



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Finansforetaks bruk av fleksibilitetskvotene i utlånsforskriften

3. kvartal 2023

DATO:
16.11.2023

Innledning

Lån med pant i bolig, forbrukslån og lån med pant i annet enn bolig reguleres gjennom utlånsforskriften, se vedlegg 1. Formålet med forskriften er å bidra til finansiell stabilitet ved å stille krav til finansforetakenes utlånspraksis for å forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger og finansforetak.

Fra og med 2023 ble utlånsforskriften utvidet til også å omfatte lån med pant i annet enn bolig. Finansforetakene skulle innen 1. juli 2023 ha tilpasset seg forskriftens regler for lån med pant i annet enn bolig. Slike lån ble dermed rapportert for første gang for tredje kvartal 2023.

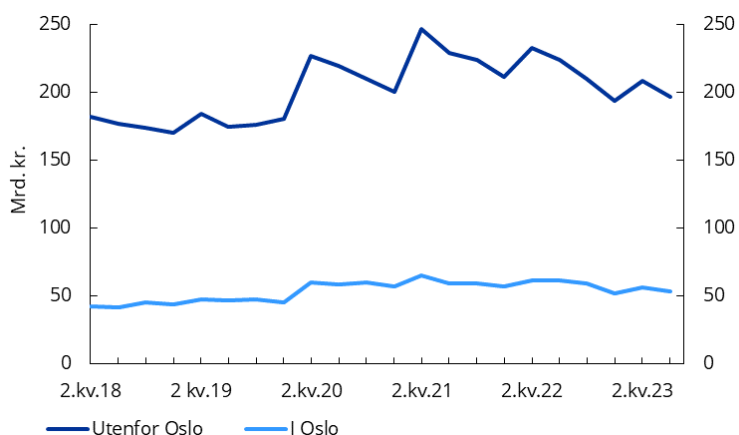
Finansforetak som yter henholdsvis lån med pant i bolig, forbrukslån eller lån med pant i annet enn bolig, skal hvert kvartal rapportere til styret, eller ledelsen for utenlandske filialer, om bruken av fleksibilitetskvote. Finanstilsynet innhenter hvert kvartal tall fra et utvalg norske og utenlandske finansforetak om totalt innvilget utlånsvolum i kvartalet, samt innvilget utlånsvolum som avviker fra de enkelte kravene i forskriften. Denne rapporten oppsummerer utviklingen i tredje kvartal 2023.

1. Lån med pant i bolig

Tallene er basert på rapportering fra 28 norske banker og filialer av utenlandske banker. Utvalget omfatter bankene med de største markedsandelene i boliglånsmarkedet. I tillegg er enkelte mindre banker som tilbyr såkalte restruktureringslån inkludert. Rapporteringen dekker innvilget utlånsvolum¹ med pant i bolig og lån som går utover ett eller flere krav fastsatt i utlånsforskriften (bruk av fleksibilitetskvoten).

Volumet av nye innvilgede lån med pant i bolig var 6 prosent lavere i tredje kvartal 2023 enn i andre kvartal, se figur 1.1. Sammenlignet med samme kvartal året før sank volumet av nye lån med pant i bolig utenfor Oslo med 12 prosent, mens lån med pant i bolig i Oslo avtok med 14 prosent.

Figur 1.1 Nye innvilgede lån med pant i bolig, milliarder kroner



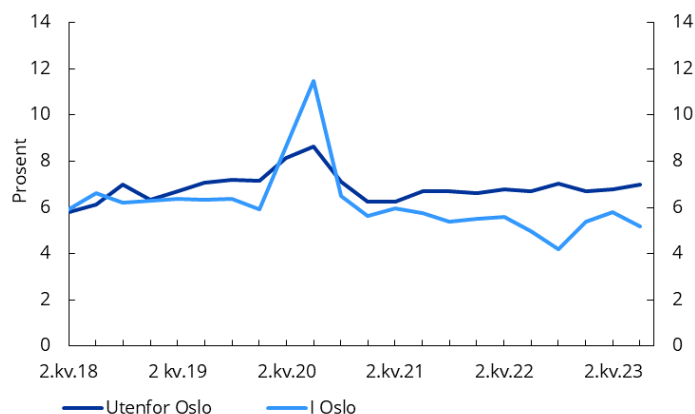
Kilde: Finanstilsynet

Utlånsforskriften gir rom for at banker kan innvilge lån som går utover ett eller flere av kravene i forskriften. Hvert kvartal kan den enkelte bank avvike fra forskriften for inntil 10 prosent av verdien av nye, innvilgede boliglån. Dette gjelder ikke lån med pant i bolig i Oslo, der fleksibilitetskvoten er inntil 8 prosent eller inntil 15 mill. kroner (økt fra 10 til 15 mill. kroner f.o.m. 2023).

