

KGFS

(Boligudlån for kunder med høj gældsfaktor)

Indhold

Skabelon GFNPI – Realkreditlignende lån fordelt efter landsdel og gældsfaktor – Nyudlån.....	2
Skabelon BOBPI – Udlån med pant i boliger, hvor lånet har karakter af primær boligfinansiering som direkte alternativ til realkreditlån og realkreditlignende lån.....	8
Skabelon GFNRR – Realkreditlån og formidlede ikke-koncernforbundne realkreditlån fordelt efter landsdel og gældsfaktor – Nyudlån.....	10

Formål

KGFS indberetning har til formål at overvåge kreditinstitutternes udbud af realkreditlignende lån og realkreditlån til kunder med en høj gældsfaktor og en belåningsgrad på mere end 60 pct. af ejendommens værdi.

Skabelon GFNPI – Realkreditlignende lån fordelt efter landsdel og gældsfaktor – Nyudlån

Indberetningsfrekvens

Kvartalsvis

Konsolideringsniveau

Solo

Indhold

Pengeinstituttet bedes indberette nyudlån på realkreditlignende lån med pant i ejerboliger og fritidshuse fordelt på landsdel og gældsfaktor.

Afgrænsning

Indberetningen omfatter alene realkreditlignende lån.

Formidlede ikke-koncernforbundne realkreditlån indgår ikke i opgørelsen.

Overtagne lån i forbindelse med fælles funding skal ikke indberettes.

Lån til projektboliger eller lignende indgår først som nyudlån, når lånet er udbetalt.

Overførte eksponeringer fra andre kreditinstitutter, hvor låneprofilen holdes uændret og der ikke sker en udvidelse (ekskl. oprettelsesomkostninger o.l.), tæller ikke som nyudlån. Med en uændret låneprofil forstås som udgangspunkt situationen, hvor et risikabelt lån bliver til et nyt risikabelt lån, et risikabelt lån bliver til et ikke-risikabelt lån eller et ikke-risikabelt lån bliver til et ikke-risikabelt lån. Hvis låneprofilen dog skifter fra ikke-risikabelt til et fastforrentet realkreditlignende lån eller realkreditlån uden amortisering, hvor LTV er højere end 60 pct. og gældsfaktor større end 4, tæller den overførte eksponering som nyudlån.

Med og uden amortisering

I denne opgørelse betragtes et lån således:

- Med amortisering:
 - hvis lånet afdrages med en ydelse svarende til et afdrag med maksimal 30-årig afvikling,
- Uden amortisering:
 - hvis lånet afdrages med en ydelse mindre end et afdrag med maksimal 30-årig afvikling, eller
 - hvis lånet har mulighed for afdragsfrihed på bevillingstidspunktet.

Ovenstående principper gælder også for kassekrediter.

Gældsfaktor

Gælds faktoren (eller gearingen) viser forholdet mellem gæld og indkomst og beregnes som kundens samlede gæld divideret med husstandens bruttoindkomst (jf. definitionen i bilag 7 til vejledning til regnskabsindberetning for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.).

I bruttoindkomst kan indregnes elementer som lønindkomst, dagpenge mm., pension, SU, boligsikring, børnefamilieydelse, børnebidrag og ægtefællebidrag.

Udlodning, udbytter mm. kan medregnes med den del, som kunden rimelig sikkerhed forventes at få udloddet årligt. Bonus, renteindtægter og andre kapitalindkomster kan også indregnes, hvis de forventes at være stabile over en årrække.

Lejeindtægter fra udlejning kan indgå, hvis de er stabile. Hvis indtægterne er svingende år for år, kan instituttet medtage den del, det forventer er stabil over en årrække. Det vil sige den laveste værdi.

Bruttoindkomsten er uden eget bidrag til arbejdsgiveradministreret pensionsordning og arbejdsgivers pensionsbidrag. Hvis kundens aldersopsparing eller kapitalpension er frigivet, kan de tælles med i indkomsten ved at dele beløbet ud over en årrække. Hvor lang en årrække afhænger af, hvor meget kunden har brug for at supplere indkomsten med, for at have et tilstrækkeligt månedligt rådighedsbeløb.

Gælden er bruttogæld. Frie midler mm. kan ikke fraregnes. Ved kassekreditter/maksimal kredit medregnes det maximale beløb. Al gæld er omfattet, herunder fx familiegæld (også selvom den ikke afvikles) og SU-lån. Ved kontokort medtages gælden på beregningstidspunktet. Hvis der er tale om en trækingsret/et maksimum, skal maksimum medtages ligesom ved øvrige kreditter. Realkreditlån opgøres til kursværdi og banklån efter lånets størrelse. Kun til dette indberetningsformål kan gæld, der kun relaterer sig til en erhvervsdrivendes erhvervsvirksomhed, fraregnes.

I forhold til opgørelse af gæld i forbindelse med ejerskab af to boliger, hvor man er på vej til at sælge eller har solgt den ene bolig til overtagelse efter en vis periode, skal gælden beregnes ud fra den fremtidige situation. Med andre ord efter salg af tidligere bolig. Hvis ikke den tidligere bolig er solgt, skal der lægges en forsigtighed ind ved vurderingen af provenuet fra den tidligere bolig, hvis provenuet skal anvendes til nedbringelse af gælden i den nye bolig.

