



Til finanstillsynet for realkredit

Regler for kreditvurdering

Det er bekendt, at der er en total mangel på omsætninger af huse i Danmark

Det har også ramt undertegnede, men i mit arbejde på at blive ”godkendt” som køber til et hus, er det blevet klart, at realkreditinstitutter måske anvender finanstillsynets generelle kreditvurderinger af personer og ikke længere kreditvurderer bygninger.

Selv om min egen person i den forbindelse er uinteressant, vedlægger jeg et kort rids af min personlige situation

Mit spørgsmål til Finanstillsynet er således kort:

Er det korrekt, at Finanstillsynet vil give realkreditinstitutter anmærkninger, hvis der udstedes lån til personer, hvor lånet primært er givet med sikkerhed i mursten, som i gamle dage, men hvor personerne ikke opfylder tilsynets aktuelle krav til alm kreditværdighed?

Her er baggrunden for spørgsmålet:

Når man både er

- Selvstændig i 25 år
- har en del af sine midler stående i sommerhus m.v
- har et hus med en realkreditbelåning på 4,8 mill, der skal sælges for 5,5 (ingen anden gæld) og vil købe et hus til 2 familier til 5 mill

kan man IKKE længere få et møde med realkreditinstitutter, men alene med den associerede bank.

Denne bank vil så anvende Finanstillsynets generelle regler for alm kredit, og du vil blive afvist ved skranken!!

Du får f.eks. heller ikke tilbud om 40, 50 60 eller 70 % belåning af en god ejendom

Det er alt eller intet.

Der henvises til finanstilsynet og der anføres direkte, at

- du skal kunne betale for hele ejendommen, hvis din lejer flytter (Her 2 generationer)
- Man anser det ikke relevant, at jeg naturligvis ville gensælge i sådanne tilfælde og selv bære evt tab.

Og problemet er, at alt dette sker på baggrund af Finanstilsynets retningslinier for kreditvurdering, medens ejendommens værdi overhovedet ikke på noget tidspunkt er på tale.

Jeg har haft dialog med 4 banker og 3 realkreditinstitutter.

Alle realkreditinstitutter forlangte at jeg gik via bank og alle banker forlangte en almindelig kreditvurdering, som jeg selvfølgelig falder igennem med et brag. (Se vedlagte redegørelse)

Som jeg ser det, har realkreditinstitutterne med finanstilsynets papir i hånden, ladet husfinansiering blive til en del af en normal bank-kreditforretning, og evt. Egenkapital, ansvarlighed husværdier er helt væk i forhold til

- Skattebillet (Der fortæller 1 års historie)
- Lønseddel (Der ikke fortæller hvornår du bliver fyret)
- Hvor lang tid går der før du er pensionist?

Desuden tages der ikke forbehold overfor

- evt. skilsmisser m.v.
- efterfølgende dårlig økonomisk opførsel
- sygdom eller andet uforudset.

Det er sådan set OK at der i den almindelige rådgivning og almindelige kreditvurdering opstilles standardkrav, så mit spørgsmål er jo relevant:

Er det korrekt, at man ikke længere som realkreditinstitution må låne ud på basis af murstensværdi og personlig samtale men alene på basis af jeres kreditvurderinger for alm kredit.

Denne skabelon for kreditvurdering er efter min bedste mening baggrunden for at der ikke længere handles huse.

Jeg synes naturligvis, at det er helt fornuftigt at stramme de almindelige regler for realkredit, i forhold til ”boblen” i huspriser.

Mit nuværende hus kunne for 3 år siden være handlet til 7.5 mill, og bliver udbudt til 5,7.

Den 2 familiers ejendom, jeg vil købe, var FØR boblen værdisat til 7 mill. Prisen under boblen var 10,5 mill og vi skal købe for 5 mill.

Så hvis vi kan skaffe f.eks. 1 mill, burde det vel ikke være helt urimeligt at finde en realkreditbelåning på 3,5-4 mill og sidde 2 familier trygt og billigt

Det skal jo i den forbindelse nævnes, at hvis vi f.eks. kunne finde 1½ mill i egenfinansiering, ville det være positivt overfor

- den årlige nødvendige indtægt fra lejere (Undertegnede og datter)
- den egenrisiko, jeg ville tage, i forhold til realkredittens risiko

Således burde man vel som minimum kunne opnå en eller anden procentuel finansiering!! Men det kan man ikke.

Men det er overhovedet ikke muligt at opnå en dialog om reel værdi for ejendommen.

Alle tilfælde er specielle, også vores.

Såfremt det er interessant med vor situation, har jeg vedlagt en kort redegørelse.

Jeg er naturligvis meget overrasket over at alle banker nu agerer beslutningstagere for realkreditinstitutioner samt at de anvender jeres retningslinier til at bestemme, hvem der overhovedet må købe bolig.

Selv om aktuel indkomst , generelle økonomiske forhold m.v er væsentlige dele af en kreditvurdering, må vel en långivers totale økonomiske fornåen , hans erfaring, hans villighed til selv at indskyde kapital samt hans livshistorie være af interesse.

Jeg overvejer at fremsende en skrivelse af ovenstående type til folketinget, der jo gerne vil have gang i boligsalget, hvorfor jeg ser frem til jeres svar.

Hilsen

Poul Rasmussen
Civilingeniør