



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Offentlig versjon

Boliglånsundersøkelsen 2010

DATO:
01.03.2011

Innhold

1	Oppsummering	3
2	Bakgrunn	4
3	Nedbetalingslån	5
3.1	Porteføljens sammensetning	5
3.2	Belåningsgrad	7
3.3	Foreløpig vurdering av de nye retningslinjenes effekt	9
3.4	Gjeldsbelastning	9
3.5	Saksbehandlingsrutiner	10
4	Rammelån med pant i bolig	11
4.1	Volumutvikling	11
4.2	Belåningsgrad og rutiner	12
4.3	Utnyttelsesgrad	13
5	Mindre banker	13
6	Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål	14

1 Oppsummering

- * 20,7 prosent av rapporterte nedbetalingslån gikk utover Finanstilsynets anbefaling på **90 prosent** belåningsgrad. I undersøkelsen ett år tidligere var ikke 90 prosent belåningsgrad en definert grense i bankenes rapportering, men sammenlignes det med Boliglånsundersøkelsen fra høsten 2008 har det vært en reduksjon på nær 8 prosentpoeng.
- * 34 prosent av lån hvor formålet var kjøp av bolig gikk utover 90-prosentsgrensen, sammenlignet med 51 prosent i undersøkelsen fra høsten 2008.
- * For lånekunder yngre enn 35 år, hvor låneformålet var kjøp av bolig, har det vært en reduksjon i andelen lån utover 90 prosent belåningsgrad fra 59 prosent høsten 2008 til 45 prosent høsten 2010.
- * En sammenligning med undersøkelsen ett år tidligere viser at andelen lån over **80 prosent** av boligens verdi var 39,7 prosent, en økning 1,2 prosentpoeng. Lån over 100 prosent belåningsgrad utgjorde 9,2 prosent, etter en marginal nedgang siste år.
- * For lån til kjøp av bolig var andelen med høyere enn 80 prosent belåningsgrad 54 prosent, en reduksjon på 3 prosentpoeng fra ett år tidligere. For lån som gikk utover boligverdien var reduksjonen siste år på 3 prosentpoeng, til 16 prosent.
- * Andelen med belåning utover boligens verdi var 25 prosent for de yngre låntagerne, en nedgang på 5 prosentpoeng siste år.
- * Etter mange år hvor løpetiden på de rapporterte boliglånene var økende viste undersøkelsene gjennomført i 2009 en nedgang i gjennomsnittlig løpetid. I 2010 var det igjen en markert økning, og gjennomsnittlig løpetid var nå på det høyeste nivået registrert i Finanstilsynets undersøkelser.
- * Omfanget av lån med avdragsfrihet har økt svakt de to siste årene, i overkant av hvert sjette lån var gitt med avdragsfrihet i høstens undersøkelse. Gjennomsnittlig lengde på den avdragsfrie perioden var derimot gått svakt ned, til i underkant av 4 år.
- * Andelen kunder med fastrentelån har gått ytterligere ned i forhold til de to foregående årene, og utgjorde kun 3 prosent av de rapporterte lånene.
- * Undersøkelsen av rammekreditter med pant i bolig viste at totalt 89 prosent av den rapporterte porteføljen (bevilget ramme) lå innenfor 75 prosent belåningsgrad, som er Finanstilsynets anbefalte maksimale belåningsgrad på rammekreditter. (Grensen på 75 prosent var ikke en del av rapporteringen tidligere, derfor ingen sammenligning). Kun 3 prosent av de rapporterte kredittene medførte en belåningsgrad høyere enn boligens verdi, dette var samme omfang som året før.
- * En forenklet undersøkelse av et utvalg små banker viste at disse hadde et noe høyere omfang av lån med høy belåningsgrad enn de større bankene.
- * De største bankene rapporterte i september 2010 om i hvilken grad de nye retningslinjene var tatt inn i bankenes rutiner for saksbehandling av boliglån. Denne rapporteringen indikerte at retningslinjene ennå ikke hadde blitt fullt implementert i enkelte banker. Dette, sammen med et visst tidsetterslep fra bevilgningsprosess til utbetaling av lån kan ha bidratt til at nedgangen i andel lån med høy belåningsgrad ikke var større.

2 Bakgrunn

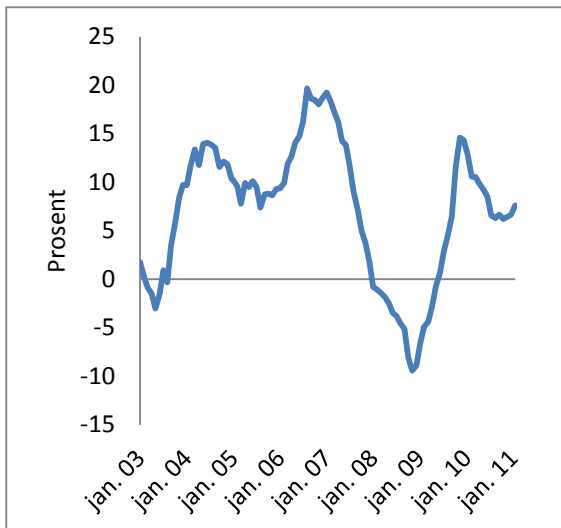
Finanstilsynet har siden 1994 foretatt årlige undersøkelser av bankenes praksis for lån med pant i bolig. Undersøkelsene har vært rettet mot et utvalg banker, i hovedsak de største bankene innenfor utlån med pant i bolig.

Bankene som deltok i undersøkelsen høsten 2010 stod for om lag 85 prosent av totale boliglån fra banker. De fleste bankene rapporterte data om 100 tilfeldig valgte lån for henholdsvis nedbetalingslån og rammekreditter, med pant i bolig, utbetalt/etablert etter 1. september 2010. De syv største bankene rapporterte data om noe flere lån og kreditter. Et utvalg mindre banker rapporterte på et forenklet skjema, en kort omtale av disse finnes bakerst i rapporten.

