

[\[Version française\]](#)

July 19, 2022

A message from Canada's mortgage insurers to our mortgage lending partners Clarification on Minimum Qualifying Rate for Variable Rate Mortgages

Given the rising interest rate environment, the mortgage insurers (Canada Guaranty, CMHC, Sagen) have collaborated to provide clarification regarding the application of the minimum qualifying rate on a Variable Rate Mortgage ("VRM") that are impacted by interest rate increases prior to loan funding.

For VRM loans where the Lender has made a legally binding commitment to lend and has obtained an approval from the mortgage loan insurer, in the event of an increase to the VRM contract rate prior to funding, the Lender is not required to resubmit the VRM contract rate to the mortgage insurer for requalification.

All other changes that are made after the mortgage insurer has issued an approval are expected to be resubmitted in line with existing underwriting policies.

[\[Questions and Answers\]](#)



Questions and Answers

1. If a lender received a mortgage insurance approval for a VRM and the VRM contract rate increases post-approval, does the loan need to be re-qualified based on the current VRM contract rate?

No, an increase in the VRM contract rate post-approval does not require requalification as long as no other material changes have been made to the application.

An example of a material change that requires resubmission for requalification is where the mortgage rate type on the approved mortgage insurance application is modified from VRM to a fixed rate mortgage.

2. If a lender has cancelled an approved mortgage insurance application for a VRM (e.g., in error, technology issues) and then needs to re-open or resubmit the application following a VRM contract rate increase, will the application continue to be eligible for the qualifying rate in place at the time of the initial mortgage insurance approval?

Yes, the application will continue to be eligible for the qualifying rate in place at the time of the initial insurance commitment provided that the property and at least one of the borrowers has not changed.

3. The lender has submitted the application for a VRM and has not yet received an approval from a mortgage insurer and the VRM contract rate increases, is the lender required to resubmit the loan for requalification?

Yes, the loan will have to be requalified at the increased VRM contract rate.

4. If the lender has a legally binding commitment to lend and has obtained an approval from the insurer, when is the lender required to resubmit the loan for requalification?

Lenders are expected to resubmit and requalify based on the existing underwriting resubmission policy, apart from the increase to a VRM contract rate as outlined in this update.

5. Will the VRM criteria apply to pre-approvals where the VRM contract rate has increased following the pre-approval date?

No, given mortgage insurance commitments are not issued on pre-approvals, the VRM loan will be qualified at the current VRM contract rate at time of submission.

6. Will the VRM qualification criteria be applicable for portfolio insurance transactions?

Yes, lenders may apply the criteria to VRMs as noted for portfolio insurance transactions.

19 juillet 2022

Message de la part des assureurs hypothécaires du Canada à nos partenaires prêteurs hypothécaires

Précisions au sujet du taux admissible minimal pour les prêts hypothécaires à taux variable

Compte tenu de la hausse des taux d'intérêt, les assureurs hypothécaires (Canada Guaranty, Sagen et la SCHL) ont collaboré pour apporter des éclaircissements au sujet de l'application du taux admissible minimal sur les prêts hypothécaires à taux variable lorsque le taux d'intérêt augmente avant le financement du prêt.

En cas d'augmentation du taux contractuel avant le financement du prêt, le prêteur qui a pris un engagement juridiquement contraignant d'accorder le prêt et obtenu une approbation de l'assureur hypothécaire n'est pas tenu de soumettre le nouveau taux contractuel du prêt hypothécaire à taux variable à l'assureur du prêt hypothécaire pour obtenir une nouvelle approbation.

Toute autre modification apportée après que l'assureur hypothécaire a accordé son approbation doit être soumise conformément aux politiques de souscription existantes.

[\[Questions et réponses\]](#)



Questions et réponses

- 1. Si un prêteur a reçu l'approbation de l'assureur hypothécaire pour un prêt à taux variable et que le taux contractuel augmente après l'approbation, l'admissibilité du prêt doit-elle être réévaluée selon le nouveau taux contractuel?**

Non, il n'est pas nécessaire de réévaluer un prêt hypothécaire à taux variable lorsque le taux contractuel augmente après l'approbation, à condition qu'aucun autre changement important n'a été apporté à la demande.

Un exemple de changement important qui nécessite une nouvelle évaluation est lorsqu'on modifie le type de taux hypothécaire sur la demande d'assurance hypothécaire approuvée pour passer d'un taux variable à un taux fixe.

- 2. Si le prêteur a annulé une demande d'assurance hypothécaire approuvée pour un prêt à taux variable (p. ex., à cause d'une erreur ou d'un problème technologique) et qu'il doit ensuite rouvrir ou soumettre à nouveau la demande à la suite d'une augmentation du taux contractuel, la demande sera-t-elle encore admissible au taux admissible en vigueur au moment de l'approbation initiale de l'assurance hypothécaire?**

Oui, la demande sera encore admissible au taux minimal en vigueur au moment de l'engagement initial d'assurance, à condition que la propriété et au moins un des emprunteurs n'aient pas changé.

- 3. Le prêteur a soumis une demande pour un prêt hypothécaire à taux variable et n'a pas encore reçu l'approbation d'un assureur hypothécaire et le taux contractuel augmente. Dans un tel cas, le prêteur est-il tenu de soumettre à nouveau le prêt pour une nouvelle évaluation?**

Oui, le prêt devra être réévalué selon le nouveau taux contractuel plus élevé.

- 4. Si le prêteur a un engagement juridiquement contraignant d'accorder un prêt et qu'il a obtenu l'approbation de l'assureur, dans quelles conditions doit-il soumettre une nouvelle demande pour réévaluer le prêt?**

Les prêteurs doivent soumettre une nouvelle demande pour réévaluer un prêt conformément aux politiques de souscription existantes, à l'exception des cas où le taux contractuel augmente avant le financement d'un prêt à taux variable, comme indiqué dans cette mise à jour.

- 5. Les critères relatifs aux prêts hypothécaires à taux variable s'appliqueront-ils aux approbations préalables lorsque le taux contractuel augmente après la date de l'approbation préalable?**

Non. Puisque les engagements d'assurance hypothécaire ne sont pas accordés pour les approbations préalables, le prêt hypothécaire à taux variable devra être évalué au taux contractuel au moment de la soumission.

- 6. Les critères d'évaluation des prêts hypothécaires à taux variable seront-ils applicables aux opérations d'assurance de portefeuille?**

Oui, les prêteurs peuvent appliquer les critères d'évaluation indiqués des prêts hypothécaires à taux variable pour les opérations d'assurance de portefeuille.