

## **Observationer ved inspektioner af finansiering af køb af ejer- og fritidsboliger**

Finanstilsynet gennemførte i 2020 – 2022 inspektioner af alle store og en række mindre og mellemstore pengeinstitutters bevillinger til kunders køb af ejer- og fritidsboliger. Inspektionerne blev iværksat i lyset af en længere periode med historisk lave renter og stigende boligpriser.

Der kom supplerende regler og vejledninger for penge- og realkreditinstitutters boligfinansiering i januar 2016 (om vækstområder) og januar 2018 (om risikable lån). Formålet med dem er at begrænse risikoen for kunder og institutter i forbindelse med fald i boligpriserne. Finanstilsynet vurderer på baggrund af bl.a. inspektionerne, at regler og vejledninger har bidraget til det.

Der er dog fortsat pengeinstitutter, som har bevilget boliglån til kunder, der ikke har en tilstrækkeligt robust økonomi, da de har svage formueforhold, eller deres rådighedsbeløb er for lille.

Nogle institutter har også i for vidt omfang givet såkaldt risikable lån, der er variabelt forrentede lån til kunder med høj gældsfaktor og ret høj belåningsgrad, eller de har ikke i tilstrækkeligt omfang taget højde for de forhøjede risici ved boliger i vækstområder.

Inspektionerne viste også mange fejl i institutters beslutningsgrundlag og mangelfulde interne kontroller eller mangelfulde tiltag i lyset af kontrolresultaterne.

Risikoen for kunden og instituttet er i disse tilfælde for høj, og institutterne lever ikke op til regler og vejledninger om boliglån. Det viste inspektioner i 2020 - 2022 af alle store og nogle mindre og mellemstore pengeinstitutters bevillinger til kunders køb af ejer- og fritidsboliger. Inspektionerne viste for nogle institutter også betydelige fejl i deres indberetninger af boliglån til kreditregisteret eller i deres indberetninger til Finanstilsynet af risikable lån.

Finanstilsynet har derfor givet en række påbud til pengeinstitutterne.

### **FINANSTILSYNET**

Strandgade 29  
1401 København K

Tlf. 33 55 82 82  
Fax 33 55 82 00  
CVR-nr. 10 59 81 84  
finanstilsynet@ftnet.dk  
www.finanstilsynet.dk

### **ERHVERVSMINISTERIET**

## 1. Fokus ved inspektionerne

Inspektionerne omfattede bevillinger i 2020 og 2021 af lån til boliger i hele landet. Der var fokus på, om kundens økonomi var tilstrækkelig robust, herunder om rådighedsbeløbet var tilstrækkeligt for kunden, og om kunden havde en formue, der som minimum kunne klare mindre fald i værdien af boligen uden at blive negativ. I den forbindelse så Finanstilsynet på, om bevillingerne levede op til regler og fulgte vejledninger om boliglån.

## 2. Kundens udbetaling og formue

En moderat belåningsgrad<sup>1</sup> af boligen medvirker til, at kunden kan modstå fald i boligens værdi, uden at formuen bliver negativ. At kunden kommer med en passende udbetaling ved køb af boligen reducerer derfor risikoen for kunden og instituttet.

En del institutter tog ikke konkret stilling til, om kundens udbetaling ved boligkøbet havde en passende størrelse, som det er et krav i reglerne om god skik for boligkredit<sup>2</sup>. Flere institutter krævede derimod en udbetaling på 5 pct. af købesummen uden en konkret vurdering af, om det var passende for den pågældende kunde. Desuden finansierede flere institutter alle eller store dele af kundens omkostninger ved købet. I de tilfælde var boligens belåningsgrad ofte tæt på 100 procent. Risikoen for kunden og instituttet ved fald i boligprisen er derved stor, medmindre kunden har anden væsentlig formue. I andre tilfælde var kundens formueforhold endnu svagere pga. anden gæld end boliggælden og gælden fra finansiering af omkostninger.

Det indebar, at institutterne i forskelligt omfang havde bevilget boliglån, hvor kundernes formue var meget spinkel, nul eller negativ, selvom kunderne kom med en udbetaling på 5 pct. af købesummen eller mere. Disse kunder var ikke robuste, og de kunder, der ikke allerede var teknisk insolvente, kunne ikke modstå blot et marginalt fald i boligens værdi, uden at de også ville blive det.