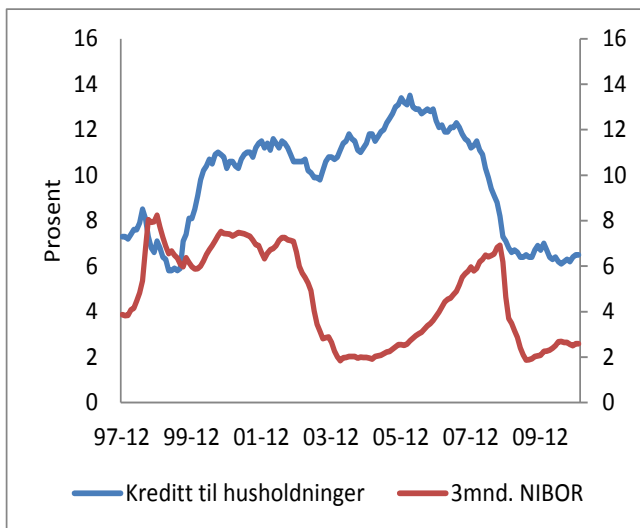
I rundskriv 11/2010, fra mars 2010, presenterte Finanstilsynet "Retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål". Høstens undersøkelse av boliglånspraksis gjennomgikk en del endringer for å reflektere innholdet i disse retningslinjene. Anbefalingen om at boliglån normalt ikke må overstige 90 prosent av boligens markedsverdi (75 prosent for rammekreditter) medførte at det måtte tas inn et rapporteringsintervall på "90-100 prosent" for belåningsgrader, et intervall som ikke var del av rapporteringen ett år tidligere. Sammenligning av andelen over/under 90 prosent må dermed gjøres ift. undersøkelsen fra høsten 2008. I omtalen vises likevel også utviklingen siste år, men da med 80 prosent som grense. Finanstilsynets 10 retningslinjer er gjengitt bakerst i rapporten. Sammenligninger med undersøkelsen fra våren 2009 må gjøres med forsiktighet da undersøkelsen ble gjennomført i en svært usikker økonomisk situasjon, i tillegg til at det er en tydelig sesongvariasjon i typen lånekunder.

Etter en lengre periode med synkende boligpriser bidro den sterke rentenedgangen høsten 2008 til ny sterk vekst utover i 2009. Gjennom første halvår 2010 sank prisveksten fra 14,3 prosent (y-o-y) ved årsskiftet 2009/10 til 6,3 prosent ved utgangen av august 2010. De siste månedene har det vært en svak økning i 12-måneders vekstrate, til 7,6 prosent i januar 2011.

Figur 2.1 Prisvekst 12-mnd. (tom. jan 11¹)



Figur 2.2 Kredittvekst (tom. jan 11)²



Kredittveksten til publikum fra innenlandske kilder (K2) tok seg noe opp fra bunnpunktet i mars 2010, til 6,1 prosent ved utgangen av januar 2011. Kredittveksten til *husholdninger* nådde en topp rundt årsskiftet 2005/2006 før vekstraten sank betydelig frem til tidlig i 2009. De siste to årene har så veksten vært relativt stabil, med en årsvekst ved utgangen av januar 2010 på 6,5 prosent.

¹ NEF/EFF/Finn.no/Econ Pöyry

² SSB (Kredittvekst)/Norges Bank (NIBOR)

3 Nedbetalingslån

3.1 Porteføljens sammensetning

Bankene fordelte de rapporterte lånene etter formål for låneopptaket. Som det fremgår av tabell 3.1 var andelen lån som gikk til kjøp av bolig i høst høyere enn de foregående årene.

Tabell 3.1 Finansieringsformål (i prosent av total rapportert portefølje, beløp)

	2005	2006	2007	2008	Vår 2009	Høst 2009	2010
Kjøp av bolig/nybygg	38 %	37 %	36 %	40 %	28 %	36 %	40 %
Refinansiering	53 %	54 %	54 %	50 %	54 %	49 %	46 %
Andre formål	10 %	9 %	10 %	10 %	18 %	15 %	14 %

Om en i stedet ser på *antall* lån til de ulike formålene, gikk i underkant av hvert tredje lån til kjøp av bolig. Andelen er lavere enn ved bruk av *beløp* som følge av at det gjennomsnittlige lån til kjøp av bolig var større enn lån som gikk til refinansiering/andre formål.

Av lån som gikk til refinansiering gikk 26 prosent til refinansiering hos annen långiver, om lag den samme andelen som de to foregående årene.

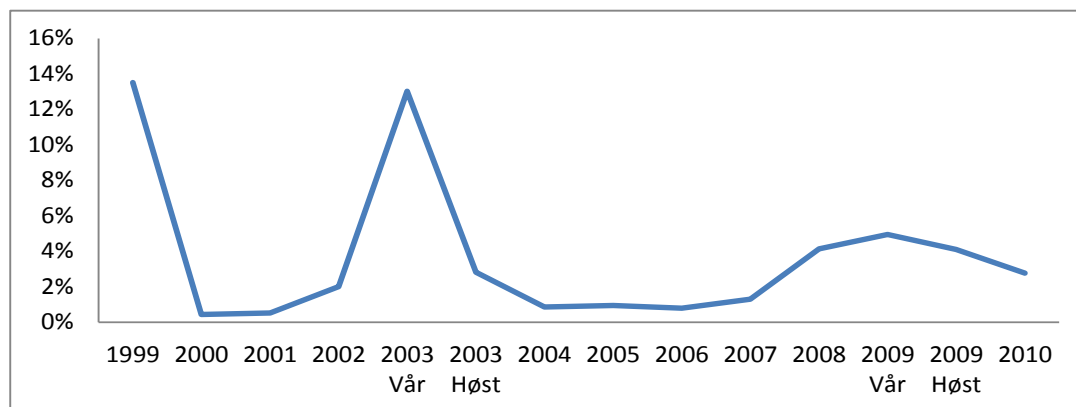
I undersøkelsen gjennomført våren 2009 var andelen unge låntagere betydelig lavere enn året før. Dette behøver ikke, alene, å skyldes endret praksis i bankene, men også forskjellen i tidspunktet for gjennomføringen av undersøkelsen. Det er sesongvariasjoner i boligmarkedet, hvor unge låntagere i større grad er i markedet for boligkjøp i sommerhalvåret.