Loan-to-value (LTV)

LTV beregnes inklusiv foranstående lån samt realkreditlignende lån (opgjort i nominelle værdier) og/eller realkreditlån (opgjort i markedsværdier) relativt til ejendomsværdien på seneste bevillingstidspunkt. Ejendomsværdien svarer til vurderingen, der er foretaget i overensstemmelse med værdiansættelsesbekendtgørelsen.

Renteloft

Lån med renteloft, hvor optionen løber mindre end 5 år (renteloftperioden) eller hvor loftet (renteloftniveauet) er højere end hvad der anses for tilstrækkelig lavt, betragtes fortsat som et variabelt forrentet lån

Lån med renteloft, hvor optionen løber 5 år eller derover (renteloftperioden), og hvor loftet (renteloftniveauet) er tilstrækkelig lavt sidestilles med et fastforrentet lån.

Ved et tilstrækkeligt lavt renteloft forstås et 6 måneders gennemsnit af den gennemsnitlige lange obligationsrente for realkreditobligationer i danske kroner (jf. Realkreditrådets obligationsrentestatistik) + 1 pct. point opregnet til nærmeste hele procenttal.

Såfremt lånet med renteloft er uden amortisering kan det ikke sidestilles med et fastforrentet lån med mindre renteloftperioden løber i hele lånets løbetid.

Nedestående specifikationer følger opgørelsen:

1. Ved nyudlån forstås nye lån, udvidelser af eksisterende lån og udvidelser af lån i forbindelse med omlægninger/konverteringer (som ikke skyldes omlægnings- eller konverteringsomkostninger mv.),

som instituttet har udbetalt i perioden. Lån, der både er udbetalt og indfriet i den periode, som indberetningen gælder for, skal medregnes som nyudlån.

Provenuneutrale omlægninger/konverteringer er også nyudlån, hvis låneprofilen i henhold til bekendtgørelse om god skik for boligkredit skifter fra ikke-risikabelt til risikabelt. Dog tæller profilskifte i forbindelse med refinansiering uden indgåelse af en ny låneaftale ikke med.

2. Udvidelser af lån i forbindelse med omlægninger/konverteringer indberettes som udgangspunkt under samlet brutto restgæld (nyudlån), hvis låneprofilen i henhold til bekendtgørelse om god skik for boligkredit skifter:
 - fra ikke-risikabelt til ikke-risikabelt, eller
 - fra risikabelt til ikke-risikabelt

Hvis låneprofilen skifter fra ikke-risikabelt til et fastforrentet realkreditlignende lån uden amortisering, hvor LTV er højere end 60 pct. og gældsfaktor større end 4, skal udvidelsen også indberettes under fastforrentede nyudlån.

Hvis låneprofilen i henhold til bekendtgørelse om god skik for boligkredit skifter fra risikabelt til risikabelt skal udvidelsen indberettes både under samlet brutto restgæld (nyudlån) og variabel forrentede nyudlån.

Provenuneutrale omlægninger/konverteringer indberettes som udgangspunkt ikke, hvis låneprofilen i henhold til bekendtgørelse om god skik for boligkredit skifter:

- fra risikabelt til risikabelt,
- fra ikke-risikabelt til ikke-risikabelt, eller
- fra risikabelt til ikke-risikabelt

Hvis låneprofilen dog skifter fra ikke-risikabelt til et fastforrentet realkreditlignende lån uden amortisering, hvor LTV er højere end 60 pct. og gældsfaktor større end 4, skal omlægningen også indberettes under fastforrentede nyudlån.

Udvidelser af lån samt provenuneutrale omlægninger/konverteringer (jf. punkt 1) indberettes både under samlet brutto restgæld (nyudlån) og variabel forrentede nyudlån, hvis låneprofilen i henhold til bekendtgørelse om god skik for boligkredit skifter fra ikke-risikabelt til risikabelt.

3. Lån med renteloft, der er sidestillet med et fastforrentet lån, skal også indberettes som fastforrentede nyudlån, hvis lånet er uden amortisering, har LTV højere end 60 pct. og gældsfaktor større end 4.
4. Brutto restgæld (eller "maksimalt bevilget beløb") er det maksimale beløb, instituttet har bevilget, herunder også beløb som endnu ikke er trukket.
5. Restgælden opgøres i nominelle værdier og kun for privatkundesegmentet. Ved privatkunder forstås fysiske personer, der handler uden for sit erhverv:
 - En fysisk person, der optager et lån til køb af fast ejendom, der skal tjene som bolig, herunder et fritidshus, vil derfor blive anset for at være privatkunde uanset om personen er lønmodtager eller selvstændig erhvervsdrivende.
 - En fysisk person, der optager et lån til køb af en ejendom, der skal tjene som produktionslokaler til den pågældendes virksomhed, vil derimod ikke blive anset for privatkunde.

