



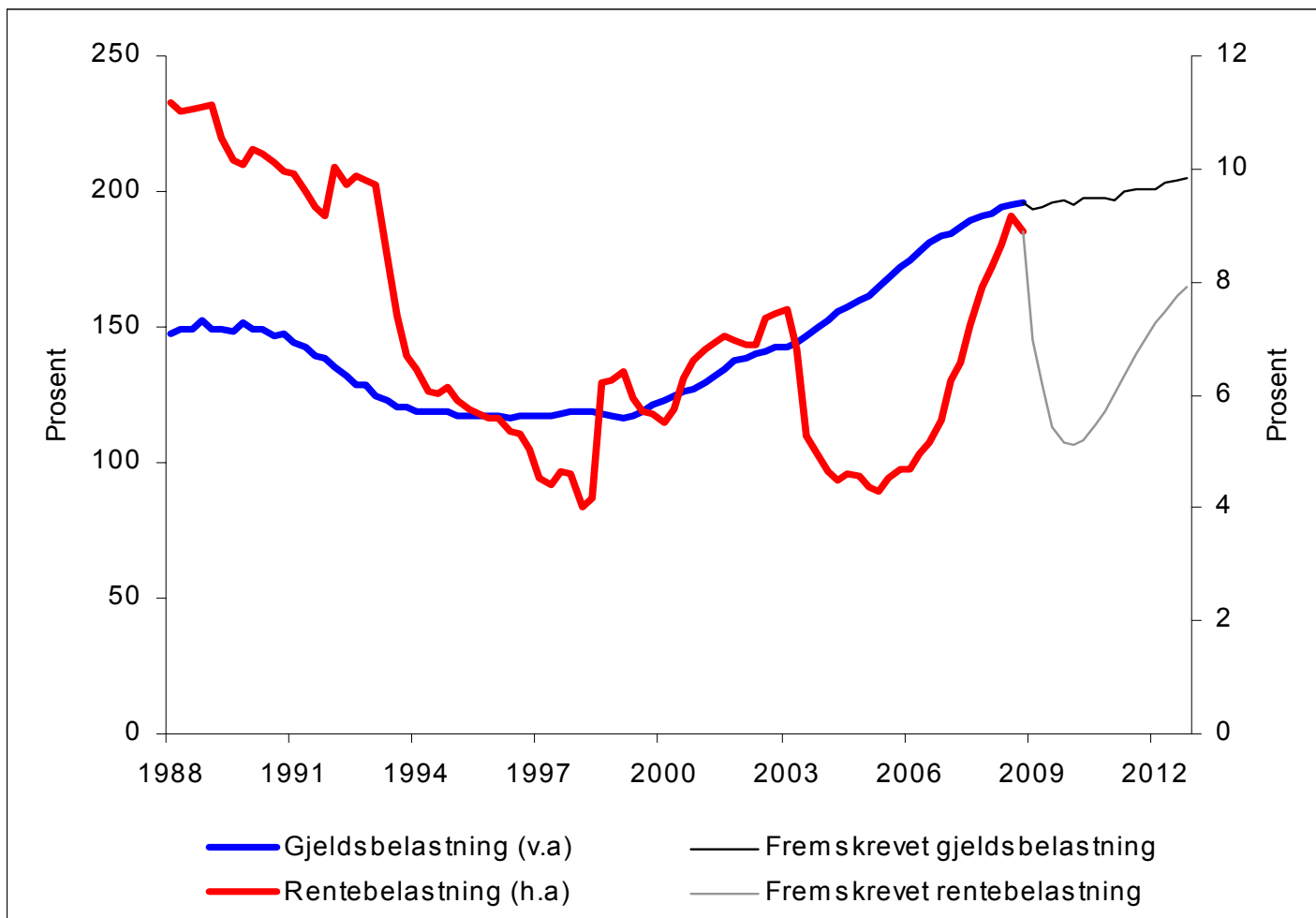
**FINANSTILSYNET**

THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

# Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål

Finanstilsynsdirektør Bjørn Skogstad Aamo  
Pressekonferanse 3. mars 2010

# Husholdningenes gjeldsbelastning og rentebelastning

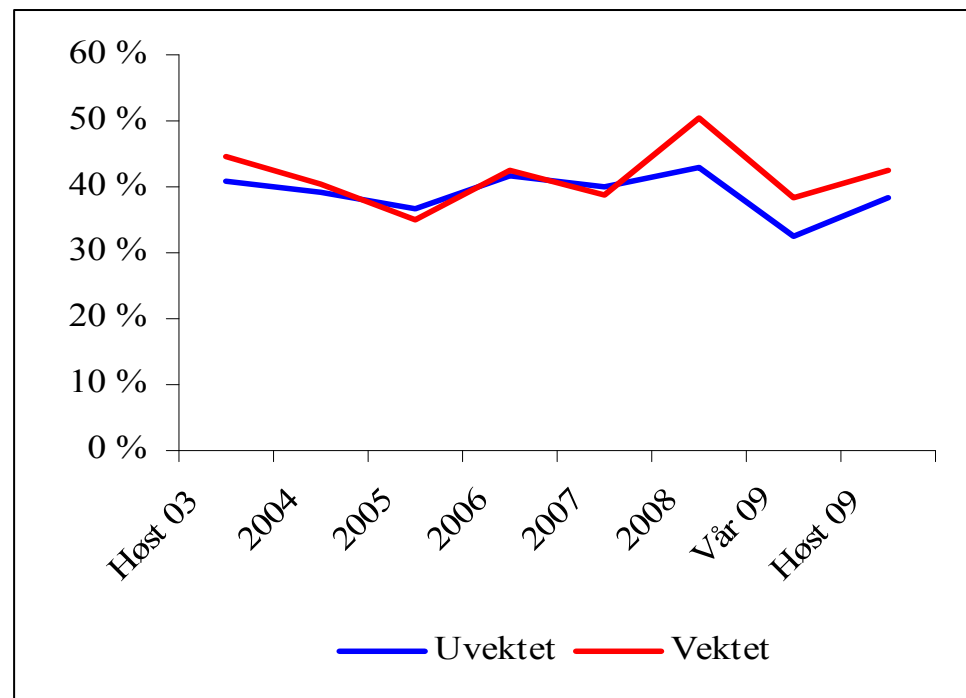
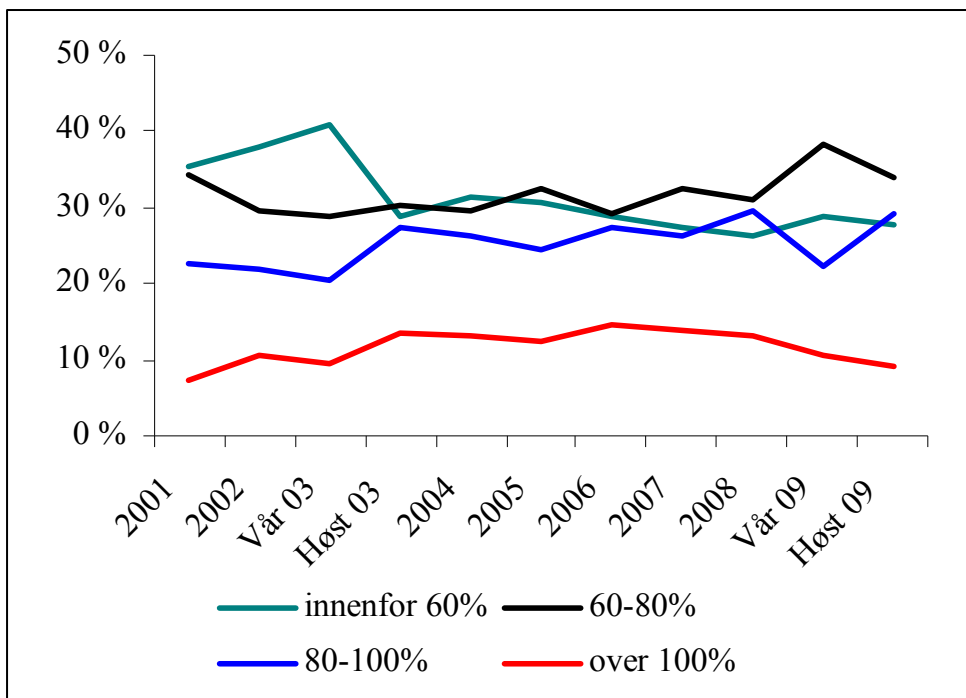


Kilder: Statistisk sentralbyrå, Norges Bank

# Boliglånsundersøkelsen (nye nedbetalingslån)

Utvikling i belåningsgrader (alle lån, uvektet)

Belåningsgrad over 80% (vektet)



# Bakgrunn (1)

- Den internasjonale finanskrisen og tidligere kriser viser faren ved sterk oppgang i gjeld og boligpriser. Boligmarkedene kan bli utsatt for store svingninger med store negative virkninger for samfunnet og husholdningene.
- Høy gjeld, høy belåningsgrad på boligen, flytende rente og lite avdrag gjør mange husholdninger sårbare for økte renter eller økonomiske tilbakeslag.
- Selv om bankenes utlånstap på boliglån er lave, kan tilstramminger i husholdningenes økonomi og tilbakeslag i boligmarkedet gi betydelige negative ringvirkninger.
- Hensynet til forbrukerne og den finansielle stabilitet gjør det derfor viktig å bidra til en mer robust boligfinansiering og større stabilitet i boligmarkedet.