Tabell 3.2 Porteføljen fordelt på låntagers alder

	2005	2006	2007	2008	Vår 2009	Høst 2009	2010
Under 35 år	31 %	33 %	32 %	36 %	26 %	32 %	34 %
35-66 år	67 %	64 %	66 %	61 %	70 %	65 %	63 %
Over 67 år	3 %	3 %	3 %	3 %	4 %	3 %	3 %

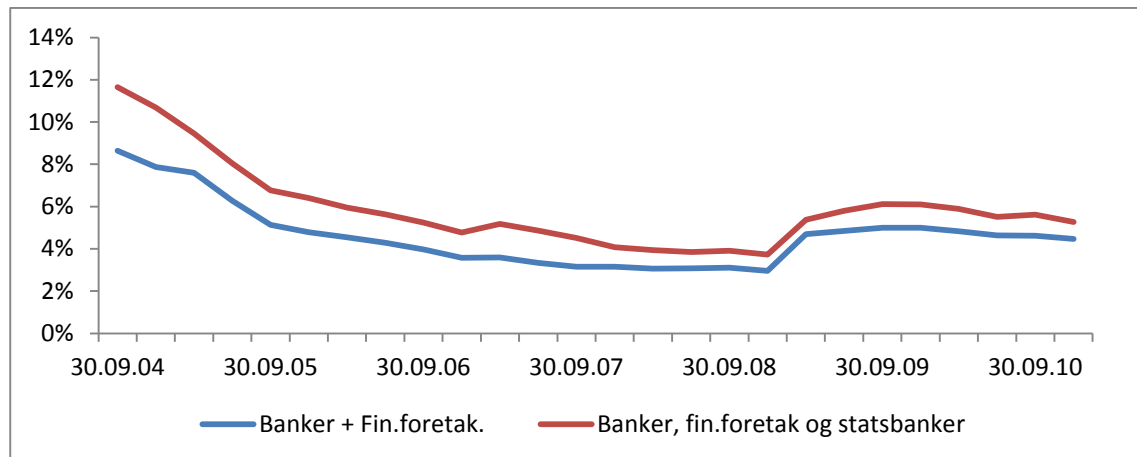
Norske lånekunder etterspør historisk sett kun fastrentelån, i et visst omfang, i perioder hvor fastrentetilbudene fra bankene ligger lavere enn den flytende renten. I høstens undersøkelse var kun 2,8 prosent av lånene gitt med fast rente, og dermed lavere enn de to foregående årene. Seks av ti fastrentelån hadde en avtalt bindingstid på 3-5 år, mens hvert fjerde fastrentelån hadde en bindingstid lengre enn 5 år.

Figur 3.1 Andelen fastrentelån i rapportert portefølje



Til sammenlikning viste tall for samtlige bankers og finansieringsforetaks *totale* utlån til personkunder ved utgangen av 2010 at kun 5,6 prosent var utlån med fast rente, hvorav 4,5 prosent hadde en gjenværende bindingstid lenger enn ett år. Andelen har vært svakt synkende det siste året. Ved å inkludere utlån fra statlige låneinstitusjoner var andelen fastrentelån 6,6 prosent, hvorav 5,3 prosent hadde en gjenværende bindingstid lenger enn ett år. Den lave andelen fastrentelån gjør at norske lånekunders privatøkonomi raskt påvirkes av endrede markedsrenter.

Figur 3.2 Andelen fastrentelån, samtlige banker/finansieringsforetak i Norge - personkunder

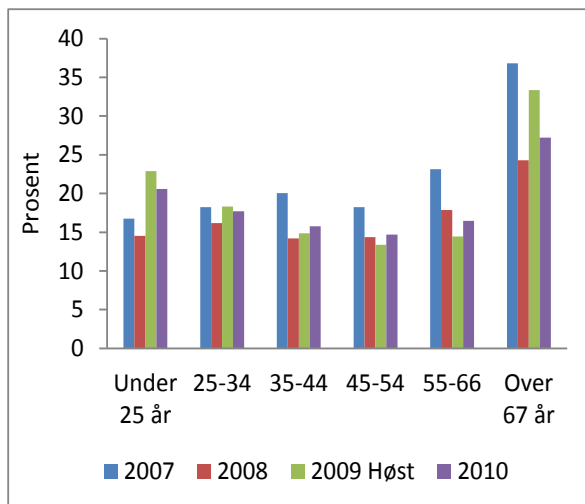


Gjennomsnittlig rentesats for de rapporterte lån varierte kun marginalt ved ulike belåningsgrader. Renten økte fra 3,8 prosent for lån innenfor 60 prosent belåningsgrad til 4,0 prosent for lån mellom 90 og 100 prosent belåningsgrad. For lån utover boligens verdi gikk den gjennomsnittlige renten marginalt *ned*, til 3,9 prosent. Rapporterte renter for lån med høy belåningsgrad påvirkes sterkt av at mange banker opplyser at de for lån til førstegangskjøp av bolig gir bankens beste rente også på høye belåningsgrader. Disse betingelsene er i mange banker avhengig av at kunden har et BSU-forhold til banken fra tidligere. Av lån som gikk til kjøp av bolig i høstens portefølje var 30 prosent førstehjemslån. Disse hadde en gjennomsnittlig belåningsgrad på 90 prosent, og en gjennomsnittlig rente på 3,7 prosent, dvs. lavere enn gjennomsnittet av samtlige lån innenfor 60 prosent belåningsgrad.

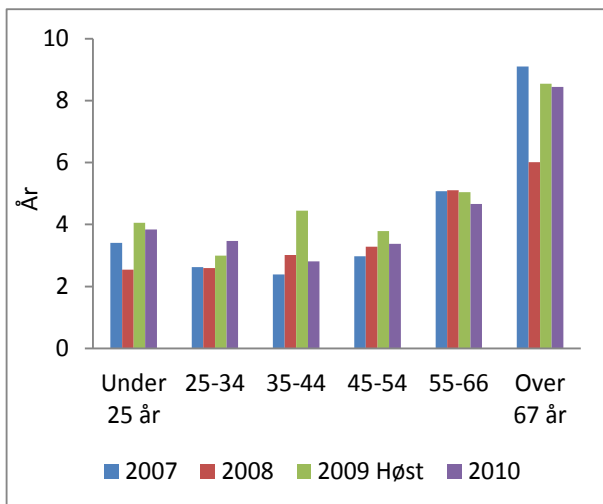
Etter en lang periode hvor avtalt løpetid for boliglån steg viste de to undersøkelsene i 2009 en svak nedgang i gjennomsnittlig løpetid. Høsten 2010 hadde løpetiden igjen steget, til i underkant av 23 år. Dette er den lengste løpetid registrert. Økningen må ses i sammenheng med at andelen lån hvor formålet var kjøp av bolig var noe høyere enn tidligere år.