- En fysisk person, der optager lån til køb af fast ejendom, der hovedsageligt skal tjene som privatbolig, men hvor en lille del skal tjene som erhverv, vil hovedsageligt handle uden for sit erhverv.
6. Restgælden inkluderer udlån i alle valutaer. Det vil sige, at også udlån i andre valutaer end DKK indgår, omregnet til DKK.
 7. Pantets beliggenhed afgør landsdel placeringen (i henhold til Danmarks Statistiks klassifikation)
 8. Ejendoms kategorierne "*ejerboliger og fritidshuse*" følger afgrænsningen i bekendtgørelsen om afgrænsning af ejendoms kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms kategori.
 9. Gælds faktoren baseres på de seneste indhentede indkomstoplysninger.
 10. Garantier eller lignende indgår ikke opgørelsen.
 11. Ved fælles funding forstås, at et pengeinstitut kan finansiere lån med pant i fast ejendom ved særligt dækkede obligationer udstedt af et andet penge- eller realkreditinstitut. Det vil sige, at fælles fundede lån er lån, som sammen med et tilhørende pantebrev er overdraget til eje fra et penge- eller realkreditinstitut til et andet institut, og hvor der udstedes obligationer på baggrund af det overførte lån (i form af RO, SDO eller SDRO).
 12. Enheden er 1.000 kr.

Eksempler:

- i. En kunde har fået bevilget et realkreditlignende lån på 1 mio. kr. men på opgørelsestidspunktet var der kun trukket 0,7 mio. kr. I dette tilfælde er brutto restgælden 1 mio. kr.
- ii. En kunde har fået bevilget et prioritetslån på 1 mio. kr. med et tilhørende indlån på 0,4 mio. kr. I dette tilfælde er brutto restgælden 1 mio. kr.
- iii. En kunde med en gælds faktor på 5 har fået bevilget et realkreditlignende lån på 1. mio. kr., hvor LTV på belåningstidspunktet er opgjort til 80 pct., og hvor lånet er uden amortisering og har en rentebindingsperiode mindre end 5 år:
 - 1 mio. kr. indberettes som samlet brutto restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 1 mio. kr. indberettes som brutto restgæld, hvor LTV > 60 og rentebindingsperioden < 5 år under kolonnen c110
- iv. En kunde med en gælds faktor på 5 har fået bevilget et samlet realkreditlignende lån på 0,8 mio. kr., hvor den samlede LTV er 80 pct. Engagementet består af to lån: et fastforrentet lån med amortisering på 0,5 mio. kr. og et variabelt forrentet lån med en rentebindingsperiode mindre end 5 år og uden amortisering på 0,3 mio. kr.:
 - 0,8 mio. kr. indberettes som samlet brutto restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 0,3 mio. kr. indberettes som brutto restgæld, hvor LTV > 60 og rentebindingsperioden < 5 år under kolonnen c110

- v. En kunde med en gældsfaktor på 5 har fået bevilget et samlet realkreditlignende lån på 0,8 mio. kr., hvor den samlede LTV er 80 pct. Engagementet består af to lån: et fastforrentet lån uden amortisering på 0,5 mio. kr. og et variabelt forrentet lån med en rentebindingsperiode mindre end 5 år og uden amortisering på 0,3 mio. kr.:
- 0,8 mio. kr. indberettes som samlet brutto restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 0,3 mio. kr. indberettes som brutto restgæld, hvor LTV > 60 og rentebindingsperioden < 5 år under kolonnen c110
 - 0,5 mio. kr. indberettes under fastforrentede nyudlån som brutto restgæld, hvor LTV > 60 (kolonnen c130)
- vi. En kunde med en gældsfaktor på 5 har et eksisterende realkreditlignende lån på 1 mio. kr. Kunden optager et variabelt forrentet tillægslån med en rentebindingsperiode mindre end 5 år og uden amortisering på 0,3 mio. kr. Den endelige LTV er 80 pct.:
- 0,3 mio. kr. indberettes som samlet brutto restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 0,3 mio. kr. indberettes som brutto restgæld, hvor LTV > 60 og rentebindingsperioden < 5 år under kolonnen c110
- vii. En kunde med en gældsfaktor på 5 har et eksisterende realkreditlignende lån på 1 mio. kr. Kunden optager et fastforrentet tillægslån med amortisering på 0,3 mio. kr. Den endelige LTV er 80 pct.:
- 0,3 mio. kr. indberettes som samlet brutto restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
- viii. En kunde med en gældsfaktor på 5 har et eksisterende realkreditlignende lån på 1 mio. kr. Kunden optager et fastforrentet tillægslån uden amortisering på 0,3 mio. kr. Den endelige LTV er 80 pct.:
- 0,3 mio. kr. indberettes som samlet brutto restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 0,3 mio. kr. indberettes under fastforrentede nyudlån som brutto restgæld, hvor LTV > 60 (kolonnen c130)
- ix. En kunde med en gældsfaktor på 5 har et eksisterende fastforrentet realkreditlignende lån på 1 mio. kr. Kunden omlægger lånet på 1 mio. kr. til et variabelt forrentet lån med en rentebindingsperiode mindre end 5 år og uden amortisering. Den endelige LTV er 80 pct.:
- 1 mio. kr. indberettes som samlet brutto restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 1 mio. kr. indberettes som brutto restgæld, hvor LTV > 60 og rentebindingsperioden < 5 år under kolonnen c110
- x. En kunde med en gældsfaktor på 5 har et samlet realkreditlignende lån på 0,8 mio. kr. bestående af to lån: et fastforrentet lån med amortisering på 0,5 mio. kr. og et variabelt forrentet lån med en rentebindingsperiode mindre end 5 år og med amortisering på 0,3 mio. kr. Kunden skifter begge lån til et enkelt variabelt forrentet lån med en rentebindingsperiode over 5 år og uden amortisering. Den samlede LTV er 80 pct.:
- 0,8 mio. kr. indberettes som samlet brutto restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 0,5 mio. kr. indberettes som brutto restgæld, hvor LTV > 60 og rentebindingsperioden ≥ 5 år under kolonnen c120

