



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Boliglånsundersøkelsen

2018

DATO:
08.04.2019

Innhold

1	Oppsummering	4
2	Bakgrunn og datagrunnlag	4
3	Nye nedbetalingslån	9
4	Regionale forskjeller	18
5	Nye rammekreditter	19
6	Fleksibilitetsutnyttelsen	21

1 Oppsummering

Boliglånsundersøkelsen 2018 underbygger bildet av at innstrammingen i boliglånsforskriften fra 1. januar 2017 har bidratt til strammere utlånspraksis. Sammenliknet med undersøkelsen i 2017 er det en svak økning i andelen nye boliglån som går utover grensene i boliglånsforskriften. En noe lempeligere utlånspraksis i bankene gjenspeiles også i bankenes utnyttelse av fleksibiliteten til å gi lån som går utover grensene i forskriften, slik dette er rapportert i bankenes styrerapporter for tredje kvartal 2018. Alle bankene ligger fortsatt innenfor forskriftens mulighet for fleksibilitet.

Undersøkelsen viser en klar oppgang i den gjennomsnittlige gjeldsgraden blant låntakerne. Gjeldsgraden er høyere enn før denne ble regulert i boliglånsforskriften. Som følge av det høye gjeldsnivået, vil selv en beskjeden økning i rentenivået gi en betydelig økning i andelen låntakere som ikke vil oppfylle boliglånsforskriftens krav til tilstrekkelig betjeningsevne. Flere låntakere med høy gjeld gir økt sårbarhet i husholdningene og norsk økonomi ved en uventet renteøkning eller bortfall av inntekt.

2 Bakgrunn og datagrunnlag

Utlån med pant i bolig (boliglån) utgjør i overkant av 60 prosent av bankenes¹ totale utlån til norske kunder, og om lag 85 prosent av all gjeld som husholdningene tar opp er boliglån. Boliglån er derfor svært viktig både for bankene og husholdningene, og dermed også for makroøkonomien og finansiell stabilitet.

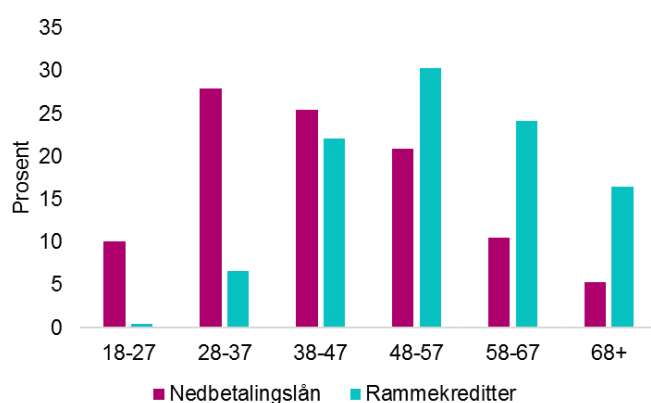
Finanstilsynet undersøker regelmessig bankenes utlånspraksis, herunder bankenes etterlevelse av boliglånsforskriften. Siden 1994 har Finanstilsynet gjennomført årlige utvalgsundersøkelser av de største bankenes utlånspraksis for boliglån. I boliglånsundersøkelsen høsten 2018 rapporterte 30 av de største bankene (norske og utenlandske) informasjon om nær 8 000 nye

¹ Inkludert kredittforetak eiet av bankene

nedbetalingslån og 4 000 nye rammekreditter med pant i bolig innvilget etter 15. august 2018.² Antall rapporterte lån var om lag 50 prosent høyere enn i 2017, og dekket 12 prosent av de utvalgte bankenes totale innvilgede lånebeløp med pant i bolig i tredje kvartal 2018. Undersøkelsen ble utvidet for å få et mer robust datagrunnlag og for bedre å reflektere de enkelte bankenes markedsandeler.³ Utvidelsen av totalt antall rapporterte lån innebar at det var banker med størst markedsandel som rapporterte flere lån enn året før. Disse bankene er i større grad konsentrert i byene, hvor gjeldsgraden, især i Oslo, er høyere enn landsgjennomsnittet. Endringen i utvalget påvirker sammenlignbarheten med undersøkelsen i 2017, særlig for gjennomsnittlig gjeldsgrad. Bankene i utvalget har en markedsandel på om lag 90 prosent av utlån med pant i bolig i Norge.

I omtalen av undersøkelsen i denne rapporten skilles det mellom nye nedbetalingslån (kapittel 3) og nye rammekreditter (kapittel 5). Boliglånsforskriften stiller ulike krav til de to typene lån, se boks på side 7. Det er også til dels store forskjeller i hvilke låntakere som tar opp de ulike lånene. Rammekreditter tas for eksempel oftere opp av eldre låntakere enn yngre, se figur 2.1. I gjennomsnittlig er alderen for personer som innvilges rammekreditt, 11 år høyere enn for personer som innvilges nedbetalingslån. I tillegg ble rammekreditter i mindre grad enn nedbetalingslån tatt opp i forbindelse med kjøp av bolig (14 prosent mot 35 prosent).