Omfanget av lån med avdragsfrihet var noe høyere enn året før, med i overkant av hvert 6. lån i undersøkelsen. Gjennomsnittlig periode for avdragsfrihet var 3,9 år, mot 4,2 år i undersøkelsen ett år tidligere. Det var gruppene av de yngste og de eldste låntakerne som hadde høyest andel lån med avdragsfrihet. Mange banker tilbyr egne "Seniorlån" til de eldste kundene, hvor lånet kan ha til dels svært lang avdragsfrihet. Dette vises i figur 3.4, hvor gruppen av de eldste låntagerne har betydelig lengre gjennomsnittlig avdragsfrihet enn de andre aldersgruppene. To tredjedeler av bankene opplyser at de tillater avdragsfrihet også for lån hvor belåningsgraden overstiger 90 prosent. Av samtlige lån med avtalt avdragsfrihet hadde om lag hvert fjerde lån en belåningsgrad høyere enn 90 prosent.

Figur 3.3 Andelen lån med avdragsfrihet



Figur 3.4 Gjennomsnittlig avdragsfrihet



Bankene opplyser at det i 94 prosent av lånesakene forelå dokumentasjon av boligverdien. Det høye tallet forklares til dels av betydelig bruk av eksternt innhentede, automatisk estimerte, verdier. Av annen dokumentasjon forelå det kjøpskontrakt i 25 prosent av sakene, uttalelse fra eiendomsmegler i 16 prosent av sakene og takst i 12 prosent av sakene.

3.2 Belåningsgrad

Omfanget av nedbetalingslån med høy belåningsgrad³ var i høstens undersøkelse om lag på nivå med undersøkelsene gjennomført på samme tidspunkt tidligere år. Totalt innebar 39,7 prosent av den rapporterte porteføljen en belåning høyere enn 80 prosent av forsvarlig verdigrunnlag.

Tabell 3.3 Utlån etter belåningsgrad (prosent av total portefølje)

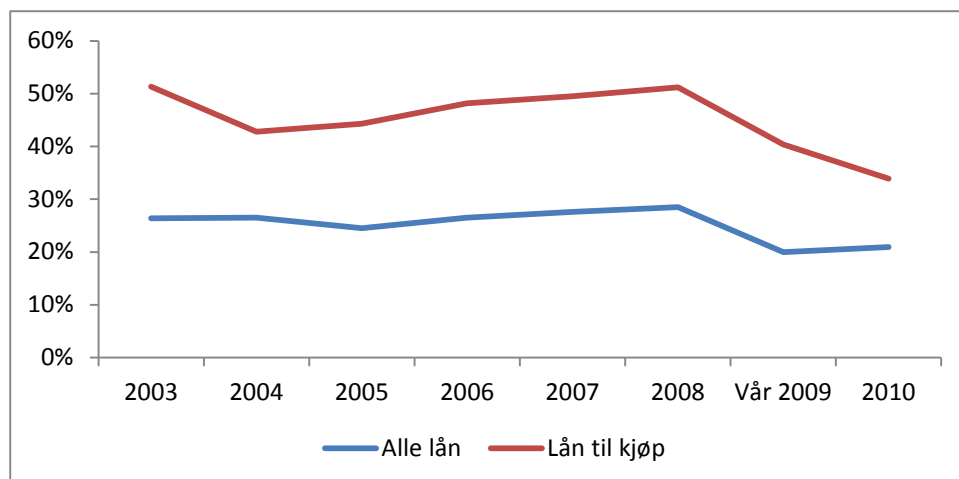
	Andeler (verdi)			Andel (antall lån)		
	2008	Høst 2009	2010	2008	Høst 2009	2010
innenfor 60%	26,1 %	27,8 %	24,8 %	38,9 %	38,6 %	37,8 %
60-80%	31,1 %	33,8 %	35,4 %	26,4 %	30,3 %	29,4 %
80-100%	29,7 %	29,2 %	30,3 %	24,2 %	23,3 %	25,0 %
herav 90-100%	15,4 %		11,5 %	12,5 %		9,9 %
over 100%	13,0 %	9,3 %	9,4 %	10,5 %	7,7 %	7,8 %

I forhold til undersøkelsen ett år tidligere var det en svak økning i andelen lån utover 80 prosent belåningsgrad. For lån utover boligens verdi var det kun en marginal endring.

Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis, fra mars 2010, anbefaler en maksimal belåningsgrad på 90 prosent. Dette var ikke en definert grense i bankenes rapportering til Boliglånsundersøkelsen høsten 2009. I figuren under vises derfor utviklingen i lån under/over denne grensen for perioden 2002-2010 eksklusiv undersøkelsen fra høsten 2009. Det fremgår at andelen lån som gikk utover 90 prosent av boligens verdi har sunket betraktelig fra 2008 til 2010. Totalt innebar 21 prosent av den rapporterte porteføljen nå en belåningsgrad utover 90 prosent, en nedgang fra to år tidligere på 8 prosentpoeng.

³ I den siste undersøkelsen har belåningsgrad blitt definert som opplåning i forhold til boligens *markedsverdi*, for å reflektere ordlyden i Finanstilsynets retningslinjer. Tidligere undersøkelser refererte til *verdigrunnlag*, som også ble benyttet i kapitaldekningssammenheng. De aller fleste bankene har i praksis benyttet *markedsverdi*=*verdigrunnlag* også i tidligere undersøkelser, mens et fåtall banker gjennomførte en viss avkorting ift. *markedsverdi*. Denne definisjonsendringen vil isolert sett trekke i retning av lavere beregnede belåningsgrader enn tidligere år, men på aggregert nivå er effekten liten.