- xi. En kunde med en gældsfaktor på 5 flytter et fastforrentet realkreditlignende lån med amortisering på 1 mio. kr., fra et pengeinstitut til et andet. LTV er 80 pct. Der sker ikke en udvidelse men det nye lån bliver et variabelt forrentet lån med en rentebindingsperiode mindre end 5 år og med amortisering. I dette tilfælde skal det modtagende institut indberette:
- 1 mio. kr. indberettes som samlet brutto restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 1 mio. kr. indberettes som brutto restgæld, hvor LTV > 60 og rentebindingsperioden < 5 år under kolonnen c110
- xii. En kunde med en gældsfaktor på 5 har fået bevilget et realkreditlignende lån på 1,2 mio. kr., hvor LTV på belåningstidspunktet er opgjort til 90 pct., og hvor lånet er uden amortisering og har en rentebindingsperiode mindre end 5 år:
- 1,2 mio. kr. indberettes som samlet brutto restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 1,2 mio. kr. indberettes som brutto restgæld, hvor LTV > 60 og rentebindingsperioden < 5 år under kolonnen c110
- xiii. En kunde med en gældsfaktor på 5 har fået bevilget et realkreditlignende lån med renteloft og uden amortisering på 1 mio. kr. Renteloftperioden løber 5 år eller derover og loftet er tilstrækkeligt lavt. Den samlede LTV er 80 pct.:
- 1 mio. kr. indberettes som samlet brutto restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 1 mio. kr. indberettes under fastforrentede nyudlån som brutto restgæld, hvor LTV > 60 (kolonnen c130)
- xiv. En kunde med en gældsfaktor på 5 har et eksisterende fastforrentet realkreditlignende lån med amortisering på 1 mio. kr. Ved omlægning/konvertering optager kunden et fastforrentet realkreditlignende lån uden amortisering på 1,2 mio. Den endelige LTV er 80 pct.:
- 1,2 mio. kr. indberettes som samlet brutto restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 1,2 mio. kr. indberettes under fastforrentede nyudlån som brutto restgæld, hvor LTV > 60 (kolonnen c130)
- xv. En kunde med en gældsfaktor på 5 har et eksisterende fastforrentet realkreditlignende lån uden amortisering på 1 mio. kr. Ved omlægning/konvertering optager kunden et fastforrentet realkreditlignende lån med amortisering på 1,2 mio. Den endelige LTV er 80 pct.:
- 1,2 mio. kr. indberettes som samlet brutto restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
- xvi. En kunde med en gældsfaktor på 5 har et eksisterende realkreditlignende lån med en rentebindingsperiode mindre end 5 år og uden amortisering på 1 mio. kr. Kunden udvider lånet til 1,2 mio. kr. Den endelige LTV er 80 pct.:
- 0,2 mio. kr. indberettes som samlet brutto restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 0,2 mio. kr. indberettes som brutto restgæld, hvor LTV > 60 og rentebindingsperioden < 5 år under kolonnen c110

Skabelon BOBPI – Udlån med pant i boliger, hvor lånet har karakter af primær boligfinansiering som direkte alternativ til realkreditlån og realkreditlignende lån

Indberetningsfrekvens

Kvartalsvis

Konsolideringsniveau

Solo

Indhold

Pengeinstituttet bedes indberette brutto restgælden med pant i ejerboliger og fritidshuse.

Afgrænsning

Indberetningen omfatter alene lån med pant i boliger, hvor lånet har karakter af primær boligfinansiering som direkte alternativ til realkreditlån og realkreditlignende lån.

Realkreditlån og realkreditlignende lån indgår ikke i opgørelsen.

Overtagne lån i forbindelse med fælles funding skal ikke indberettes.

Ejerpantebrev

Et ejerpantebrev er et pant udstedt i fast ejendom som stilles som sikkerhed for et eller flere lån.

