



## Henstilling

### Begrænsning af afdragsfrihed på realkreditlån

**Det Systemiske Risikoråd (Rådet) henstiller** til regeringen, at den sikrer, at der indføres en begrænsning på realkreditinstitutters afdragsfrie boliglån ved høje belåningsniveauer. En sådan begrænsning vil reducere kreditrisikoen i realkreditinstitutterne og dermed bidrage til at værne om den høje tillid til og robusthed af danske realkreditobligationer. Finanstilsynet har offentliggjort forslag til en tilsynsdiamant for realkreditinstitutter. Det samlede Råd vurderer, at det er et godt initiativ, at der nu etableres en tilsynsdiamant for realkrediten, som det allerede kendes fra pengeinstitutterne. Diamanten indeholder forslag til begrænsning af de afdragsfrie lån.

Rådet henstiller, at der som supplement til tilsynsdiamanten gennemføres lovgivning om at nedsætte lånegrænsen for afdragsfrie lån som andel af boligens værdi på belåningstidspunktet.

En udtalelse fra ministeriernes repræsentanter følger nedenfor. Regeringen er forpligtet til inden for en periode på tre måneder enten at gennemføre henstillingen eller at afgive en redegørelse, hvori det forklares og begrundes, hvorfor henstillingen i givet fald ikke gennemføres.

#### Begrundelse

Der er velfærdsgevinster forbundet med den øgede fleksibilitet i den økonomiske tilrettelæggelse, der følger af afdragsfrihed. Eksempler herpå er afdrag af dyrere gæld først samt mulighed for forbrugsoptimering over tid.

På den anden side øger afdragsfrihed kreditrisikoen i realkreditinstitutterne, hvis husholdningerne ikke benytter afdragsfriheden til at konsolidere sig på anden vis, og kan samtidig have en afsmittende effekt på risikoen i pengeinstitutterne. Det sker dels som følge af strukturen i det finansielle system, hvor pengeinstitutterne yder lån til boligkøb på basis af de yderste sikkerheder, dels som følge af forbundethed mellem penge- og realkreditinstitutter. Eksempler på sidstnævnte er garantier på dele af realkreditudlånet og pengeinstitutternes beholdninger af realkreditobligationer. En undersøgelse viser desuden, at nedskrivningsprocenten for ejerboliger er højere for høje belåningsgrader.

Samtidig giver afdragsfrihed i kombination med det aktuelt meget lave renteniveau mulighed for at opbygge høj gæld og alligevel have en lav ydelse. Det kan give luft til bobledannelser og lavere makroøkonomisk efterspørgsel i en fremtidig situation med højere renter.

Realkreditinstitutterne er i deres formidling af lån mellem investorer og låntagere afhængige af at kunne udstede obligationer. Muligheden for at udstede obligationer afhænger både af, at der eksisterer et velfungerende marked, og af at der er tillid til det enkelte realkreditinstitut og realkreditsystemet som helhed. Det er derfor vigtigt, at realkreditinstitutterne vælger en forsigtig forretningsmodel med en passende afstand til lovgivningens rammer til gavn for investo-



rernes tillid og den finansielle stabilitet. Øgede afdrag vurderes yderligere at styrke tilliden til og robustheden af den danske realkreditmodel.

Robustheden af realkreditsystemet er i sig selv, men også via den høje forbundethed med pengeinstitutsektoren, afgørende for den finansielle stabilitet.

Selv små afdrag på gælden kan have betydning for realkreditinstitutternes tabsniveauer, hvis belåningsgraden er høj, da det er de yderste kroner, der tabes. Og selv små tab kan have stor betydning for institutternes kapitalisering, da den generelt høje sikkerhed i systemet er afspejlet i lave risikovægte og deraf høj gearing. Derudover reduceres kravet til supplerende sikkerhed. En reduktion af adgangen til afdragsfrihed ved høje belåningsniveauer kan dermed bidrage til at værne om den høje tillid til danske realkreditobligationer.

I 2013 var ca. 1/3 af realkreditens samlede nyudlån til ejerboliger afdragsfrit med loan-to-value, LTV, mellem 60-80 pct. Dette var både tilfældet i strukturelt udfordrede kommuner og i resten af landet. Afdragsfrihedsandelen for nyudlån i LTV-intervallet 60-80 pct. er aftaget fra 2008 til 2013, og strukturelt udfordrede kommuner har haft en lidt lavere afdragsfrihedsandel end i resten af landet.

Timing for en strukturel justering er god grundet det lave renteniveau, der giver risiko for overdreven gældsætning. Indfasningen skal dog ske således, at det sikrer en jævn overgang. Det vurderes, at en begrænsning af afdragsfriheden kan have en dæmpende effekt på stigningstakten i boligpriserne via effekten på førsteårsydelsen. En eventuel effekt vurderes at være begrænset, blandt andet fordi nye boligkøbere i forvejen skal have råd til et fastforrentet lån med afdrag.



*Lars Rohde, formand for Det Systemiske Risikoråd*

### **Udtalelse fra ministeriernes repræsentanter i Rådet**

Det følger af lovgivningen om Det Systemiske Risikoråd, at henstillinger rettet mod regeringen skal indeholde en udtalelse fra ministeriernes repræsentanter i Rådet. Ministeriernes repræsentanter samt Finanstilsynet har ikke stemmeret i forhold til henstillinger rettet mod regeringen.

Ministeriernes repræsentanter er enige i, at der er behov for at reducere realkreditinstitutternes risici knyttet til omfanget af afdragsfrie lån ved høje belåningsniveauer, men lægger vægt på, at en sådan reduktion skal ske på en afbalanceret måde, der tager hensyn til både den finansielle stabilitet og den aktuelle situation på boligmarkedet.

Ministeriernes repræsentanter bakker op om Finanstilsynets forslag til en tilsynsdiamant, der indeholder et pejlemærke for afdragsfrihed. Pejlemærket foreskriver, at et realkreditinstituts mængde af afdragsfrie lån ved belåningsgrader over 75 pct. af lånegrænsen maksimalt må udgøre 55 pct. I dag er denne andel 66 pct.

Ministeriernes repræsentanter deler Finanstilsynets vurdering af, at pejlemærket for afdragsfrihed i tilsynsdiamanten vil nedbringe risikoen ved afdragsfrie lån på en afbalanceret måde, og finder, at Finanstilsynets tilsynsdiamant adresserer de aktuelle risici på en mere hensigtsmæssig måde end en fast lavere lånegrænse for afdragsfrihed. Med pejlemærket for afdragsfrihed i tilsynsdiamanten er der



fortsat plads til, at mange familier kan tilrettelægge deres økonomi, så fx dyre banklån afdrages før billigere realkreditlån.

Samlet set finder ministeriernes repræsentanter, at Finanstilsynets forslag om et pejlemærke for afdragsfrihed i tilsynsdiamanten – sammen med regeringens forslag til et nyt princip om, at boligkøbere skal stille med 5 pct. i udbetaling – på passende vis reducerer de aktuelle risici forbundet med husholdningernes boligfinansiering. Sammen med de skærpede kapital- og likviditetskrav – som blev vedtaget med Bankpakke 6 – vil disse initiativer bidrage til at værne om den høje tillid til og robusthed af danske realkreditobligationer.