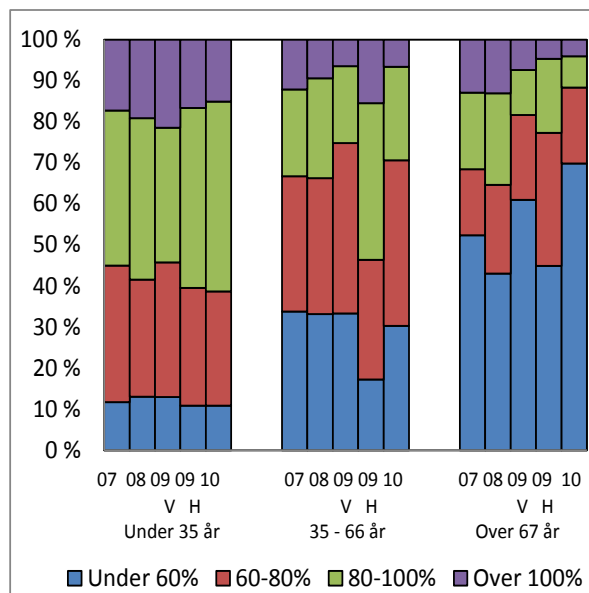
Figur 3.5 Lån utover 90 prosent belåningsgrad, andel av porteføljen



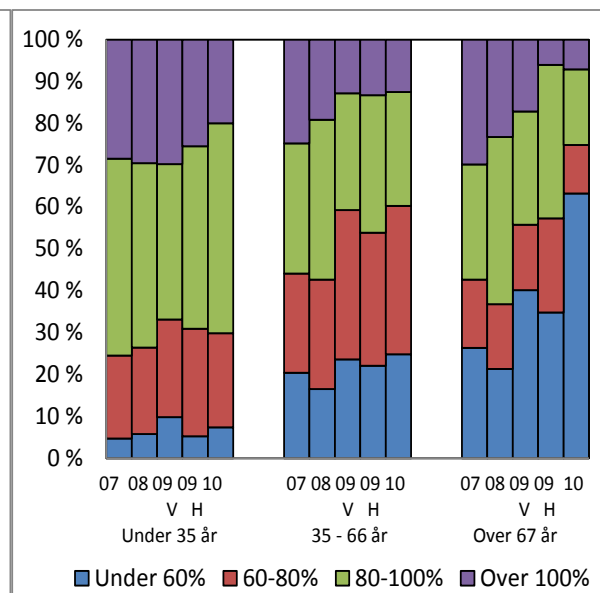
Dersom en skiller ut lån hvor formålet var kjøp av bolig var endringen i andel lån med høy belåningsgrad enda tydeligere. I perioden 2004 til 2008 steg denne andelen hvert år. De to siste årene har derimot andelen lån (til kjøp) utover 90 prosent belåning blitt redusert med 17 prosentpoeng til 34 prosent. For lån som gikk utover verdigrunnlaget, isolert, var nedgangen 8 prosentpoeng, til 16 prosent. Andelen lån til kjøp av bolig hvor belåningen var høyere enn boligverdien nådde en topp på 30 prosent i 2006, og har sunket i de 5 siste undersøkelsene.

Når det gjelder de yngre låntagerne viser undersøkelsen at det fremdeles var en betydelig andel lån til kjøp av bolig som hadde høy belåningsgrad, jf. figur 3.7. Sammenlignet med undersøkelsen ett år tidligere var det en svak økning i andelen lån som gikk utover 80 prosent belåningsgrad, mens det for lån utover 100 prosent isolert har vært en markert reduksjon. Lån som oversteg verdigrunnlaget utgjorde 20 prosent av denne delporteføljen. For aldersgruppen mellom 35 og 66 år var det en klar reduksjon i lån med høy belåningsgrad, fra 46 til 39 prosent.

Figur 3.6 Hele porteføljen



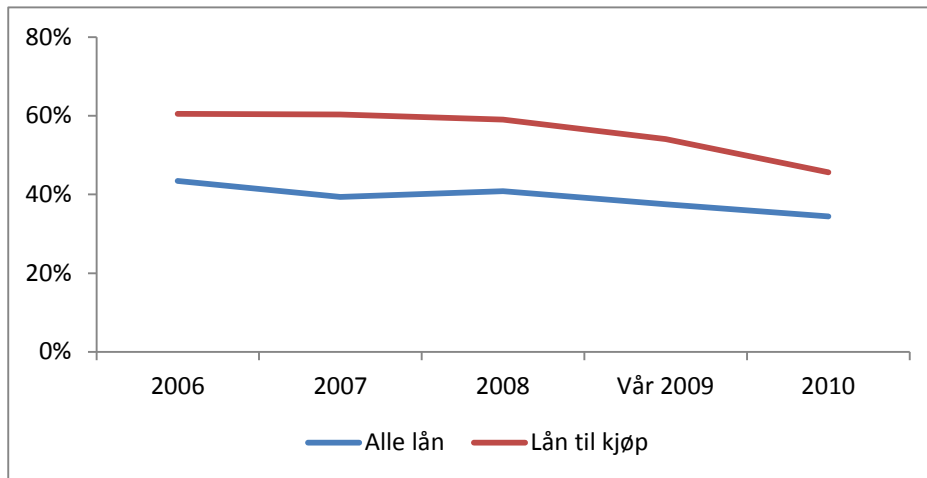
Figur 3.7 Lån til kjøp av bolig



I figuren under vises utviklingen i andelen lån over/under 90 prosent belåningsgrad for de yngste låntagerne. Det fremgår at omfanget av lån utover 90 prosent har vist en synkende trend de siste fire år, med særlig sterk reduksjon for lån til kjøp det siste året. Totalt 45 prosent av denne delporteføljen

hadde en belåningsgrad utover 90 prosent, en nedgang på 9 prosentpoeng fra våren 2009. I forhold til høsten 2008 var det en nedgang på 14 prosentpoeng.

Figur 3.10 Yngre låntagere - Lån utover 90 prosent belåningsgrad



Det hadde vært en viss økning i andelen lån hvor det var stilt tilleggssikkerhet. For lån utover boligens verdi var det knyttet tilleggssikkerhet i 62 prosent av sakene. Dette var 7 prosentpoeng høyere enn ett år tidligere og 10 prosentpoeng høyere enn høsten 2008. Inkluderes lån utover 90 prosent belåningsgrad var andelen lån med tilleggssikkerhet 41 prosent, en økning fra 35 prosent høsten 2008.

3.3 Foreløpig vurdering av de nye retningslinjenes effekt

Det fremgår fra boliglånsundersøkelsen at omfanget av lån med belåningsgrad over 90 prosent har gått noe ned sammenlignet med tidligere år, til om lag 20 prosent. Det har samtidig vært en økning i omfanget av tilleggssikkerhet for lån med høy belåningsgrad. Dersom tilleggssikkerheten hensyntas, og det forutsettes at alle saker hvor det var tilleggssikkerhet bringer lånet til under 90 prosent belåningsgrad (inkl. tilleggssikkerheten), vil andelen lån med belåningsgrad utover 90 prosent falle ytterligere, til om lag 10 prosent. Dette er imidlertid fortsatt en høy andel.