Med unntak av andre og tredje kvartal 2020, da fleksibilitetskvotene ble midlertidig økt til 20 prosent (i hele landet) på grunn av koronapandemien, har andelen nye innvilgede utlån med pant i bolig som avviker fra ett eller flere av forskriftskravene, ligget mellom 4 og 7 prosent i hele landet, se figur 1.2. I tredje kvartal 2023 utgjorde andelen avvikende utlån med pant i bolig utenfor Oslo 7,0 prosent, som var 0,2 prosentpoeng høyere enn forrige kvartal, og 0,3 prosentpoeng høyere enn i samme periode året før. For utlån i Oslo var avviksandelen 5,2 prosent i tredje kvartal, en nedgang på 0,6 prosentpoeng fra andre kvartal og 0,2 prosentpoeng høyere enn ett år tidligere.

¹ Summen av nedbetalingslån og rammekreditter.

Figur 1.2 Andel nye lån med pant i bolig som avviker fra ett eller flere av kravene i utlånsforskriften

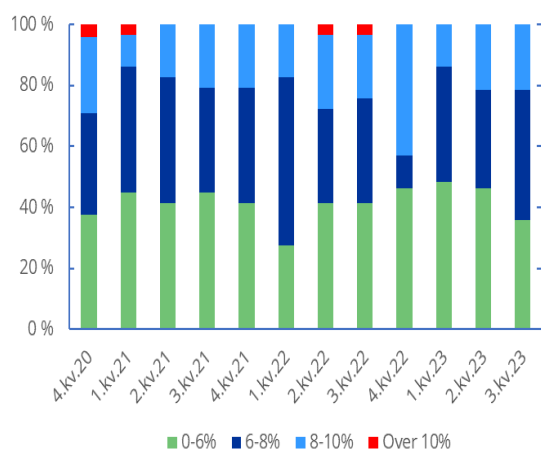


Kilde: Finanstilsynet

Ingen banker hadde høyere avviksandel enn utlånsforskriften tillater, hverken for lån med pant i bolig i Oslo eller utenfor Oslo.

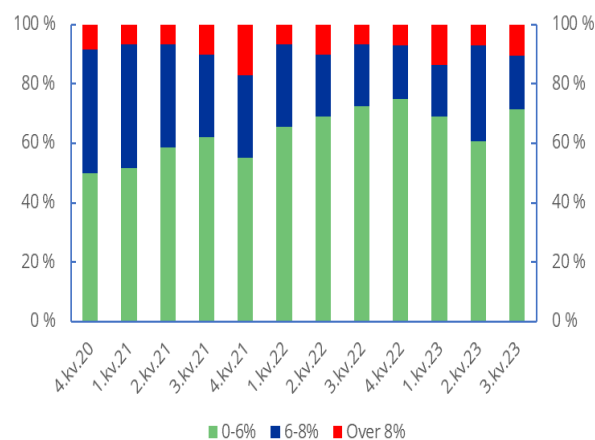
For utlån med pant i bolig utenfor Oslo hadde om lag hvert femte foretak i utvalget en avviksandel mellom 8 og 10 prosent i tredje kvartal 2023, se figur 1.3. Denne andelen har vært nokså stabil de siste årene, med unntak av i fjerde kvartal 2022, hvor særlig kravet til betjeningsevne hadde høyere avvik enn øvrige perioder. Alle foretak som hadde en avviksandel høyere enn 8 prosent for lån med pant i bolig i Oslo, se figur 1.4, hadde et avviksvolum under grensen på 15 mill. kroner.