Figur 2.1 Nedbetalingslån og rammekreditter fordelt på alder. Prosent av antall lån i undersøkelsen



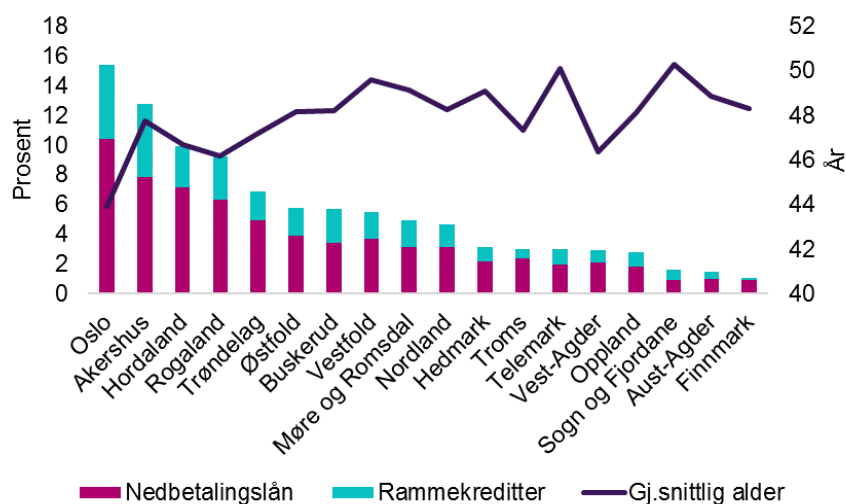
Kilde: Finanstilsynet

² Nedbetalingslån utgjør dermed 2/3 av antall lån og om lag 71 prosent av volumet av lån i undersøkelsen. Basert på K2 fra Statistisk sentralbyrå utgjorde nedbetalingslån om lag 80 prosent av totalt utestående volum av boliglån ved utgangen av 2018.

³ Utvidelsen av undersøkelsen bidrar til et mer dekkende bilde av utlånspraksisen i 2018, men gir økt usikkerhet om utviklingen fra 2017 til 2018.

Det er store regionale forskjeller i lånemønsteret, samtidig som boliglånsforskriften innebærer særlige krav for lån med pant i bolig i Oslo. I deler av omtalen i denne rapporten gis det derfor tall for lån med pant i bolig i henholdsvis Oslo og i resten av landet. Gjennomsnittsalderen for personer som tok opp lån, var lavere i Oslo enn i resten av landet, se figur 2.2. I tillegg er belåningsgraden lavere og gjeldsgraden høyere. Antall lån med pant i bolig i Oslo utgjorde 15 prosent av lånene i undersøkelsen.

Figur 2.2 Fylkesfordeling for nye lån. Prosent av antall lån i undersøkelsen og låntakernes gjennomsnittlige alder i år



Kilde: Finanstilsynet

Definisjoner

- **Nedbetalingslån:** Lån med avtalt forfall, hvor lånet skal nedbetales i løpet av en gitt løpetid.
- **Rammekreditt:** Lån der det er bevilget en kredittramme, hvor låntaker bestemmer hvor mye som trekkes innenfor rammen. Rammekreditter er avdragsfrie, og det betales kun renter av trukket beløp.
- **Refinansiering:** Nye nedbetalingslån eller rammekreditter som kommer i tillegg til eller erstatter eksisterende lån med pant i samme bolig, og som ikke benyttes til kjøp av ny bolig.

Antall lån og utlånsvolum

Fleksibilitetsadgangen i boliglånsforskriften beregnes på grunnlag av summen av samtlige boliglån bevilget hvert kvartal. Boliglånsundersøkelsen baserer seg derimot på et utvalg lån, bevilget i en avgrenset/kort periode. Hovedformålet med undersøkelsen er dermed ikke å kontrollere etterlevelsen av boliglånsforskriften, men å gi et bilde av kredittpraksis. Datagrunnlaget kan benyttes til analyser med utgangspunkt i både antall innvilgede lån og i samlet lånebeløp. Ved å se på antall lånesaker (uvektet) vil man i større grad kunne få et bilde av bankenes kredittvurderinger. Ved å se på utlånsvolum (vektet) vil analysene i større grad se på hvordan bankene kan bli påvirket av at lånene ikke blir tilbakebetalt. I denne rapporten er beregningene gjort på antall lånesaker, der annet ikke er fremhevet.

Fordelingen av antall nye nedbetalingslån til henholdsvis kjøp av bolig og refinansiering har vært relativt stabil de siste årene, se tabell 2.1. Andelen lånesaker som ble tatt opp i forbindelse med kjøp av bolig, utgjorde omtrent en tredjedel av alle nye nedbetalingslån i fjorårets undersøkelse. For disse lånene ble den ervervede boligen brukt som hovedsikkerhet i 88 prosent av tilfellene. Andelen lån som ble benyttet til kjøp av sekundærbolig, doblet seg fra 2017 og utgjorde 10 prosent av nye lån til kjøp av bolig i 2018. For lån med pant i bolig i Oslo, økte andelen lån benyttet til kjøp av sekundærbolig noe, til 6 prosent. Lånekunder som refinansierte sitt nedbetalingslån, økte i gjennomsnitt sitt eksisterende lån med 13 prosent av opprinnelig lånevolum.

Tabell 2.1 Nye nedbetalingslån etter formål. Prosent av antall nye nedbetalingslån

	2015	2016	2017	2018
Kjøp av bolig	30	35	32	35
- Hvorav kjøp av sekundærbolig	8	10	5	10
Refinansiering av lån i samme bank	60	53	58	55
Refinansiering av lån fra andre foretak	10	12	10	9

Kilde: Finanstilsynet

Tabell 2.2 Nye rammekreditter etter formål. Prosent av antall nye rammekreditter

	2016	2017	2018
Kjøp av bolig	19	17	14
Refinansiering av lån i samme bank	66	67	72
Refinansiering av lån fra andre foretak	16	15	14

Boliglånsforskriften

Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig ble fastsatt 1. juli 2015. Forskriften har blitt videreført to ganger, senest 1. juli 2018, og gjelder til og med 31. desember 2019. Formålet med forskriften er å bidra til en bærekraftig utvikling i husholdningenes gjeld. Forskriften omfatter alle finansforetak som yter lån med pant i bolig i Norge, inkludert utenlandske foretak.