Det må i tolkningen av tallene tas hensyn til at lånene i undersøkelsen ble utbetalt i begynnelsen av september 2010 og bevilgningsprosessen strekker seg gjerne flere måneder bakover, særlig i tilfeller med nybygg. Dette kan forklare at endringene fra undersøkelsen året før ikke var større. Bankene har brukt noe tid på å tilpasse sine interne retningslinjer til Finanstilsynets retningslinjer, samtidig som det også kan være tregheter i den praktiske implementeringen av retningslinjene.

Gjennom tematilsyn i bankene i 2011 og gjennomføring av ny Boliglånsundersøkelse vil Finanstilsynet fremover følge opp om retningslinjene får tilstrekkelig gjennomslag i bankenes boliglånspraksis. Dersom dette ikke er tilfelle, vil det være behov for å vurdere strengere regulering, også aktualisert gjennom de forslag som Finanskriseutvalget ventelig vil fremlegge i sin rapport i første kvartal 2011.

3.4 Gjeldsbelastning

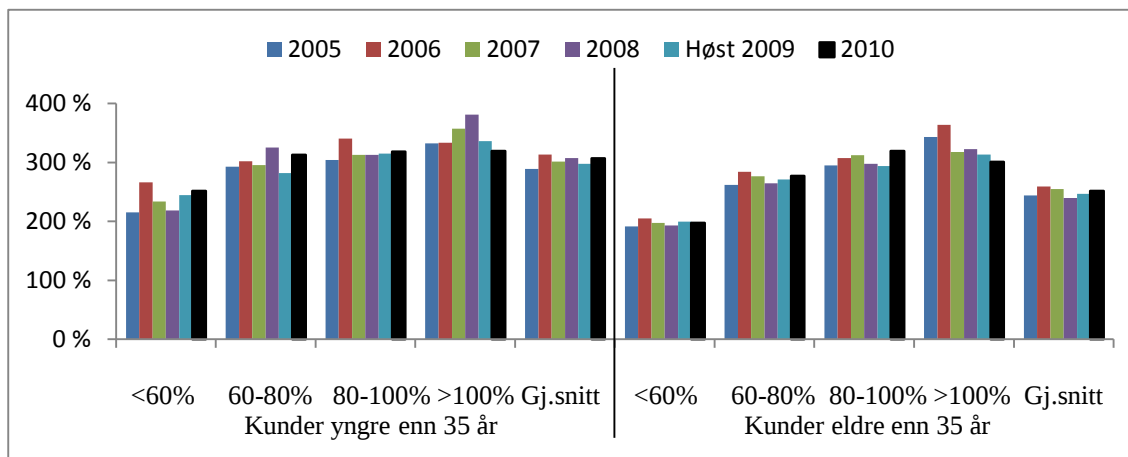
Fra og med undersøkelsen høsten 2009 ble det presisert at bankene skulle beregne gjeldsgrad⁴ basert på kundens langsiktige gjeld, dvs total gjeld eksklusiv eventuell mellomfinansiering i forbindelse

⁴ Gjeldsgrad = Total gjeld/Brutto årsinntekt

med salg av tidligere bolig. Selv om mellomfinansiering ikke utgjorde store beløp i de tidligere årene må sammenligninger med tidligere år gjøres med en viss forsiktighet.

For låntagere yngre enn 35 år steg gjeldsbelastningen noe sammenlignet med undersøkelsen ett år tidligere. Den gjennomsnittlige gjeldsgraden til denne kundegruppen var 307 prosent, noe som var 10 prosentpoeng høyere enn året før. For låntagere eldre enn 35 år steg den gjennomsnittlige gjeldsgrad med 5 prosentpoeng, til 252 prosent.

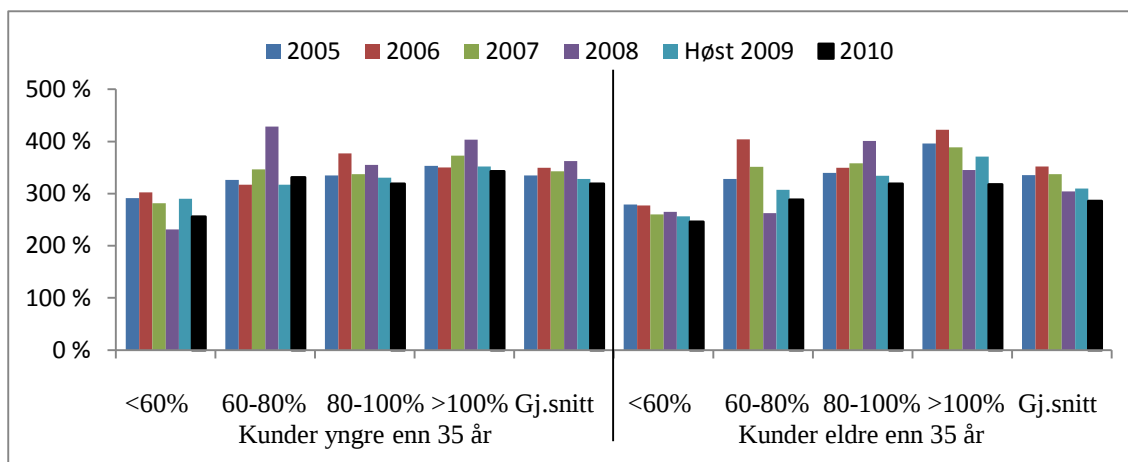
Figur 3.10 Gjeldsgrad – Hele porteføljen



Kunder som benyttet det aktuelle lånet til kjøp av bolig hadde betydelig høyere gjeldsgrad enn i saker hvor formålet var refinansiering eller annet, men det har vært en reduksjon de siste årene.

Gjennomsnittlig gjeldsgrad for yngre låntagere var i høstens undersøkelse 318 prosent, en nedgang på 10 prosentpoeng fra året før. De eldre låntagerne hadde en gjennomsnittlig gjeldsgrad på 285 prosent, noe som var 25 prosentpoeng lavere enn undersøkelsen ett år tidligere.