Nedestående specifikationer følger opgørelsen:

1. Brutto restgæld (eller "maksimalt bevilget beløb") er det maksimale beløb, instituttet har bevilget, herunder også beløb som endnu ikke er trukket.
2. Restgælden opgøres i nominelle værdier og kun for privatkundesegmentet. Ved privatkunder forstås fysiske personer, der handler uden for sit erhverv:
 - En fysisk person, der optager et lån til køb af fast ejendom, der skal tjene som bolig, herunder et fritidshus, vil derfor blive anset for at være privatkunde uanset om personen er lønmodtager eller selvstændig erhvervsdrivende.
 - En fysisk person, der optager et lån til køb af en ejendom, der skal tjene som produktionslokaler til den pågældendes virksomhed, vil derimod ikke blive anset for privatkunde.
 - En fysisk person, der optager lån til køb af fast ejendom, der hovedsageligt skal tjene som privatbolig, men hvor en lille del skal tjene som erhverv, vil hovedsageligt handle uden for sit erhverv.
3. Restgælden inkluderer udlån i alle valutaer. Det vil sige, at også udlån i andre valutaer end DKK indgår, omregnet til DKK.
4. Ejendoms kategorierne "*ejerboliger og fritidshuse*" følger afgrænsningen i bekendtgørelsen om afgrænsning af ejendoms kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms kategori.
5. Garantier eller lignende indgår ikke opgørelsen.

Ved fælles funding forstås, at et pengeinstitut kan finansiere lån med pant i fast ejendom ved særligt dækkede obligationer udstedt af et andet penge- eller realkreditinstitut, jf. Redegørelse fra Finanstilsynet af 29. januar 2014. Det vil sige, at fælles fundede lån er lån, som sammen med et tilhørende pantebrev er overdraget til eje fra et penge- eller realkreditinstitut til et andet institut, og hvor der udstedes obligationer på baggrund af det overførte lån (i form af RO, SDO eller SDRO).

6. Enheden er 1.000 kr.

Skabelon GFNRR – Realkreditlån og formidlede ikke-koncernforbundne realkreditlån fordelt efter landsdel og gældsfaktor – Nyudlån

Indberetningsfrekvens

Kvartalsvis

Konsolideringsniveau

Solo

Indhold

Realkreditinstituttet og relevante pengeinstitutter bedes indberette nyudlån på realkreditlån og formidlede ikke-koncernforbundne realkreditlån (nyudlån) med pant i ejerboliger og fritidshuse fordelt på landsdel og gældsfaktor.

Afgrænsning

Indberetningen omfatter realkreditlån og formidlede ikke-koncernforbundne realkreditlån.

Overtagne lån i forbindelse med fælles funding skal ikke indberettes.

Overførte eksponeringer fra andre kreditinstitutter, hvor låneprofilen holdes uændret og der ikke sker en udvidelse (ekskl. oprettelsesomkostninger o.l.), tæller ikke som nyudlån. Med en uændret låneprofil forstås som udgangspunkt situationen, hvor et risikabelt lån bliver til et nyt risikabelt lån, et risikabelt lån bliver til et ikke-risikabelt lån eller et ikke-risikabelt lån bliver til et ikke-risikabelt lån. Hvis låneprofilen dog skifter fra ikke-risikabelt til et fastforrentet realkreditlignende lån eller realkreditlån uden amortisering, hvor LTV er højere end 60 pct. og gældsfaktor større end 4, tæller den overførte eksponering som nyudlån.

Med og uden amortisering

I denne opgørelse betragtes et lån således:

- Med amortisering:
 - hvis lånet afdrages med en ydelse svarende til et afdrag med maksimal 30-årig afvikling,
- Uden amortisering:
 - hvis lånet afdrages med en ydelse mindre end et afdrag med maksimal 30-årig afvikling, eller
 - hvis lånet har mulighed for afdragsfrihed på bevillingstidspunktet.

Gældsfaktor

Gælds faktoren (eller gearingen) viser forholdet mellem gæld og indkomst og beregnes som kundens samlede gæld divideret med husstandens bruttoindkomst (jf. definitionen i bilag 7 til vejledning til regnskabsindberetning for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.).

I bruttoindkomst kan indregnes elementer som lønindkomst, dagpenge mm., pension, SU, boligsikring, børnefamilieydelse, børnebidrag og ægtefællebidrag.

Udlodning, udbytter mm. kan medregnes med den del, som kunden rimelig sikkerhed forventes at få udloddet årligt. Bonus, renteindtægter og andre kapitalindkomster kan også indregnes, hvis de forventes at være stabile over en årrække.

Lejeindtægter fra udlejning kan indgå, hvis de er stabile. Hvis indtægterne er svingende år for år, kan instituttet medtage den del, det forventer er stabil over en årrække. Det vil sige den laveste værdi.

Bruttoindkomsten er uden eget bidrag til arbejdsgiveradministreret pensionsordning og arbejdsgivers pensionsbidrag. Hvis kundens aldersopsparing eller kapitalpension er frigivet, kan de tælles med i indkomsten ved at dele beløbet ud over en årrække. Hvor lang en årrække afhænger af, hvor meget kunden har brug for at supplere indkomsten med, for at have et tilstrækkeligt månedligt rådighedsbeløb.