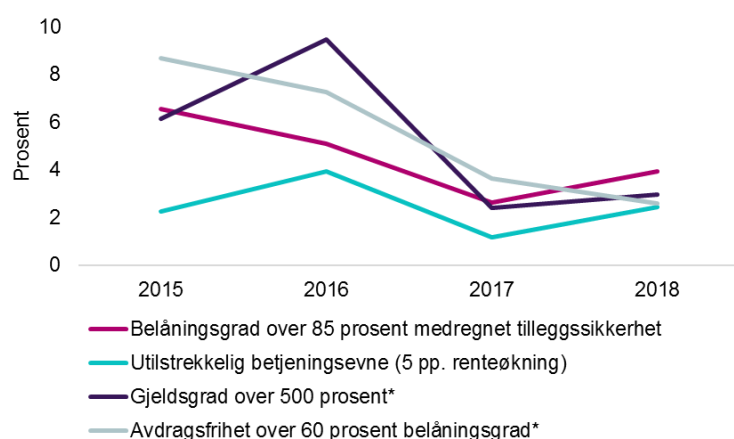
Boliglånsforskriften stiller krav til:

- **Belåningsgrad:** Lån med pant i bolig skal ikke overstige 85 prosent av forsvarlig verdigrunnlag for boligen inkludert tilleggssikkerhet. Lån med pant i sekundærbolig i Oslo skal ikke overstige 60 prosent av boligens verdi.
- **Avdragsbetaling:** Ved lån med høyere enn 60 prosent belåningsgrad, 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.
- **Betjeningsevne:** Låntaker skal ha evne til å betjene lånet og normale utgifter til livsopphold ved en renteøkning på 5 prosentpoeng.
- **Gjeldsgrad:** Ved opptak av nytt boliglån skal låntakers samlede gjeld (boliglånet og annen gjeld) ikke overstige fem ganger brutto årsinntekt.
- Forskriften åpner for at bankene kan gi en viss andel lån som ikke oppfyller alle kravene i forskriften. Denne fleksibilitetskvoten er 10 prosent av utlånsvolumet hvert kvartal, med unntak av i Oslo, der den er 8 prosent.

3 Nye nedbetalingslån

Nedbetalingslån med pant i bolig er den vanligste låneformen for husholdninger, og utgjør omtrent 80 prosent av totalt antall boliglån fra bankene. I undersøkelsen i 2018 hadde en litt større andel av de nye nedbetalingslånene en belåningsgrad over 85 prosent enn i undersøkelsen i 2017. Det var også en større andel nye nedbetalingslån med samlet gjeld større enn fem ganger brutto årsinntekt, enn året før, se figur 3.1. Andelen av nedbetalingslånene der kravet til betjeningsevne ikke var oppfylt, økte noe sammenlignet med 2017. Av nye nedbetalingslån med over 60 prosent belåningsgrad, ble andelen lån med en avtalt periode med avdragsfrihet, redusert.

Figur 3.1 Andeler nedbetalingslån i brudd med kravene i forskriften, i prosent av antall lån



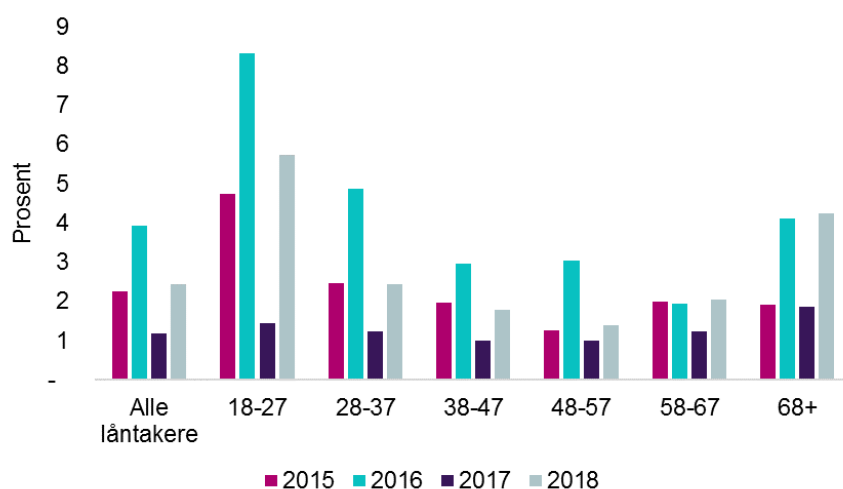
*For 2015 og 2016 viser figuren andel avdragsfrie lån over 70 prosent belåningsgrad (grå linje). Maksimal gjeld i forhold til inntekt var ikke regulert før 2017 (lilla linje).

Kilde: Finanstilsynet

Betjeningsevne

Økte renter vil alt annet likt føre til at låntakere bruker en større andel av inntekten til å betjene boliglånet. Boliglånsundersøkelsen 2018 viser at andelen innvilgede nedbetalingslån til kunder som ikke tilfredsstilte boliglånsforskriftens krav til betjeningsevne, økte noe i 2018. Økningen var størst for de yngste låntakerne, se figur 3.2.

Figur 3.2 Andel nedbetalingslån med manglende betjeningsevne*

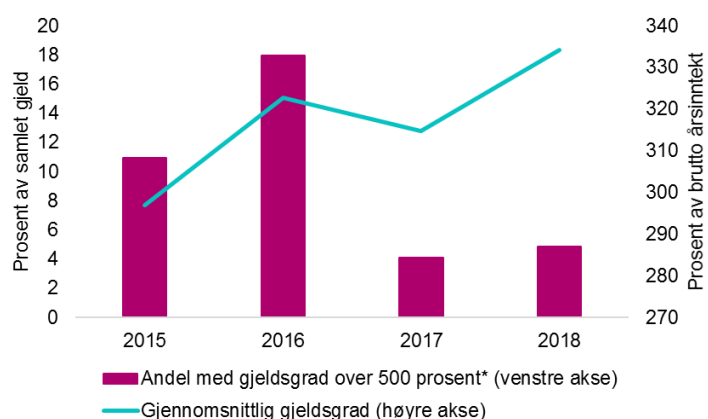


* Beregnet negativ likviditet ved en rentøkning på 5 prosentpoeng
Kilde: Finanstilsynet

Gjeldsgrad

Gjennomsnittlig (vektet) gjeldsgrad for nye nedbetalingslån i høstens undersøkelse var 334 prosent. Det er 19 prosentpoeng høyere enn året før og høyere enn i 2016 da gjeldsgrad ikke var regulert i forskriften, se figur 3.3. Deler av økningen skyldes endret utvalg i undersøkelsen. For låntakere med belåningsgrad over 85 prosent var gjennomsnittlig gjeldsgrad redusert sammenlignet med året før, men nivået er fortsatt svært høyt.