Figur 3.11 Gjeldsgrad – Lån til kjøp av bolig



Isoleres kundegruppen Yngre låntagere med belåningsgrad over 90 prosent (hvor låneformålet var kjøp av bolig) hadde disse en gjennomsnittlig gjeldsgrad på 331 prosent. Dette var en nedgang fra to år tidligere på 22 prosentpoeng.

3.5 Saksbehandlingsrutiner

Hovedfokus i bankenes behandling av lånesøknader ligger på lånesøkers betjeningsevne (og vilje), i tillegg til den stilte sikkerheten. De fleste bankene opplyser her at det benyttes modeller for beregning

av låntagers likviditetsoverskudd etter faste utgifter. Modellene er i stor grad basert på Statens Institutt for Forbruksforskning sine satser for husholdninger av ulike størrelser. Disse satsene er ikke nødvendigvis dekkende for store deler av kundemassen, da standardsatsene er nøkternt satt og i tillegg holder en del utgiftstyper utenfor (for eksempel utgifter til ferie). Undersøkelser har også vist at de aller fleste bankkunder har et faktisk forbruk som overskrider SIFO-satsene.

De fleste bankene opererer med 4-5 prosentpoengs påslag på den dagsaktuelle renten i sine vurderinger av gjeldsbetjeningssevne. Også i denne undersøkelsen oppga imidlertid en håndfull banker at de vurderte kundens betjeningssevne i forhold til en rentøkning på kun 3 prosentpoeng. Dette tyder, isolert sett, ikke på en veldig konservativ vurdering, ettersom det da kun testes betjeningssevne opp mot en boliglånsrente på om lag 6,5-7 prosent (på rapporteringstidspunktet). Absolutte grenser for maksimalt tillatt gjeldsgrad (total gjeld i forhold til inntekt) benyttes i mindre grad i bankene. Eventuelle grenser for gjeldsgrad opplyses å, i stor grad, kunne overstyes dersom saksbehandler mener at kundens likviditetsoverskudd er forsvarlig. Eventuelt kan dette kreve behandling av lånesøknaden på et høyere nivå enn saksbehandler. Av saker hvor bankene hadde beregnet kundens gjeldsgrad var denne høyere enn 3 i 37 prosent av tilfellene.

Drøyt halvparten av bankene rapporterer at kunden gis konkret informasjon om konsekvensene ved en kvantifisert rentøkning, enten muntlig eller skriftlig, eventuelt som vedlegg til tilsagnsdokumentet. I tillegg opplyser 6 banker at dette er rutine for kunder som betraktes som høyere risiko. Antallet banker som opplyste å gi individuell tilpasset informasjon til kunden var om lag som ett år tidligere.

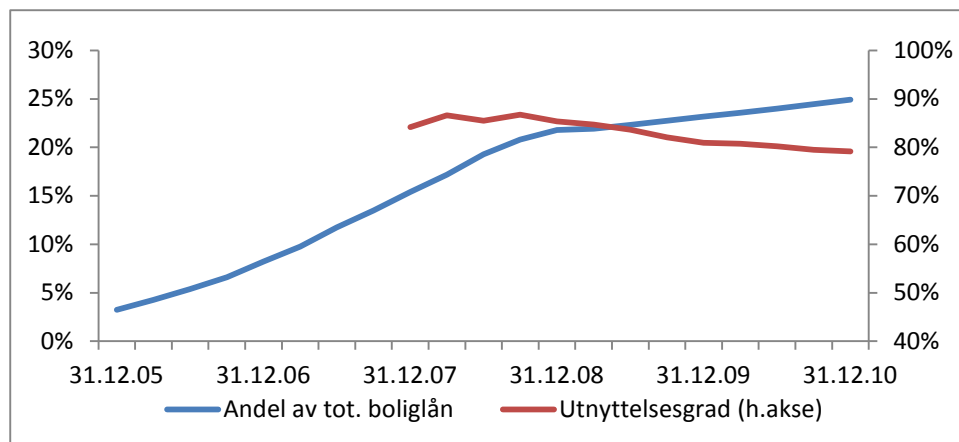
Samlet rapporterte bankene at det i 17 prosent av lånesakene var avvik fra interne retningslinjer (for betjeningssevne, belåningsgrad, evt. annet). I 81 prosent av sakene med avvik hadde disse blitt løftet opp til et høyere fullmaktsnivå.

4 Rammelån med pant i bolig

4.1 Volumutvikling

For samtlige banker (inkludert boligkredittforetak) i Norge stod trukne rammekreditter med pant i bolig for 27 prosent av totale lån med pant i bolig ved utgangen av tredje kvartal 2010. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad for rammekredittene var 79 prosent, etter en svakt synkende trend de siste par årene.

Figur 4.1 Trukket rammekreditt som andel av totale utlån med pant i bolig



4.2 Belåningsgrad og rutiner

Rammelån er i større grad enn nedbetalingslån et interessant produkt for etablerte husholdninger, noe som gjenspeiler seg i aldersfordelingen for rapporterte rammelån sammenlignet med nedbetalingslån. For nedbetalingslån var nær 31 prosent av lånene i undersøkelsen gitt til låntagere under 35 år, mot kun 10 prosent i undersøkelsen av rammelån. Motsatt utgjorde andelen låntagere mellom 35 og 66 år hele 82 prosent i rammelånsundersøkelsen, mot 63 prosent for nedbetalingslån.

De aller fleste bankene i undersøkelsen rapporterer at retningslinjene internt i banken har definert 75 prosent som den maksimale belåningsgraden for rammekreditter med pant i bolig.

Totalt 41 prosent av den rapporterte porteføljen (bevilget ramme) lå innenfor 60 prosent belåningsgrad, 5 prosentpoeng mindre enn ett år tidligere. Ytterligere 48 prosent lå mellom 60 og 75 prosent belåningsgrad, noe som er Finanstilsynets anbefalte maksimale belåningsgrad på rammekreditter. I tidligere undersøkelser var ikke 75 prosent belåningsgrad en definert grense, så sammenligninger med tidligere år er ikke mulig. Ytterligere 8 prosent av porteføljen hadde en belåningsgrad mellom 75 og 100 prosent. Kun 3 prosent av de rapporterte kredittene medførte en belåningsgrad høyere enn boligens verdi, dette var samme omfang som året før.