Gælden er bruttogæld. Frie midler mm. kan ikke fraregnes. Ved kassekreditter/maksimal kredit medregnes det maximale beløb. Al gæld er omfattet, herunder fx familiegæld (også selvom den ikke afvikles) og SU-lån. Ved kontokort medtages gælden på beregningstidspunktet. Hvis der er tale om en trækingsret/et maksimum, skal maksimum medtages ligesom ved øvrige kreditter. Realkreditlån opgøres til kursværdi og banklån efter lånets størrelse. Kun til dette indberetningsformål kan gæld, der kun relaterer sig til en erhvervsdrivendes erhvervsvirksomhed, fraregnes.

I forhold til opgørelse af gæld i forbindelse med ejerskab af to boliger, hvor man er på vej til at sælge eller har solgt den ene bolig til overtagelse efter en vis periode, skal gælden beregnes ud fra den fremtidige situation. Med andre ord efter salg af tidligere bolig. Hvis ikke den tidligere bolig er solgt, skal der lægges en forsigtighed ind ved vurderingen af provenuet fra den tidligere bolig, hvis provenuet skal anvendes til nedbringelse af gælden i den nye bolig.

Loan-to-value (LTV)

LTV beregnes inklusiv foranstående lån samt realkreditlignende lån (opgjort i nominelle værdier) og/eller realkreditlån (opgjort i markedsværdier) relativt til ejendomsværdien på seneste bevillingstidspunkt. Ejendomsværdien svarer til vurderingen, der er foretaget i overensstemmelse med værdiansættelsesbekendtgørelsen.

Renteloft

Lån med renteloft, hvor optionen løber mindre end 5 år (renteloftperioden) eller hvor loftet (renteloftniveauet) er højere end hvad der anses for tilstrækkelig lavt, betragtes fortsat som et variabelt forrentet lån

Lån med renteloft, hvor optionen løber 5 år eller derover (renteloftperioden), og hvor loftet (renteloftniveauet) er tilstrækkelig lavt sidestilles med et fastforrentet lån.

Ved et tilstrækkeligt lavt renteloft forstås et 6 måneders gennemsnit af den gennemsnitlige lange obligationsrente for realkreditobligationer i danske kroner (jf. Realkreditrådets obligationsrentestatistik) + 1 pct. point opregnet til nærmeste hele procenttal.

Såfremt lånet med renteloft er uden amortisering kan det ikke sidestilles med et fastforrentet lån med mindre renteloftperioden løber i hele lånets løbetid.

Nedestående specifikationer følger opgørelsen:

1. Ved nyudlån forstås nye lån, udvidelser af eksisterende lån, og udvidelser af lån i forbindelse med omlægninger/konverteringer (som ikke skyldes omlægnings- eller konverteringsomkostninger mv.), som instituttet har udbetalt i perioden. Lån, der både er udbetalt og indfriet i den periode, som indberetningen gælder for, skal medregnes som nyudlån.

Provenuneutrale omlægninger/konverteringer er også nyudlån, hvis låneprofilen i henhold til bekendtgørelse om god skik for boligkredit skifter fra ikke-risikabelt til risikabelt. Dog tæller profilskifte i forbindelse med refinansiering uden indgåelse af en ny låneaftale ikke med.

2. Udvidelser af lån i forbindelse med omlægninger/konverteringer indberettes som udgangspunkt under samlet brutto restgæld (nyudlån), hvis låneprofilen i henhold til bekendtgørelse om god skik for boligkredit skifter:
 - fra ikke-risikabelt til ikke-risikabelt, eller
 - fra risikabelt til ikke-risikabelt

Hvis låneprofilen skifter fra ikke-risikabelt til et fastforrentet realkreditlån uden amortisering, hvor LTV er højere end 60 pct. og gældsfaktor større end 4, skal udvidelsen også indberettes under fastforrentede nyudlån.

Hvis låneprofilen i henhold til bekendtgørelse om god skik for boligkredit skifter fra risikabelt til risikabelt skal udvidelsen indberettes både under samlet restgæld (nyudlån) og variabel forrentede nyudlån.

Provenuneutrale omlægninger/konverteringer indberettes som udgangspunkt ikke, hvis låneprofilen i henhold til bekendtgørelse om god skik for boligkredit skifter:

- fra risikabelt til risikabelt,
- fra ikke-risikabelt til ikke-risikabelt, eller
- fra risikabelt til ikke-risikabelt

Hvis låneprofilen dog skifter fra ikke-risikabelt til et fastforrentet realkreditlån uden amortisering, hvor LTV er højere end 60 pct. og gældsfaktor større end 4, skal omlægningen også indberettes under fastforrentede nyudlån.

Udvidelser af lån samt provenu-neutrale omlægninger/konverteringer (jf. punkt 1) indberettes både under samlet restgæld (nyudlån) og variabel forrentede nyudlån, hvis låneprofilen i henhold til bekendtgørelse om god skik for boligkredit skifter fra ikke-risikabelt til risikabelt.