Figur 1.3 Fordeling av foretak etter andel avvik, lån med pant i bolig utenfor Oslo



Kilde: Finanstilsynet

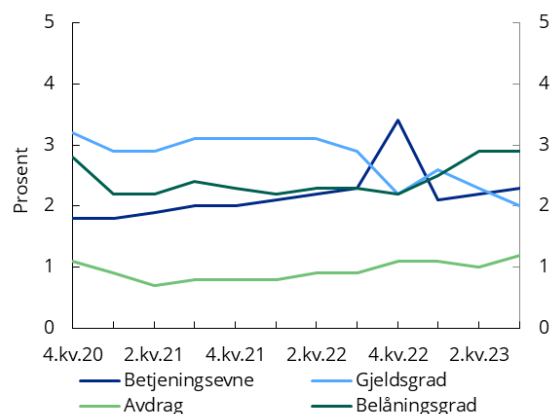
Figur 1.4 Fordeling av foretak etter andel avvik, lån med pant i bolig i Oslo



Kilde: Finanstilsynet

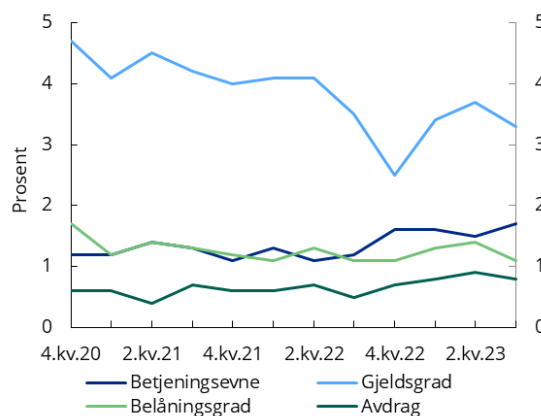
Det er kravet til maksimal gjeldsgrad som har hatt høyest avviksandel de siste årene, se figur 1.5 og 1.6 (et lån som går utover flere enn ett krav vil inngå i hvert av de aktuelle kravene i figurene). For utlån med pant i bolig utenfor Oslo har kravet til maksimal belåningsgrad hatt høyest andel avvik de to siste kvartalene. Kravet til låntakers betjeningsevne ble endret fra 2023, med et lavere krav til rentepåslag i beregningen, se omtale i vedlegg 1. Andelen lån med avvik fra kravet til betjeningsevne gikk noe ned fra fjerde kvartal 2022 til første kvartal 2023, og har vært relativt stabilt de to påfølgende kvartalene.

Figur 1.5 Andel avvik pr. forskriftskrav, lån med pant i bolig utenfor Oslo



Kilde: Finanstilsynet

Figur 1.6 Andel avvik pr. forskriftskrav, lån med pant i bolig i Oslo



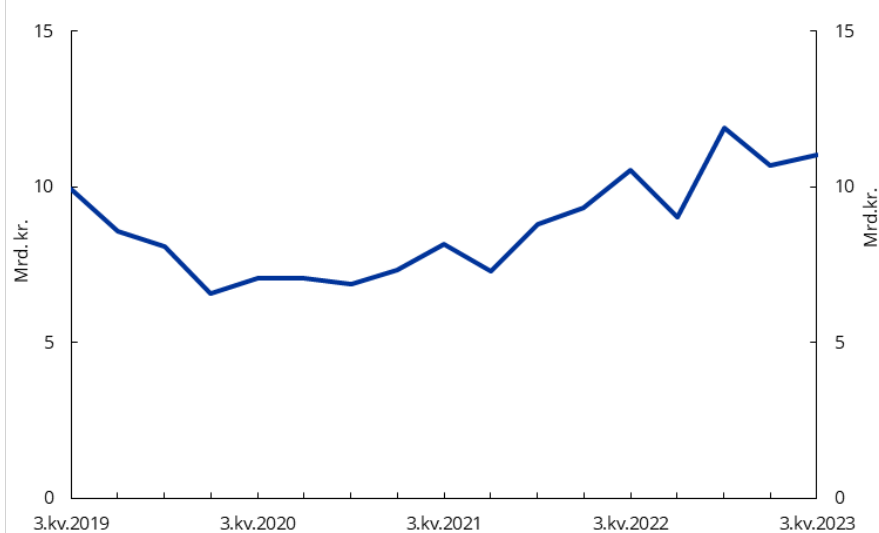
Kilde: Finanstilsynet

2. Forbrukslån

Tallene er basert på rapportering fra i alt 28 banker og finansieringsforetak, inkludert enkelte utenlandske foretak som driver grensekryssende virksomhet i Norge.

Innvilget utlånsvolum i tredje kvartal 2023 var 3 prosent høyere enn foregående kvartal, og 5 prosent høyere enn i samme periode i 2022, se figur 2.1.