Figur 3.3 Gjennomsnittlig gjeldsgrad og andel med gjeldsgrad over 500 prosent. Nye nedbetalingslån (vektet)

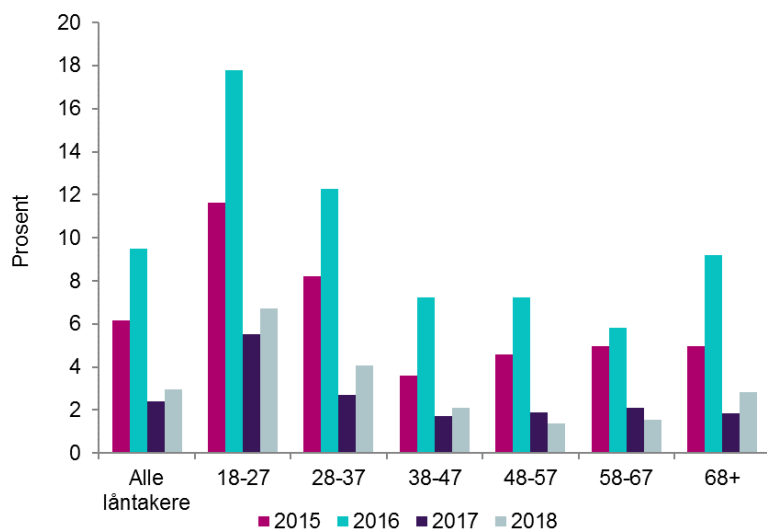


Kilde: Finanstilsynet

5 prosent av utlånsvolumet var til låntakere med gjeld større enn fem ganger inntekt. Målt som andel av antall lån, gikk 3 prosent av lånene utover grensen i boliglånsforskriften, se figur 3.4.

Dette er noe høyere enn i 2017, men betydelig lavere enn før gjeldsgrad ble regulert i forskriften. Yngre låntakere hadde høyest andel nye nedbetalingslån med samlet gjeld over fem ganger inntekten.⁴

Figur 3.4 Andel låntakere med samlet gjeld høyere enn fem ganger brutto årsinntekt. Nye nedbetalingslån



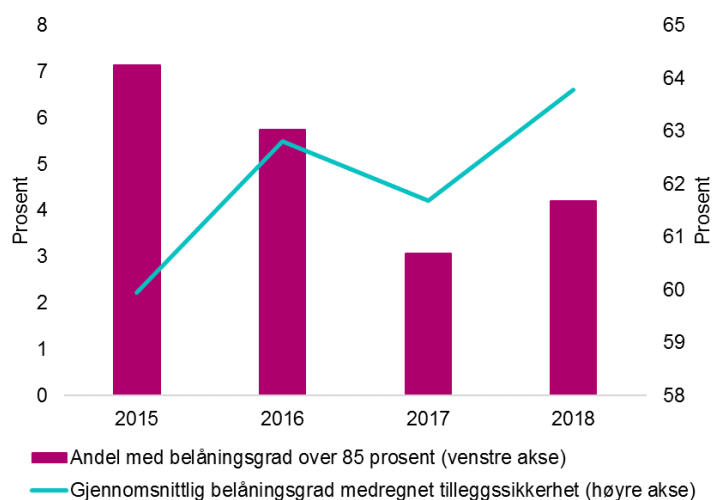
Kilde: Finanstilsynet

Belåningsgrad

Fire prosent av utlånsvolumet for nedbetalingslån hadde en belåningsgrad over 85 prosent, se figur 3.5. Det er marginalt høyere enn andelen målt i prosent av antall lån. Gjennomsnittlig (vektet) belåningsgrad medregnet tilleggssikkerhet for nye nedbetalingslån, var 64 prosent i høstens undersøkelse. Dette er noe høyere enn i 2017. For nye nedbetalingslån med formål kjøp av bolig, økte gjennomsnittlig belåningsgrad marginalt til 67 prosent.

⁴ For lån med to eller flere låntakere, rapporteres alder på eldste låntaker.

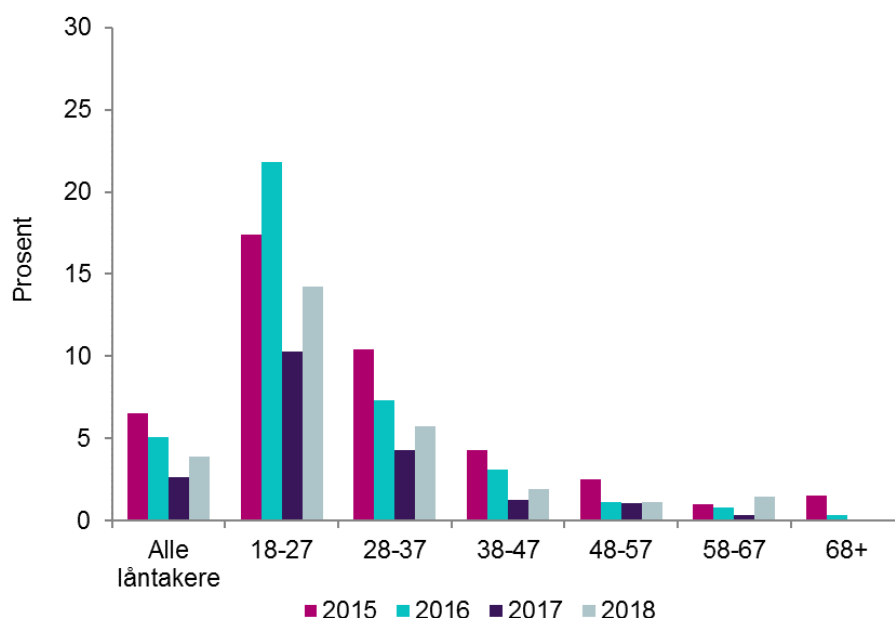
Figur 3.5 Gjennomsnittlig belåningsgrad og andel med over 85 prosent, i prosent av lånebeløp. Nye nedbetalingslån