Det er i begrenset grad knyttet tilleggssikkerhet til rammekreditter med høy belåningsgrad. Kun en tredjedel av bevilgede kreditter over 75 prosent av boligens verdi kom innenfor 75 prosent dersom eventuell tilleggssikkerhet ble tatt hensyn til. Av saker hvor belåningsgrad inkludert tilleggssikkerhet lå høyere enn 75 prosent hadde låntager i fire av ti saker en gjeldsgrad høyere enn Finanstilsynets anbefaling om maksimalt 3.

De interne retningslinjene for bevilgning av rammekreditter rapporteres å være i hovedsak de samme som for ordinære nedbetalingslån for det store flertallet av banker, med unntak for maksimal belåningsgrad. Graden av ekstern dokumentasjon av boligens verdi er betydelig lavere enn for nedbetalingslån. Kun 21 prosent av sakene hadde dokumentert verdien gjennom kjøpekontrakt eller takst. I overkant av halvparten av sakene hadde kun dokumentasjon i form av estimater fra Eiendomsverdi, evt annen intern dokumentasjon.

Nær samtlige banker opplyser at de i beregningen av låntagers tilbakebetalingsevne forutsetter tilbakebetaling som om det var snakk om et ordinært nedbetalingslån. Drøyt halvparten av bankene oppgir at det ikke stilles spesielle krav til kundens forventede inntektssituasjon ved utløpet av kreditten.

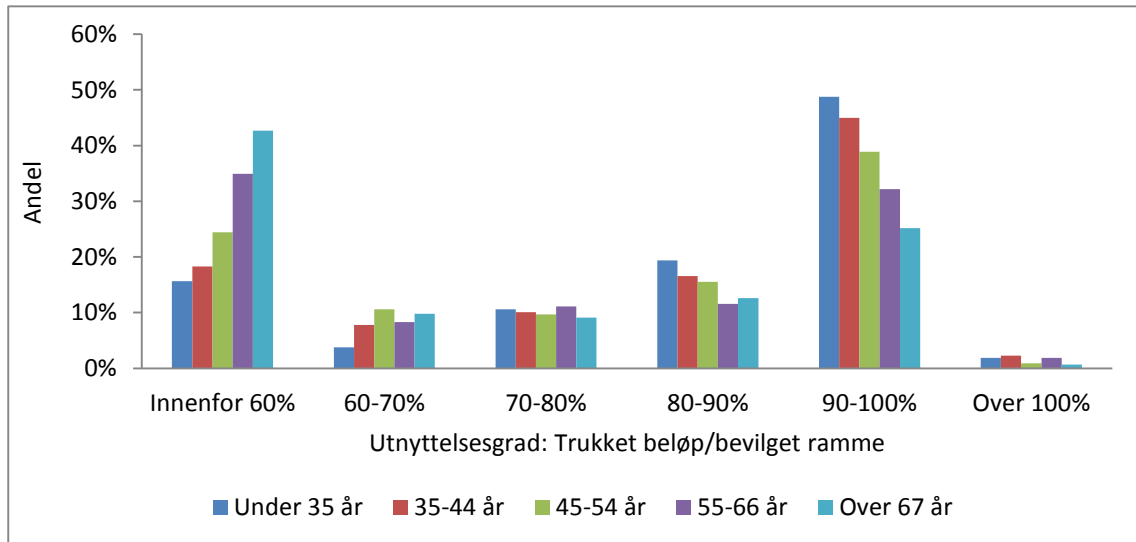
Finanstilsynet har gjennom lengre tid påpekt svak oppfølging fra bankene av utvikling i låntagers gjeldsbetjeningssevne, og i boligens verdiutvikling, og høstens undersøkelse bekrefter at et betydelig flertall av bankene ikke har formelle retningslinjer for slik oppfølging.

Gjennomsnittlig gjeldsgrad for låntagerne i rammekredittundersøkelsen er noe lavere enn tilfellet var for nedbetalingslån. Særlig gjaldt dette de yngre låntagerne (under 35 år) som hadde en gjeldsgrad på 279 prosent, 28 prosentpoeng lavere enn for de yngre kundene med nedbetalingslån. For låntagere mellom 35 og 67 år var gjeldsgraden 232 prosent, 23 prosentpoeng lavere enn for kunder med nedbetalingslån.

4.3 Utnyttelsesgrad

Bankene rapporterte utnyttelsesgraden, på tidspunktet for besvarelsen av undersøkelsen, på de rammekreditter som var grunnlaget for undersøkelsen ett år tidligere.

Figur 4.2 Utnyttelsesgrad ett år etter etablering av rammekreditt



Det fremgår at det særlig er de yngre låntagerne som har høyt trekk på rammekreditten. For låntagere under 35 år var 49 prosent (46 prosent i undersøkelsen ett år tidligere) av kredittene utnyttet mellom 90 og 100 prosent, mens tilsvarende for aldersgruppen mellom 35 og 44 år var 45 prosent (50 prosent).

På tidspunktet for rapportering høsten 2010 var i underkant av 2 prosent av rammekredittene etablert ett år tidligere overtrukket.

5 Mindre banker

I undersøkelsen høsten 2010 ble et 20-talls mindre banker plukket ut til å delta i en forenklet undersøkelse.

For de små bankene samlet gikk 29 prosent av den rapporterte porteføljen av nedbetalingslån utover Finanstilsynets anbefaling om maksimalt 90 prosent belåningsgrad, hvorav 13 prosentpoeng gikk utover boligverdien. Dette var markert høyere enn for de store bankene, hvor kun 21 prosent av porteføljen hadde en belåningsgrad høyere enn 90 prosent. En av årsakene til dette er at de små bankene har en høyere andel lån hvor formålet var kjøp av bolig. Nær halvparten av porteføljen gikk til kjøp, mens tilsvarende for de større bankene var 40 prosent.

For delporteføljen som gikk til kjøp av bolig gikk 39 prosent utover anbefalingen om maksimalt 90 prosent belåningsgrad, mot 34 prosent for de større bankene. Lån som gikk utover markedsverdien utgjorde 19 prosent, mot 16 prosent for de større. De små bankene rapporterte ikke aldersdimensjon på porteføljen. Men andelen lån til kjøp som var gitt som førstehjemslån var betydelig høyere enn tilfellet var for de større bankene (41 prosent av antall lån til kjøp, mot 30 prosent for de større bankene), noe som kan forklare noe av forskjellen i andelen lån med høy belåningsgrad.

6 Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål

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 frarådning, 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.

[Redacted content]

[Redacted content]

[Redacted content]

[Redacted content]