Figur 2.1 Nye innvilgede forbrukslån



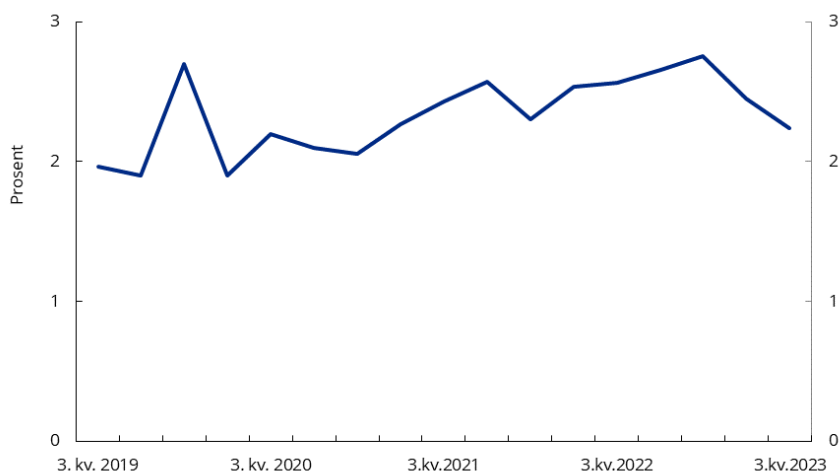
Kilde: Finanstilsynet

Etter utlånsforskriften kan finansforetakene hvert kvartal innvilge forbrukslån som ikke oppfyller ett eller flere av kravene for inntil 5 prosent av verdien av innvilgede lån.

Andelen forbrukslån som avviker fra ett eller flere av kravene i forskriften, har over tid ligget i overkant av 2 prosent av innvilgede forbrukslån, se figur 2.2. I tredje kvartal 2023 var avviksandelen 2,2 prosent, en reduksjon på 0,3 prosentpoeng fra forrige kvartal og 0,4 prosentpoeng lavere enn i samme periode året før.

Ingen banker hadde høyere avvik enn utlånsforskriften tillater.

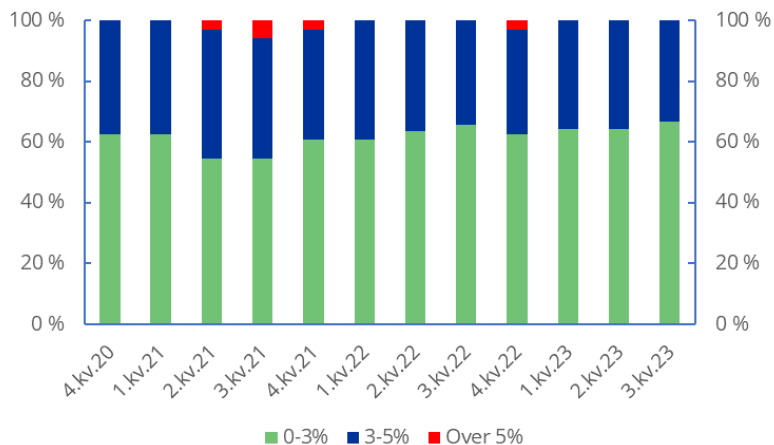
Figur 2.2 Andel nye forbrukslån som avviker fra ett eller flere av kravene i utlånsforskriften



Kilde: Finanstilsynet

To tredjedeler av foretakene i utvalget hadde en avviksandel lavere enn 3 prosent i tredje kvartal 2023, som var på nivå med de foregående to årene, se figur 2.3.

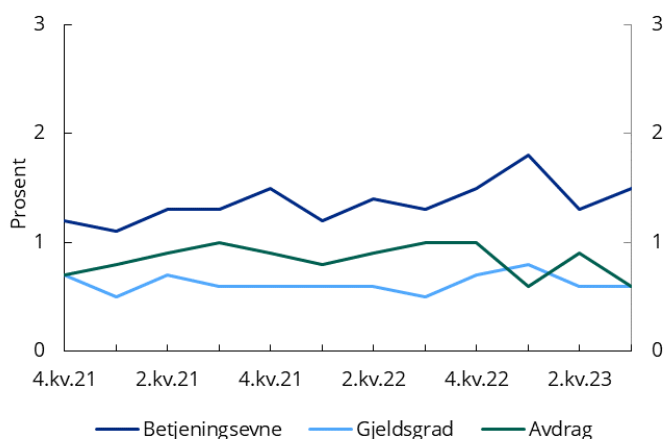
Figur 2.3 Fordeling av foretak etter andel avvik



Kilde: Finanstilsynet

Som i de foregående kvartalene, var det kravet til betjeningsevne som det i størst grad ble avviket fra i tredje kvartal 2023, se figur 2.4.