Kilde: Finanstilsynet

Det er en klar sammenheng mellom alder og belåningsgrad. De yngre låntakerne hadde betraktelig høyere belåningsgrad enn de øvrige aldersgruppene. Av låntakere under 28 år som tok opp nedbetalingslån, hadde 14 prosent belåningsgrad over 85 prosent.

Figur 3.6 Nedbetalingslån, andel med belåningsgrad over 85 prosent (inkl. tilleggssikkerhet) etter alder på låntaker

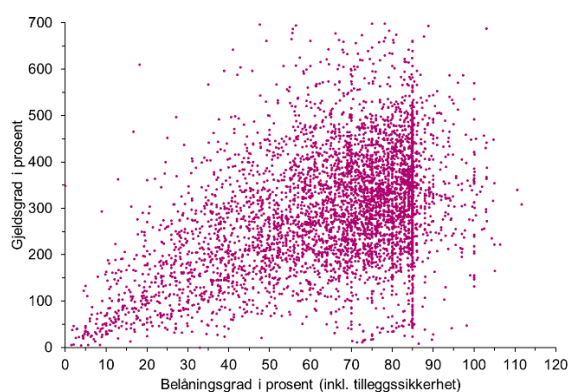


Kilde: Finanstilsynet

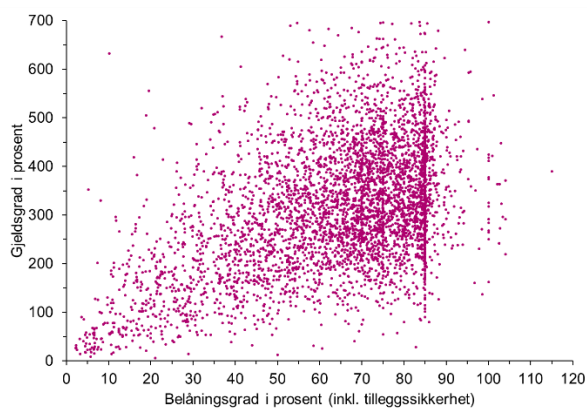
Undersøkelsen i 2018 viste en tydelig opphopning av innvilgede lån nær grensene for maksimal gjeldsgrad og maksimal belåningsgrad, se figur 3.10. For gjeldsgraden var det ingen tegn til en

slik opphopning før den ble regulert i boliglånsforskriften i 2017, se figur 3.7 og 3.8. Endringen tyder på at forskriften har påvirket bankenes utlånspraksis. Undersøkelsen viser også en viss opphopning av nye lån med belåningsgrad på eller rett under 60 og 75 prosent. Er belåningsgraden over 60 prosent, skal det betales avdrag, og belåningsgraden må være innenfor 75 prosent for at et boliglån skal kunne stilles som sikkerhet for obligasjoner med forkjøpsrett.

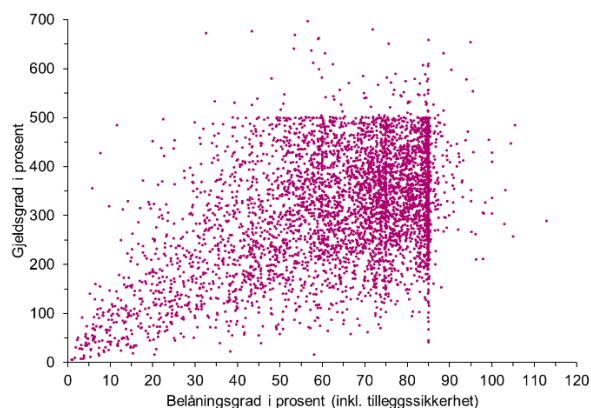
Figur 3.7 Nye nedbetalingslån, etter gjeldsgrad og belåningsgrad. 2015



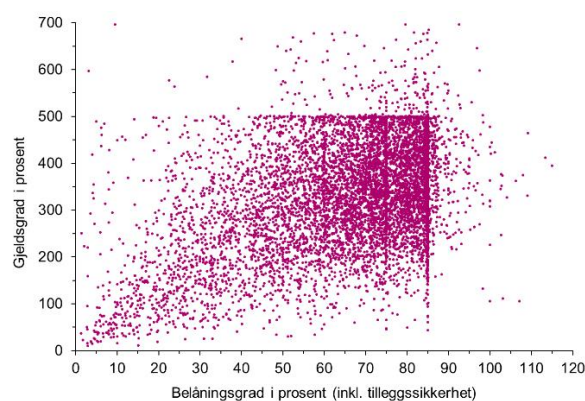
Figur 3.8 Nye nedbetalingslån, etter gjeldsgrad og belåningsgrad. 2016