3. Lån med renteloft, der er sidestillet med et fastforrentet lån, skal også indberettes som fastforrentede nyudlån, hvis lånet er uden amortisering, har LTV højere end 60 pct. og gældsfaktor større end 4.
4. Restgælden opgøres i markedsværdier og kun for privatkundesegmentet. Ved privatkunder forstås fysiske personer, der handler uden for sit erhverv:
 - a) En fysisk person, der optager et lån til køb af fast ejendom, der skal tjene som bolig, herunder et fritidshus, vil derfor blive anset for at være privatkunde uanset om personen er lønmodtager eller selvstændig erhvervsdrivende.
 - b) En fysisk person, der optager et lån til køb af en ejendom, der skal tjene som produktionslokaler til den pågældendes virksomhed, vil derimod ikke blive anset for privatkunde.
 - c) En fysisk person, der optager lån til køb af fast ejendom, der hovedsageligt skal tjene som privatbolig, men hvor en lille del skal tjene som erhverv, vil hovedsageligt handle uden for sit erhverv.
5. Restgælden inkluderer udlån i alle valutaer. Det vil sige, at også udlån i andre valutaer end DKK indgår, omregnet til DKK.
6. Pantets beliggenhed afgør landsdel placeringen (i henhold til Danmarks Statistiks klassifikation)

7. Ejendoms kategorierne " *ejerboliger og fritidshuse* " følger afgrænsningen i bekendtgørelsen om afgrænsning af ejendoms kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms kategori.
8. Gælds faktoren baseres på de seneste indhentede indkomstoplysninger.
9. Garantier eller lignende indgår ikke opgørelsen.
10. Ved fælles funding forstås, at et pengeinstitut kan finansiere lån med pant i fast ejendom ved særligt dækkede obligationer udstedt af et andet penge- eller realkreditinstitut. Det vil sige, at fælles fundede lån er lån, som sammen med et tilhørende pantebrev er overdraget til eje fra et penge- eller realkreditinstitut til et andet institut, og hvor der udstedes obligationer på baggrund af det overførte lån (i form af RO, SDO eller SDRO).
11. Enheden er 1.000 kr.

Eksempler:

- i. En kunde med en gælds faktor på 5 har fået bevilget et realkreditlån på 1 mio. kr., hvor LTV på belåningstidspunktet er opgjort til 80 pct., og hvor lånet er med amortisering og har en rentebindingsperiode mindre end 5 år:
 - 1 mio. kr. indberettes som samlet restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 1 mio. kr. indberettes som restgæld, hvor LTV > 60 og rentebindingsperioden < 5 år under kolonnen c110
- ii. En kunde med en gælds faktor på 5 har fået bevilget et realkreditlån på 1 mio. kr., hvor LTV på belåningstidspunktet er opgjort til 80 pct., og hvor lånet er uden amortisering og har en rentebindingsperiode mindre end 5 år:
 - 1 mio. kr. indberettes som samlet restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 1 mio. kr. indberettes som restgæld, hvor LTV > 60 og rentebindingsperioden < 5 år under kolonnen c110
- iii. En kunde med en gælds faktor på 5 har fået bevilget et samlet realkreditlån på 1 mio. kr., hvor den samlede LTV er 80 pct. Engagementet består af to realkreditlån: et fastforrentet lån med amortisering på 0,5 mio. kr. og et variabelt forrentet lån med en rentebindingsperiode mindre end 5 år og uden amortisering på 0,3 mio. kr.:
 - 1 mio. kr. indberettes som samlet restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 0,3 mio. kr. indberettes som restgæld, hvor LTV > 60 og rentebindingsperioden < 5 år under kolonnen c110
- iv. En kunde med en gælds faktor på 5 har fået bevilget et samlet realkreditlån på 1 mio. kr., hvor den samlede LTV er 80 pct. Engagementet består af to realkreditlån: et fastforrentet lån uden amortisering på 0,5 mio. kr. og et variabelt forrentet lån med en rentebindingsperiode mindre end 5 år og uden amortisering på 0,3 mio. kr.:
 - 1 mio. kr. indberettes som samlet restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 0,3 mio. kr. indberettes som restgæld, hvor LTV > 60 og rentebindingsperioden < 5 år under kolonnen c110