## Bakgrunn (2)

- Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis skal bidra til å begrense omfanget av høye lån, både i forhold til inntekt og boligens verdi. Retningslinjene er uttrykk for hva tilsynet mener bør legges til grunn i bankenes utlånspraksis og som vil følges opp i tilsynet med bankene.
- Mindre omfang svært høye lån vil gjøre husholdninger og banker mer robuste til å kunne møte tilbakeslag i økonomi og markeder, og redusere faren for mer omfattende problemer for samfunn og husholdninger.
- Boliglånsundersøkelsene viser fortsatt et stort innslag av lån over 80 % (43% vektet ut fra bankenes størrelse). Ved kjøp av nye boliger lånte hver fjerde lånekunde under 35 år mer enn 100 % av boligverdien. Fornuftig å søke å bremse oppgangen i lån og boligpriser.

# Bankenes interne retningslinjer må oppfylle følgende minstekrav (1):

- **Grundig prosess.** Sikker informasjon om låntakeren/e/s inntekt og samlede gjeld og om den bolig som skal belånes.
- **Tilstrekkelig betjeningsevne.** Banken må kunne beregne kundenes evne til å betjene lånet med utgangspunkt i inntekt og utgifter. Dersom låntaker har et likviditetsunderskudd etter mulig renteøkning, bør som hovedregel lånet ikke bevilges og kunden uansett gis frarådning iht. finansavtaleloven § 47. Ut fra gjeldsgrad (total gjeld i forhold til brutto inntekt) bør lånet normalt ikke overstige tre ganger samlet bruttoinntekt.
- **Belåningsgrad.** Banken må ha sikkerhet, slik at det også er en viss margin i forhold til aktuell markedsverdi. Normalt må lånet ikke overstige 90 prosent av boligens markedsverdi.

# Bankenes interne retningslinjer må oppfylle følgende minstekrav (2):

- **Tilleggssikkerhet.** Ved avvik fra normene må det enten foreligge en formell tilleggssikkerhet (annen eiendom, kausjon/garanti) eller banken må ha gjort en særskilt forsvarlighetsvurdering.
- **Avdrag.** Lån med høy belåningsgrad bør normalt ha betaling av avdrag slik at det opparbeides en bedre sikkerhetsbuffer.
- **Betjeningsevne for rammekreditter.** Banken må klargjøre hvilke kundegrupper som kan innvilges rammekreditt. Det bør tas hensyn til at betjeningsevnen vil kunne svekkes vesentlig i kredittiden som følge av svekket inntekt ved pensjonering mv.

## Bankenes interne retningslinjer må oppfylle følgende minstekrav (3):

- **Belåningsgrad for rammekreditter.** Innvilgelse av rammekreditter må bygge på en forsvarlighetsvurdering og normalt ikke overstige 75 prosent av boligens markedsverdi.
- **Konsekvenser av renteøkning.** I vurdering av betalingsevne må banken ta høyde for at renten kan øke betydelig fra det aktuelle nivå. Det er viktig å informere låntakeren godt om dette. Banken bør i sin rådgivning alltid klargjøre konsekvensene av valget mellom fast og flytende rente.

# Bankenes interne retningslinjer må oppfylle følgende minstekrav (4):

- **Behandling av avvik.** I den grad banken avviker sine interne retningslinjer må beslutningene fattes på et høyere nivå enn de som vanligvis har fullmakt til å gi boliglån.
- **Rapportering og oppfølging.** For hvert kvartal skal bankens styre eller ledelsen for utenlandske filialer forelegges en rapport om bankens oppfølging av retningslinjene for forsvarlig boligfinansiering. Finanstilsynet vil allerede i høst følge opp retningslinjene gjennom rapportering basert på og tilpasning av de årlige boliglånsundersøkelsene, gjennom tilsyn og gjennom møter med filialer.

# FINANSTILSYNET

Revierstredet 3  
Postboks 1187 Sentrum  
0107 Oslo

[www.finanstilsynet.no](http://www.finanstilsynet.no)

[post@finansstilsynet.no](mailto:post@finansstilsynet.no)