Figur 3.9 Nye nedbetalingslån, etter gjeldsgrad og belåningsgrad. 2017



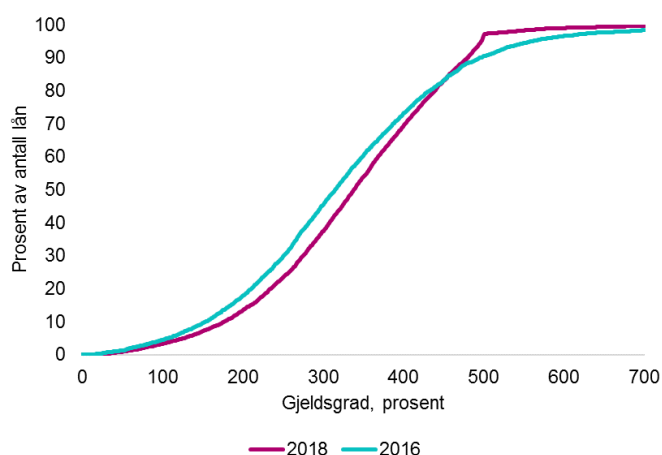
Figur 3.10 Nye nedbetalingslån, etter gjeldsgrad og belåningsgrad. 2018



Kilde: Finanstilsynet

Til tross for at en mindre andel av lånene går utover kravene til maksimal gjeldsgrad, har det gjennomsnittlige gjeldsnivået økt over tid. Det reflekterer en høyere låneutmåling for en større del av de nye utlånene. Figur 3.11 viser at utvalget i 2018 hadde en større andel lån med høyere gjeldsgrad enn i 2016, og en tydelig opphopning av lån opp mot regulert grense for gjeldsgrad.

Figur 3.11 Gjeldsgrad, akkumulert

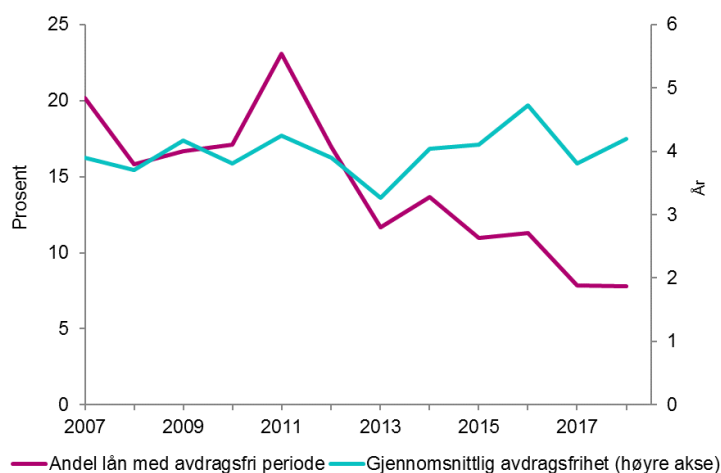


Kilde: Finanstilsynet

Avdrag og løpetid

Avdragsfrie nedbetalingslån utgjorde i underkant av 8 prosent av de samlede utlånene i undersøkelsen, omtrent uendret fra 2017, se figur 3.12. Den gjennomsnittlige avdragsfrie perioden økte litt fra 2017, men har vært forholdsvis stabil over tid.

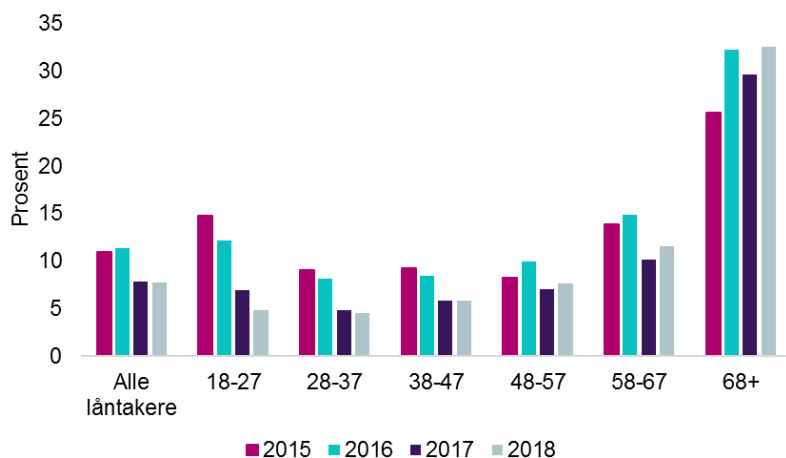
Figur 3.12 Andel nye nedbetalingslån med avdragsfri periode og gjennomsnittlig avdragsfri periode



Kilde: Finanstilsynet

Eldre låntakere hadde høyest andel avdragsfrie lån. Omtrent hver tredje låntaker over 67 år hadde inngått avtale om nedbetalingslån med en avdragsfri periode, se figur 3.13. Eldre låntakere tar også opp kapitalfrigjøringskreditter, som for eksempel seniorlån. Disse er ikke med i boliglånsundersøkelsen, og er ikke omfattet av kravene til betjeningsevne og maksimal gjeldsgrad i gjeldende boliglånsforskrift.

Figur 3.13 Andel nye nedbetalingslån med avdragsfri periode fordelt på alder



Kilde: Finanstilsynet

Det lave rentenivået de siste årene gjør at låntakernes rentekostnader blir relativt lave. Til tross for lave rentekostnader, har gjennomsnittlig avtalt nedbetalingstid økt hvert år siden 2015, fra 22,8 til 24,7 år i 2018.

Det har historisk sett vært en lav andel lån med fast rente i Norge. Ved utgangen av 2017 hadde 6 prosent av alle lån til husholdninger i Norge fast rente.⁵ I Sverige og Danmark var andelen boliglån med fast rente over ett år på samme tidspunkt hhv. 28 og 81 prosent.⁶ I undersøkelsen for 2018 var andel nye nedbetalingslån med fast rente 5 prosent, mot 4 prosent i 2017. Gjennomsnittlig periode for rentebinding var fem år.

⁵ Basert på siste publiserte tall fra SSB for rentebinding.