- 0,5 mio. kr. indberettes under fastforrentede nyudlån som brutto restgæld, hvor LTV > 60 (kolonnen c130)
- v. En kunde med en gælds faktor på 5 har et eksisterende realkreditlån på 1 mio. kr. Kunden optager et variabelt forrentet tillægslån med en rentebindingsperiode mindre end 5 år og uden amortisering på 0,3 mio. kr. Den endelige LTV er 80 pct.:
- 0,3 mio. kr. indberettes som samlet restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 0,3 mio. kr. indberettes som restgæld, hvor LTV > 60 og rentebindingsperioden < 5 år under kolonnen c110
- vi. En kunde med en gælds faktor på 5 har et eksisterende realkreditlån på 1 mio. kr. Kunden optager et fastforrentet tillægslån med amortisering på 0,3 mio. kr. Den endelige LTV er 80 pct.:
- 0,3 mio. kr. indberettes som samlet restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
- vii. En kunde med en gælds faktor på 5 har et eksisterende realkreditlån på 1 mio. kr. Kunden optager et fastforrentet tillægslån uden amortisering på 0,3 mio. kr. Den endelige LTV er 80 pct.:
- 0,3 mio. kr. indberettes som samlet restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 0,3 mio. kr. indberettes under fastforrentede nyudlån som brutto restgæld, hvor LTV > 60 (kolonnen c130)
- viii. En kunde med en gælds faktor på 5 har et eksisterende fastforrentet realkreditlån på 1 mio. kr. Kunden omlægger lånet på 1 mio. kr. til et variabelt forrentet lån med en rentebindingsperiode mindre end 5 år og uden amortisering. Den endelige LTV er 80 pct.:
- 1 mio. kr. indberettes som samlet restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 1 mio. kr. indberettes som restgæld, hvor LTV > 60 og rentebindingsperioden < 5 år under kolonnen c110
- ix. En kunde med en gælds faktor på 5 har et eksisterende fastforrentet realkreditlån med amortisering på 1 mio. kr. Kunden omlægger lånet på 1 mio. kr. til et fastforrentet lån uden amortisering. Den endelige LTV er 80 pct.:
- 1 mio. kr. indberettes som samlet restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
- x. En kunde med en gælds faktor på 5 har et samlet engagement på 0,8 mio. kr. bestående af to realkreditlån: et fastforrentet lån med amortisering på 0,5 mio. kr. og et variabelt forrentet lån med en rentebindingsperiode mindre end 5 år og med amortisering på 0,3 mio. kr. Kunden skifter begge lånene til et enkelt variabelt forrentet realkreditlån med en rentebindingsperiode over 5 år og uden amortisering. Den samlede LTV er 80 pct.:
- 0,8 mio. kr. indberettes som samlet restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 0,5 mio. kr. indberettes som restgæld, hvor LTV > 60 og rentebindingsperioden \geq 5 år under kolonnen c120
- xi. En kunde med en gælds faktor på 5 flytter et fastforrentet realkreditlån på 1 mio. kr., fra et realkreditinstitut til et andet realkreditinstitut. LTV er 80 pct. Der sker ikke en udvidelse men det nye lån

bliver et variabelt forrentet lån med en rentebindingsperiode mindre end 5 år og med amortisering. I dette tilfælde skal det modtagende institut indberette:

- 1 mio. kr. indberettes som samlet restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 1 mio. kr. indberettes som restgæld, hvor LTV > 60 og rentebindingsperioden < 5 år under kolonnen c110
- xii. En kunde med en gældsfaktor på 5 har et eksisterende variabelt forrentet lån med en rentebindingsperiode over 5 år med amortisering på 1 mio. kr., hvor det oprindelige LTV var 60 pct. Kunden omlægger og udvider lånet til 1,2 mio. kr. til et variabelt forrentet lån med en rentebindingsperiode mindre end 5 år og uden amortisering. Den endelige LTV er nu 90 pct.:
- 1,2 mio. kr. indberettes som samlet restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 1,2 mio. kr. indberettes som restgæld, hvor LTV > 60 og rentebindingsperioden < 5 år under kolonnen c110
- xvii. En kunde med en gældsfaktor på 5 har fået bevilget et realkreditlån med renteloft og uden amortisering på 1 mio. kr. Renteloftperioden løber 5 år eller derover og loftet er tilstrækkeligt lavt. Den samlede LTV er 80 pct.:
- 1 mio. kr. indberettes som samlet restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 1 mio. kr. indberettes under fastforrentede nyudlån som restgæld, hvor LTV > 60 (kolonnen c130)
- xviii. En kunde med en gældsfaktor på 5 har en eksisterende fastforrentet realkreditlån med amortisering på 1 mio. kr. Ved omlægning/konvertering optager kunden et fastforrentet realkreditlån uden amortisering på 1,2 mio. Den endelige LTV er 80 pct.:
- 1,2 mio. kr. indberettes som samlet restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 1,2 mio. kr. indberettes under fastforrentede nyudlån som restgæld, hvor LTV > 60 (kolonnen c130)
- xix. En kunde med en gældsfaktor på 5 har en eksisterende fastforrentet realkreditlån uden amortisering på 1 mio. kr. Ved omlægning/konvertering optager kunden et fastforrentet realkreditlån med amortisering på 1,2 mio. Den endelige LTV er 80 pct.:
- 1,2 mio. kr. indberettes som samlet restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
- xx. En kunde med en gældsfaktor på 5 har et eksisterende variabelt forrentede realkreditlån med en rentebindingsperiode mindre end 5 år og uden amortisering på 1 mio. kr. Kunden udvider lånet til 1,2 mio. kr. Den endelige LTV er 80 pct.:
- 0,2 mio. kr. indberettes som samlet restgæld (nyudlån) under kolonnen c100
 - 0,2 mio. kr. indberettes som restgæld, hvor LTV > 60 og rentebindingsperioden < 5 år under kolonnen c110