

Svarmail finanstilsynet
Kære Poul Rasmussen

Du fremkommer i din henvendelse med en del betragtninger omkring blandt andet tilknytningen mellem realkreditinstitutter og pengeinstitutter og om det rimelige i også at inddrage økonomiske vurderinger af låntagere, der ønsker boligfinansiering mod pantsikkerhed heri, udover blot en vurdering af pantet.

Herudover fremlægger du din konkrete sag til illustration af problemstillingen.

Jeg kan oplyse, at der er mange forhold, der nødvendiggør økonomiske oplysninger om den potentielle låntager. Hvis instituttet skal kunne yde sin rådgivning, kræver det besiddelse af oplysninger om kundens økonomiske forhold for at vurdere, om kunden eksempelvis reelt har råd til den pågældende ejendom, og hvilken lånetype der måtte være relevant. De fleste realkreditinstitutter har interne ratingbaserede kapitalmodeller til fastlæggelse af tilstrækkeligt kapitalgrundlag. Sådanne modeller bygger på en rating eller risikoklassifikation af kunden, herunder kundens økonomi.

Finanstilsynet har opstillet retningslinier for, hvorledes fast ejendom skal værdiansættes. Finanstilsynet stiller desuden i mange sammenhænge krav om, at kunderne kreditvurderes, men tilsynet har ikke opstillet retningslinier for, hvorledes kunderne skal kreditvurderes. Det er instituttet, der selv i sin kreditpolitik fastsætter, hvorledes kunderne kreditvurderes, og hvilke kunder man ønsker at gøre forretninger med. Finanstilsynet forholder sig til, om instituttets kreditvurdering af kunden er betryggende.

Selv om der for realkreditinstitutter er lovfastsatte grænser for belåning af fast ejendom, er de ingen garanti imod tab, hvad krisen også har vist. Kommer en kunde i problemer, medfører liggetidsomkostninger og advokatudgifter mv., at der ikke er plads til meget prisfald på ejendommen, før realkreditinstituttet vil lide tab. Det er derfor vigtigt at have økonomiske oplysninger på kunden for en vurdering af sandsynligheden for tab herpå.

Mange af ovennævnte forhold spiller ind ved instituttets fastsættelse af dets kreditpolitik.

Jeg kan endelig oplyse, at institutterne ikke har kontraheringspligt, dvs. pligt til at tilbyde belåning. Institutterne lever imidlertid af at låne penge ud, så hvis et institut ikke ønsker at indgå et konkret engagement, kan det være fordi, at det ikke er muligt efter kreditpolitikken, der kan være fastsat bl.a. på baggrund af tabserfaringer og forventninger hertil på konkrete segmenter og bestemte kunde profiler.

Jeg har med ovennævnte ikke taget stilling til din konkrete situation.

Med venlig hilsen
Jørn Andersen
Kontorchef, cand.polit

Følgemail

Finanstilsynet vil ikke give en påtale for ydelse af et lån. En påtale kan dog komme på tale, hvis instituttet i det konkrete tilfælde ikke efterlever sin kreditpolitik herved, eller hvis det ikke behandler lånet korrekt efterfølgende, herunder eksempelvis i relation til solvensreservation herpå.

Med venlig hilsen

Jørn Andersen

Kontorchef, cand.polit
Kontor for realkredit