⁶ Kilde: SSB og European Mortgage Foundation

Høy gjeld gjør husholdningene sårbare for økt rente

Endringer i renten påvirker både husholdningenes løpende inntekter og utgifter og verdien av boliger og annen formue. For husholdninger med mye gjeld vil en høyere rente isolert sett gi høyere renteutgifter, og dermed lavere disponibel inntekt, samtidig som verdien av boliger og annen eiendom kan falle.

Husholdninger med mye gjeld med pant i bolig er dermed sårbare for en kraftig renteøkning.

I de fleste land har rentenivået vært svært lavt i årene etter finanskrisen. I Norge og flere andre land har renten økt noe de siste par årene. Prognosene fra Norges Bank peker i retning av en viss videre oppgang i de norske rentene.

Boliglånsundersøkelsen i 2018 viser at svært mange personer har gjeld tett oppunder grensene i boliglånsforskriften. Kravet til tilstrekkelig betjeningsevne innebærer at låntaker skal ha evne til å betjene lån og normale utgifter til livsopphold ved en renteøkning på 5 prosentpoeng. Fra innføringen av kravet i 2011 har boliglånsrentene falt betydelig og har isolert sett gjort kravet til betjeningsevne enklere å oppfylle enn tidligere.

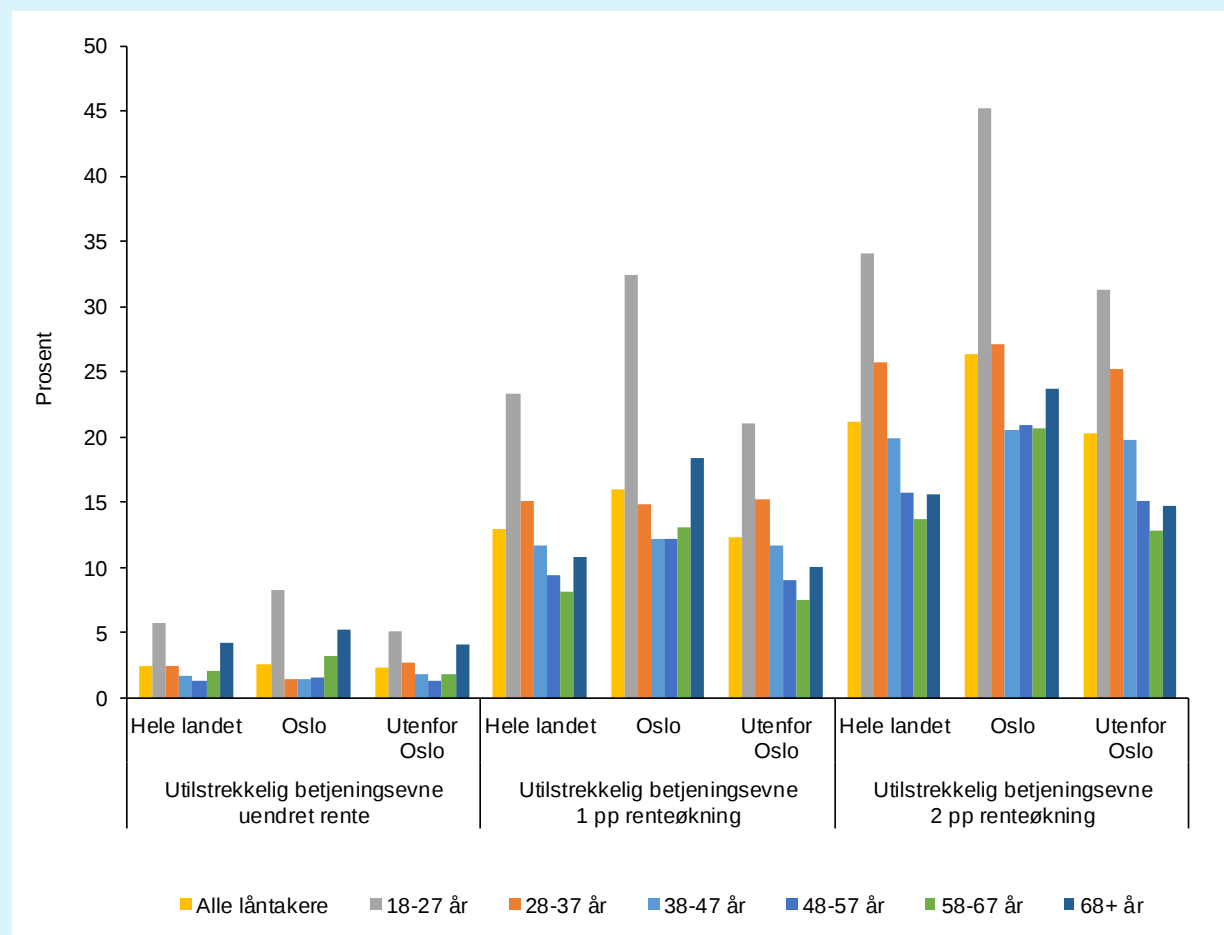
Med et høyere rentenivå vil kravet til betjeningsevne bli langt mer begrensende for bankenes utlån. For å illustrere dette, er det gjennomført en forenklet beregning med henholdsvis ett og to prosentpoeng renteøkning de neste to årene. Det er lagt til grunn en vekst i disponibel inntekt med 3 prosent årlig. Utslagene er særlig merkbare for yngre låntakere, se figur 1.¹ I gjennomsnitt ville henholdsvis 13 prosent og 21 prosent av nedbetalingslånene ikke blitt innvilget uten å bryte kravet til tilstrekkelig betjeningsevne. For den yngste aldersgruppen ville over 23 prosent og 34 prosent ikke oppfylt forskriftskravet ved tilsvarende renteøkninger. Som følge av høyere boligpriser er utslagene særlig store i Oslo.

