



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Rundskriv

Retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål

RUNDSKRIV:

11/2010

DATO:

03.03.2010

RUNDSKRIVET GJELDER FOR:

Forretningsbanker

Sparebanker

FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

1. Bakgrunn

- *Både den internasjonale finanskrisen og tidligere kriser har vist faren ved sterk oppgang i gjeld og boligpriser.*
- *Boligmarkedene kan bli utsatt for store svingninger med betydelige negative virkninger for samfunnet og den enkelte husholdning.*
- *Høy gjeld, høye belåningsgrader på boligen, flytende renter og lite avdragsbetalinger gjør et vesentlig antall norske husholdninger sårbare for økte renter eller økonomiske tilbakeslag.*
- *Selv om norske bankers utlånstap på boliglån er lave, vil tilstramminger i husholdningenes økonomi og tilbakeslag i boligmarkedet kunne gi store ringvirkninger til næringsliv og øke bankenes risiko.*
- *Hensynet til forbrukerne og den finansielle stabilitet gjør det derfor viktig å bidra til en mer robust boligfinansiering og større stabilitet i boligmarkedet.*
- *Finanstilsynet har utarbeidet et sett av retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis som skal bidra til å begrense omfanget av høye lån, både i forhold til inntekt og boligens verdi. Retningslinjene er uttrykk for hva tilsynet finner bør legges til grunn i bankenes utlånspraksis, og som tilsynet vil følge opp i det ordinære tilsynet med bankene.*
- *Et mindre omfang av svært høye lån vil gjøre husholdninger og banker mer robuste til å kunne møte tilbakeslag i økonomi og markeder, og redusere faren for at dette skaper mer omfattende problemer for samfunn og den enkelte husholdning.*

2. Bankenes utlån til husholdninger

Bankenes utlån til husholdninger utgjør nå om lag 60 prosent av samlede utlån til publikum, og utviklingen i husholdningssektoren er derfor en betydelig kilde til risiko for bankene. Om lag 90 prosent av utlånene til husholdningene er lån med pant i bolig, og bankenes risiko er derfor i sterk grad også knyttet opp til utviklingen i boligmarkedene.

Boligprisene har økt kraftig gjennom hele 2009, og målt i forhold til konsumpriser, byggekostnader, husleier, og disponibel inntekt er boligprisene høye historisk sett. Økte renter eller et kraftig økonomisk tilbakeslag vil kunne utløse et boligprisfall. Belåningsgraden på bankenes nye boliglån har over flere år ligget på et høyt nivå. En kombinasjon av fallende boligpriser og økt rentebyrde i et vesentlig antall husholdninger vil øke risikoen for tap i bankene. I en eventuell situasjon der rentene øker samtidig som arbeidsledigheten øker og inntektsveksten reduseres, vil bankenes risiko øke ytterligere. Eventuelle tap vil både komme direkte på utlån til husholdningene og gjennom ringvirkninger til næringslivet, herunder utlån til næringsseiendom.

Fortsatt gjeldsvekst i husholdningene øker risikoen for at mange husholdninger får gjeldsbetjeningsproblemer når rentene øker og/eller inntekten synker. Om lag 90 prosent av husholdningenes lån har flytende rente, noe som øker sårbarheten ytterligere. Finanstilsynets boliglånsundersøkelse viste at det fortsatt var et stort omfang av lån med høy belåningsgrad høsten 2009, selv om andelen var noe lavere enn ett år tidligere. Tendensen til mer nøktern praksis som ble observert i undersøkelsen fra våren 2009 syntes ikke å vedvare, og det er nå en fare for at en kommer tilbake til det samme høye nivået for andel lån med høy belåningsgrad som i 2008 og tidligere år. Totalt hadde 38,5 prosent av lånene i undersøkelsen en belåningsgrad høyere enn 80 prosent av forsvarlig verdigrunnlag. Dette var 4 prosentpoeng lavere enn ett år tidligere, men likevel 6 prosentpoeng høyere enn i undersøkelsen fra våren 2009. Dersom tallene for belåningsgrad vektet med bankenes markedsandeler, hadde 42,7 prosent av lånene i undersøkelsen mer enn 80 prosent belåningsgrad. Det er særlig hos de unge lånetakerne at belåningsgraden er høy. Ved kjøp av bolig lånte nær 70 prosent av lånekunder under 35 år mer enn 80 prosent av boligverdien. 25 prosent lånte mer enn 100 prosent av verdien. Bare halvparten av slike lån hadde tilleggssikkerhet av betydning, slik at samlet sikkerhet oversteg lånet.

Til enhver tid er det husholdninger som rammes av endringer i arbeidsmarkedet, samlivsbrudd mv. som gjør det vanskelig å betjene boliglånet. Det er viktig å begrense omfanget av denne risikoen ved at lånene har en sikkerhetsmargin i forhold til boligens verdi, at gjeldsbetjeningsevnen er tilstrekkelig og at långiver har god rådgivning som er tilpasset låntakerens forutsetninger.

I vurderingene av behovet for å gi retningslinjer for bankenes utlånspraksis nå, er det tatt hensyn til at det av ulike grunner kan ta noe tid før renten er tilbake på et mer normalt nivå. Det er klart ønskelig å begrense omfanget av høye lån, både i forhold til boligverdi og inntekt, slik at husholdningene og bankene er mer robuste til å møte tilbakeslag i økonomi og boligmarked, jf. det sterke og negative omslaget som preget markedet høsten 2008.

3. Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål

For å kunne virke normgivende og gi grunnlag for rapportering og oppfølging har Finanstilsynet utformet 10 ”kjøreregler” som gir uttrykk for tilsynets oppfatning av forsvarlig utlånspraksis for institusjonene som yter boliglån. Retningslinjene vil gjelde både for norske banker og filialer av utenlandske banker, etter som de vil være en del av ”general good”-reglene ved at de tar sikte på å beskytte forbrukernes og allmennhetens interesser (finansiell stabilitet).

Finanstilsynet vil følge opp retningslinjene gjennom skriftlig rapportering basert på tilpasning av boliglånsundersøkelsene, ordinære stedlige tilsyn og tematisyn i norske institusjoner og ved møter med de utenlandske filialene. Finanstilsynet vil allerede til høsten starte oppfølgingen, herunder om bankene har tilpasset sine interne retningslinjer til Finanstilsynets retningslinjer. Eventuelle brudd på retningslinjene vil kunne medføre pålegg fra Finanstilsynet med hjemmel i tilsynsloven § 3 om at Finanstilsynet skal se til at institusjonene virker på en hensiktsmessig og betryggende måte. Videre vil retningslinjene kunne følges opp gjennom pålegg om økt kapitaldekning i tråd med kapitaldekningsregelverkets Pilar II, om

nødvendig etter kontakt med hjemlandets tilsynsmyndigheter for filialer av utenlandske banker.

Bankenes interne retningslinjer må oppfylle følgende minstekrav:

1. **Grundig prosess.** Ved innvilging eller forhøyelse av lån til boligformål må banken ha sikker informasjon om låntakeren/e/s inntekt og samlede gjeld (inkludert fellesgjeld i borettslag), normalt med innhenting av ligningsdata og data om løpende lønns- eller annen inntekt, og om den bolig som eventuelt skal belånes med pant, normalt ved innhenting av takst.
2. **Tilstrekkelig betjeningsevne.** Banken bør ha retningslinjer for å beregne kundenes evne til å betjene lånet med utgangspunkt i inntekt, alle utgifter, betjening av lån i form av renter og avdrag (likviditetsoverskudd) og konsekvenser av renteøkning, jf. punkt 8. Dersom låntaker har et beregnet likviditetsunderskudd hensyntatt renteøkning, bør som hovedregel lånet ikke bevilges, og uansett bør kunden da gis frarådning iht. finansavtaleloven § 47.

Dersom banken bruker gjeldsgrad (total gjeld i forhold til brutto inntekt) som beslutningskriterium, bør lånet normalt ikke overstige tre ganger samlet bruttoinntekt. Banken skal internt fastsette en skala for maksimale lån i forhold til samlet brutto inntekt. Banken må i tillegg vurdere konsekvensene av renteøkning.

3. **Belåningsgrad.** Banken må ha retningslinjer for å vurdere sikkerhet, slik at det også er en viss margin i forhold til aktuell markedsverdi. Normalt må lånet ikke overstige 90 prosent av boligens markedsverdi. Ved vurdering av belåningsgrad vil det også være naturlig å ta hensyn til låntakers totale egenkapitalsituasjon.
4. **Tilleggssikkerhet.** Ved avvik fra normene i pkt. 2, 3, 6 og 7 må det enten foreligge en formell tilleggssikkerhet i form av sikkerhet i annen eiendom, tilsagn om personlig sikkerhet for deler av lånet (kausjon/garanti) eller banken må ha gjort en særskilt forsvarlighetsvurdering.
5. **Avdrag.** Lån som medfører en høy belåningsgrad bør normalt etableres med betaling av avdrag slik at det opparbeides en mer betryggende sikkerhetsbuffer.
6. **Betjeningsevne for rammekreditter.** Rammekreditter kan representere økt risiko for bankene og retningslinjene må klargjøre hvilke kundegrupper som kan innvilges rammekreditt. Retningslinjene må angi at ved beregning av kundens likviditetsoverskudd bør det tas hensyn til at betjeningsevnen vil kunne svekkes vesentlig i kredittiden som følge av svekket inntekt ved pensjonering mv. Dersom det er forutsatt at låntaker skal nedbetale kreditten etter utløpt kredittid, bør bankene ved beregning av låntakers likviditetsoverskudd inkludere renter og avdrag som om kreditten var innvilget som nedbetalingslån.
7. **Belåningsgrad for rammekreditter.** Innvilgelse av rammekreditter må bygge på en forsvarlighetsvurdering, og lånet bør normalt ikke overstige 75 prosent av boligens

markedsverdi. Det bør i vurderingen skilles mellom de lån som forutsettes nedbetalt etter utløpt kredittid og de som skal løpe i låntakers levetid.

8. **Konsekvenser av renteøkning.** I vurdering av betalingsevne og eventuell bruk av reglene om fraråding, 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.
9. **Behandling av avvik.** I den grad banken finner grunn til å avvike sine interne retningslinjer basert på disse minstekravene, må beslutningene om dette fattes på et høyere nivå enn de som vanligvis har fullmakt til å gi boliglån.
10. **Rapportering.** For hvert kvartal skal bankens styre eller ledelsen for utenlandske filialer forelegges en rapport om bankens oppfølging av retningslinjene for forsvarlig boligfinansiering. Finanstilsynet vil følge opp retningslinjene gjennom rapportering basert på tilpasning av de årlige boliglånsundersøkelsene, gjennom tilsyn og gjennom møter med filialer. Finanstilsynet vil også kunne innhente rapportene forelagt styre eller ledelse.

Bjørn Skogstad Aamo

Emil Steffensen

Kontaktperson:

Spesialrådgiver Anders N. Kvam, tlf. 22 93 99 27, e-post: anders.kvam@finanstilsynet.no