Hvis kunden har spinkel eller ligefrem negativ formue, skal den manglende robusthed opvejes af andre forhold ved bevilling af et boliglån. Det er f.eks. et kompenserende forhold, at kunden afvikler et fast forrentet realkreditlån over 30 år og samtidig afvikler boliglånet til pengeinstituttet over højst 10 år, så nedbringelsen af gælden medvirker til en forbedring af formuen. Den skærpede afvikling bærer gælde, indtil værdien af boligen som minimum kan falde 5 pct., uden at formuen bliver negativ. Det fremgår af Finanstilsynets orienteringsbrev for regnskabsafslæggelse 2021 (julebrevet), der blev offentliggjort den 15. december 2021.

---

<sup>1</sup> Belåningsgraden angiver, hvor mange procent lånene i ejendommen udgør af ejendommens markedsværdi.

<sup>2</sup> De seneste udgaver er bekendtgørelse nr. 752 af 23. april 2021 om god skik for boligkredit og vejledning nr. 9619 af 10. september 2020 til bekendtgørelse nr. 1581 af 17. december 2018 om god skik for boligkredit.

Bilaget til dette notat indeholder bl.a. en oversigt over andre kompenserende forhold, hvor Finanstilsynet ved inspektioner mv. har accepteret, at tiltagene ligger inden for rammerne i reguleringen.

### 3. Kundens rådighedsbeløb

Vurderingen af, om rådighedsbeløbet<sup>3</sup> er tilstrækkeligt for den konkrete kunde, er et andet vigtigt element i kreditvurderingen ved bevillinger af boliglån. Den skal ske ved en konkret vurdering af den enkelte husstands forbrugsmønster mv. Inspektionerne viste, at de fleste kunders rådighedsbeløb faldt som følge af købet, og at faldet i mange tilfælde var meget stort. Institutterne manglede i en del tilfælde at tage stilling til, om det lavere rådighedsbeløb efter købet var tilstrækkeligt for kunden, og i andre tilfælde var instituttets analyse mangelfuld.

Finanstilsynet vurderede, at rådighedsbeløbet i en del tilfælde ikke var tilstrækkeligt, eller at det var meget spinkelt, så der er en væsentlig risiko for, at de pågældende kunder ikke kan opfylde deres økonomiske forpligtelser. Bevillingen af lånene er således hverken i kundens eller pengeinstituttets interesse. Pengeinstitutterne har dermed givet lån, som både er i strid med reglerne i bekendtgørelse om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl.<sup>4</sup> (ledelsesbekendtgørelsen) og bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

### 4. Risikable lån

Bekendtgørelse om god skik for boligkredit sætter begrænsninger på valg af lån med variabel rente til boligkøb, hvis køberne får en gældsfaktor<sup>5</sup> over fire og en belåningsgrad over 60 procent, såkaldt risikable lån.

Risikable lån er ofte hverken i kundens eller instituttets interesse, fordi kundens økonomiske situation bliver for negativt påvirket af rentestigninger. Et risikabelt lån er dog i nogle tilfælde acceptabelt. Det gælder for eksempel meget formuende kunder med betydelige likvide aktiver, hvor gælds faktoren ville være under fire, hvis de brugte en mindre del af de likvide aktiver til at nedbringe gælden.

Ved inspektionerne konstaterede Finanstilsynet, at nogle institutter havde indført undtagelser fra reglerne om risikable lån, der forøgede risikoen for kunden og instituttet væsentligt i forhold til udgangspunktet for reglerne. De var dermed i strid med retningslinjerne i god skik for boligkredit.

---

<sup>3</sup> Rådighedsbeløbet er det månedlige beløb, som husstanden har tilbage af sine indtægter efter betaling af alle faste udgifter.

<sup>4</sup> Den seneste udgave er bekendtgørelse nr. 1103 af 30. juni 2022.

<sup>5</sup> Gælds faktoren er husstandens samlede gæld divideret med den årlige husstandsindkomst før skat.

## 5. Vækstområder

I områder hvor prisstigningerne og prisniveauet for boliger er væsentligt højere end i resten af landet, er der et særligt behov for tilpas forsigtighed ved belåning af boliger. Det skyldes, at der i en lavkonjunktur kan være større boligprisfald her end i områder, der ikke har oplevet samme prisstigninger, og hvor boligprisniveauet ikke er så højt.

Finanstilsynet udstedte derfor i januar 2016 vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv.<sup>6</sup> (vækstvejledningen), der gælder for belåning af ejer- og andelsboliger i Storkøbenhavn og Aarhus.