Figur 2.4 Andel avvik for de ulike krav i utlånsforskriften



Kilde: Finanstilsynet

3. Lån med pant i annet enn bolig

Tallene er basert på rapportering fra i alt 14 banker og finansieringsforetak. Utvalget omfatter foretakene med størst volum av lån med pant i annet enn bolig.

Foretakene i utvalget innvilget i overkant av 13 mrd. kroner i lån med pant i annet enn bolig i tredje kvartal 2023.

Totalt 4,8 prosent av innvilget volum gikk ut over forskriftens krav til betjeningsevne eller/og gjeldsgrad. Det var høyest andel avvik for kravet om låntakers betjeningsevne.

Ingen foretak hadde høyere avviksandel enn forskriftens tillatte 10 prosent.

Vedlegg 1

Utlånsforskriften

Forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften) trådte i kraft 1. januar 2021, og erstattet tidligere boliglånsforskrift og forbrukslånsforskrift. Formålet med utlånsforskriften er å beskytte den enkelte låntaker mot å ta opp for store lån, begrense kredittrisikoen i den enkelte bank og bidra til finansiell stabilitet. Forskriften gjelder for alle finansforetak som yter boliglån eller forbrukslån, inkludert finansforetak som driver virksomhet i Norge gjennom filial eller grensekryssende virksomhet. Forskriften gjelder fram til og med 31. desember 2024.

Finansdepartementet vedtok i desember 2022 enkelte endringer i utlånsforskriften, gjeldende fra og med 2023. Blant annet ble forskriftens virkeområde utvidet til også å omfatte utlån med annet pant enn bolig. Finansforetakene måtte senest ha tilpasset seg forskriftens regler for utlån med annet pant enn bolig innen 1. juli 2023.

Generelle bestemmelser:

- **Betjeningsevne (§ 5)**
Låntaker skal ha tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold etter en renteøkning på 3 prosentpoeng på samlet gjeld, men minst en rente på 7 prosent. (Frem til 1. januar 2023 skulle låntaker kunne klare en renteøkning på 5 prosentpoeng). Selv om kravet til betjeningsevne er knyttet til renten, vil kravet også bidra til at låntaker har god evne til å håndtere andre hendelser som svekker gjeldsbetjeningsevnen, herunder bortfall av inntekt.
- **Gjeldsgrad (§ 6)**
Ved opptak av nytt lån skal låntakers totale gjeld (boliglån og annen gjeld) ikke overstige fem ganger brutto årsinntekt.

Utlån med pant i bolig:

- **Belåningsgrad (§ 7)**
Nedbetalingslån med pant i bolig skal ikke overstige 85 prosent av forsvarlig verdigrunnlag for boligen inkludert tilleggssikkerhet. (Bestemmelsen om at nedbetalingslån med pant i sekundærbolig i Oslo ikke skal overstige 60 prosent ble fjernet fra 1. januar 2023). Rammekreditter skal ikke overstige 60 prosent av forsvarlig verdigrunnlag inkludert tilleggssikkerhet.
- **Avdrag (§ 9)**
For lån med belåningsgrad høyere enn 60 prosent skal det kreves årlig nedbetaling som minst skal være 2,5 prosent av innvilget lån eller det avdragsbetalingen ville vært på et annuitetslån med 30 års nedbetalingstid hvis dette er lavere.

Forbrukslån:

- **Avdrag (§ 13)**
For rammekreditter beregnes minimumsbeløpet som låntaker skal betale hver måned basert på benyttet kreditt. Det skal utgjøre et beløp som vil medføre at låntaker nedbetaler saldoen i løpet av 5 år ved nedbetaling som serielån. Finansforetaket skal bruke saldoen til enhver tid ved beregningen av avdraget hver måned. Avdragsberegningen vil være uavhengig av låntakers totale låneramme.

Etter forskriften kan finansforetak innvilge boliglån som ikke oppfyller ett eller flere av vilkårene i forskriften for inntil 10 prosent av verdien av innvilgede boliglån hvert kvartal, med unntak av lån med pant i bolig i Oslo, der fleksibilitetskvoten er 8 prosent eller inntil 15 millioner kroner (økt fra 10 millioner kroner fra 1. januar 2023). For forbrukslån gjelder fleksibilitetskvoten for inntil 5 prosent av verdien av innvilgede forbrukslån hvert kvartal. For lån med annet pant enn bolig har foretakene en fleksibilitet i forhold til kravene på inntil 10 prosent av verdien av innvilgede lån hvert kvartal.

