



# Høring om finansiering af boliger og erhverv i landdistrikterne

Udvalget for Landdistrikter og Øer

Ulrik Nødgaard, Finanstilsynet  
26. november 2014

## Tilsynsdiamant for realkreditinstitutter - baggrund

---

- Flere internationale organisationer har peget på behov for at reducere risici i sektoren (IMF, OECD og EU).
- Anbefaling fra Rangvid-udvalget om tilsynsdiamant for realkredit , der blandt andet adresserer risici ved lån med hyppig refinansiering og lån med afdragsfrihed.
- Tilsynsdiamant er tilsynsværktøj baseret på § 344 i lov om finansiel virksomhed.
  - Fokuserer på holdbarheden af de finansielle virksomheders forretningsmodeller og at fremme den finansielle stabilitet.
  - For virksomhed med forhøjet risiko.
  - Ved overskridelse af grænseværdi påbegyndes dialog med Finanstilsynet og evt. tilsynsreaktion.
    - Skærpet overvågning og offentliggørelse af risikoplysninger.
    - Redegørelse, undersøgelse og/eller FiL § 349 – redegørelse.
    - FiL §350 – påbud.

# Tilsynsdiamantens pejlemærker (høring)

---

## Store eksponeringer

Summen af de 20 største eksponeringer mindre end den egentlige egenkapital

## Udlånsvækst

Udlånsvækst i segmenter < 15 pct. p.a.



## Begrænsning af lån med kort funding

Andel af udlån, som refinansieres, skal være mindre end 15 pct. pr. halvår af den samlede udlånsportefølje

## Låntagers renterisiko

Andelen af lån, hvor LTV overstiger 75 pct. af lånegrænsen, og hvor renten kun er låst fast i op til 2 år < 30 pct.

## Afdragsfrihed

Andelen af afdragsfrie lån i LTV-båndet over 75 pct. af lånegrænsen < 55 pct.

## Konsekvenser for realkreditinstitutters långivning

---

- Der er tale om en tilskyndelse til gradvis tilpasning mod en endnu mere robust realkreditsektor i lyset af sektorens store samfundsmæssige betydning og den risikoforøgelse, der er konstateret i sektoren.
- Diamanten understøtter en udvikling, der allerede er i gang i nogle institutter, og sætter nogle rammer for de institutter, der ikke har gjort så meget endnu.
- Det er vurderingen, at institutterne kan komme i mål inden 2018/2020.
- Der iværksættes en selvstændig pengeinstitutindberetning for at undgå, at de risikable lån flytter fra realkreditsektoren til pengeinstitutterne.

## Realkreditudlån i yderområder

---

- Institutter bekymrede for værdien af ejendomspant
  - I områder, hvor der er mere usikkerhed om den fremtidige prisudvikling og en svagere handelsaktivitet, er afdragsfrie lån et mindre oplagt produkt.
  - Finanstilsynets undersøgelser af realkreditinstitutternes kreditpolitik viser eksempler på, at afdragsfriheden allerede er begrænset i yderområderne, fordi institutterne er usikre på omsætteligheden af disse boliger.
- Tilsynsdiamanten ændrer ikke på disse grundlæggende forhold
  - Og der er heller ikke noget i diamantens pejlemærke, der giver grundlag for at forvente en særlig effekt i yderområder.
- Under alle omstændigheder: For den boligejer, der har svært ved få lån i et yderområde, kommer det i sagens natur i anden række, hvilke muligheder der er for at få afdragsfrihed.

## 6-månedersreglen

---

- Det grundlæggende krav er værdiansættelse til dagsværdi i dagens marked. Ikke brandsalg, men muliggør markedsføring af ejendommen til markedet, men heller ikke spekulation om fremtidige prisstigninger.
- Praksis siden 1993.
- Finanstilsynets praksis skal ikke forstås firkantet som mæglererklæring om, at ejendommen med *fuld sikkerhed* kan sælges inden 6 mdr. til prisen...
- ... men en operationalisering mhp. at institutterne anvender fornuftige bud på ejendommens værdi i dagens marked.
- Har til formål at hindre, at der foretages udlån på grundlag af urealistisk høje eller usikre værdiansættelser.