Hvis renten på variabelt forrentede lån stiger, kan det med de høje boligpriser have særlig negativ effekt for kunder med bolig i vækstområder. Hvis kunden ønsker et lån med variabel rente, bør instituttets vurdering af, om rådighedsbeløbet er tilstrækkeligt, derfor som hovedregel ske ud fra en fast rente, der er 1 procentpoint højere end den aktuelle faste rente, dog minimum 4 pct., og med afvikling af realkreditgæld over højst 30 år og efterstående bankgæld over højst 20 år.

Ved inspektionerne konstaterede Finanstilsynet, at flere institutter kun tog højde for en potentiel rentestigning for det nye lån og ikke for kundens eventuelle øvrige variabelt forrentede realkreditgæld eller ikke tog højde for en potentiel rentestigning for bankgælden.

De fleste institutter havde også andre områder, hvor de ikke fulgte vækstvejledningens punkter, men i stedet havde indført andre former for tiltag for at begrænse risikoen for kunden og instituttet. Det kan institutterne gøre, hvis tiltagene begrænser risikoen tilstrækkeligt. Finanstilsynet konstaterede imidlertid i en del tilfælde, at tiltagene gav kunden og pengeinstituttet for stor risiko.

Bilaget til dette notat indeholder bl.a. en oversigt over institutters andre tiltag for boliger i vækstområder, hvor Finanstilsynet ved inspektioner mv. har vurderet, at tiltagene ligger inden for rammerne i reguleringen.

## 6. Fejl i beslutningsgrundlaget og mangelfulde interne kontroller

Kreditbeslutninger skal bygge på et korrekt og fyldestgørende grundlag. Inspektionerne viste, at der var mange fejl i beslutningsgrundlaget i de fleste institutter. Det var især fejl i beregning af rådighedsbeløb, men også af gældsfaktor og formue. Det skyldtes f.eks. forkert indregnet husstandsindkomst, manglende udgiftsposter i budgettet eller for store udgiftsposter i det tidligere budget (før boligkøbet), for stor indregnet værdi af aktiver eller manglende gældsposter i formueberegningen.

---

<sup>6</sup> Vejledning nr. 9051 af 29. januar 2016.

Det betød, at bevillinger skete på et forkert grundlag, og i nogle tilfælde medførte fejlene, at instituttet traf forkerte kreditbeslutninger til skade for kunden og instituttet.

I nogle institutter var de interne kontroller af overholdelse af instituttets kreditpolitik og kreditforretningsgange mangelfulde. Det betød, at institutterne ikke fik rettet op på den manglende overholdelse.

I andre tilfælde havde de interne kontroller vist betydelige mangler i overholdelsen, men instituttet havde ikke iværksat de nødvendige tiltag for at nedbringe omfanget af fejl.

Mangelfulde kontroller og mangelfulde tiltag i lyset af kontrolresultaterne er begge til skade for både kunden og pengeinstituttet og er i strid med reglerne i ledelsesbekendtgørelsen.

## **7. Indberetninger til kreditregisteret og indberetninger af risikable lån**

Inspektionerne viste for nogle institutter betydelige fejl i deres indberetninger af boliglån til kreditregisteret eller i deres indberetninger til Finanstilsynet af risikable lån.

Disse indberetninger indgår i Finanstilsynets løbende tilsyn, og fejl i indberetninger vanskeliggør denne del af tilsynet.

Fejlene kan også bidrage til, at institutterne selv får et forkert billede af deres risici.

## **8. Den efterfølgende konjunkturudvikling**

Finanstilsynets inspektioner omfattede bevillinger af boliglån i 2020 og 2021. Siden da har høje og svingende energipriser, høj inflation, pengepolitiske stramninger og store rentestigninger ført til en stigende boligbyrde og til lav efterspørgsel og faldende priser på boligmarkedet med udsigt til yderligere fald.

Penge- og realkreditinstitutter skal ved deres bevillinger naturligvis være opmærksomme på denne udvikling, når de konkret tager udgangspunkt i den enkelte husstands forbrugsmønstre mv. Det gælder bl.a. kundernes renteudgifter og de faste udgifter til varme, el og benzin, men også de variable udgifter til husholdning, rejser mv., som betyder, at det nødvendige rådighedsbeløb er steget.

## **9. Redegørelser for de enkelte inspektioner**

Der er offentliggjort redegørelser for de enkelte inspektioner, der beskriver Finanstilsynets vurderinger og påbuddene til institutterne. Redegørelserne findes på Finanstilsynets hjemmeside [\[link\]](#).