Det er i hovedsak inntekten, og ikke lånestørrelsen, som forklarer forskjellen mellom låntakere som ikke oppfylte kravet til betjeningsevne og låntakere som hadde tilstrekkelige midler. I gjennomsnitt var inntektsforskjellen 35 prosent, mens lånestørrelsen var omtrent lik. Gitt inntekt var låneopptaket i gjennomsnitt over én million kroner for høyt for hver låntaker til å kunne tilfredsstille kravet til betjeningsevnen.

1. Beregninger på renteøkninger er forenklete og isolerte, hvor estimert økt månedsbeløp er trukket fra resultatet i beregnet likviditet (hensyntatt stresstest med 5 prosentpoeng renteøkning). Årlig vekst i disponibel inntekt er lagt til i beregnet likviditet. Beregnet likviditet er bankens beregning av kundens evne til å betjene lånet basert på kundens inntekt og alle relevante utgifter, herunder renter, avdrag på lån og normale utgifter til livsopphold.

Opphopningen av lån tett oppunder grensene i boliglånsforskriften viser at reguleringen har effekt. Resultatene viser også at en betydelig andel av låntakere har høy gjeld og små buffere for å møte økt rente fremover.

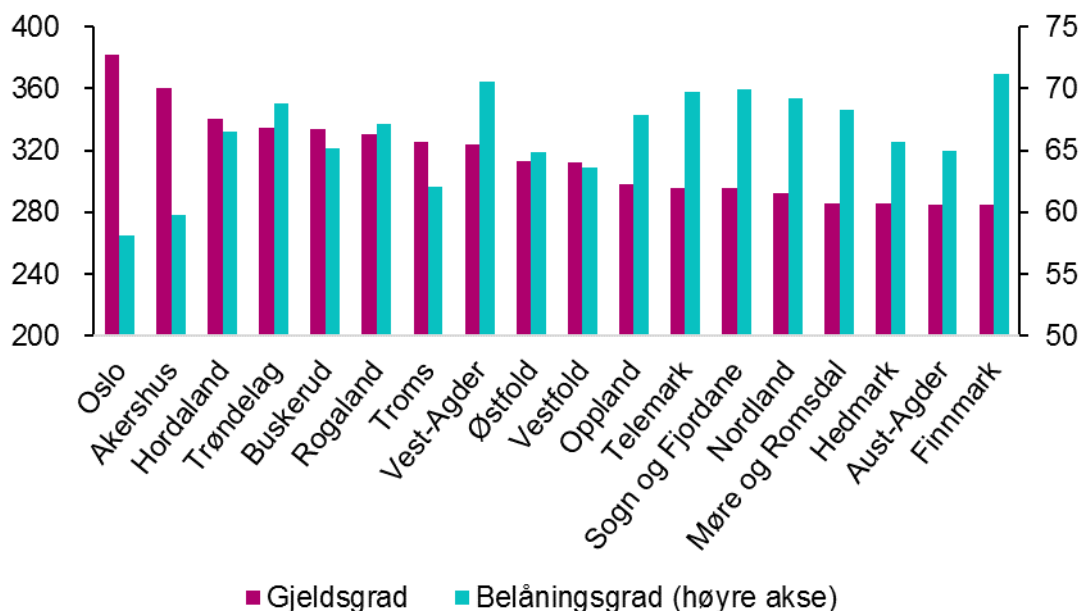
Figur 1: Andeler som bryter med kravet til tilstrekkelig betjeningsevne ved ulike rentenivåer, hensyntatt vekst i disponibel inntekt, i prosent av antall nye nedbetalingslån. Fordelt på alder.



4 Regionale forskjeller

Undersøkelsen viser stor geografisk variasjon i gjennomsnittlig gjeldsgrad og belåningsgrad, se figur 4.1. Nye nedbetalingslån med pant i bolig i Oslo hadde lavere belåningsgrad enn resten av landet, henholdsvis 58 prosent og 64 prosent. Gjennomsnittlig gjeldsgrad var derimot høyere i Oslo enn i resten av landet. I Oslo hadde 7 prosent av nedbetalingslånene en gjeldsgrad over 500 prosent. Ytterligere 10 prosent hadde gjeldsgrad marginalt innenfor grensen (mellom 490 og 500 prosent). I resten av landet var tilsvarende andeler på 2 og 3 prosent. Disse forskjellene må ses i sammenheng med at kravet til maksimal gjeldsgrad ofte vil være mer bindene enn kravet til maksimal belåningsgrad ved høye boligpriser.

4.1 Gjeldsgrad og belåningsgrad fordelt på fylke, vektet gjennomsnitt



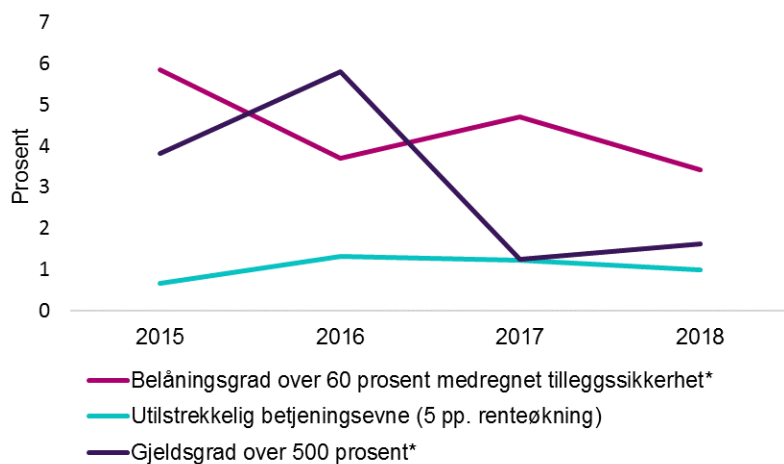
Kilde: Finanstilsynet

5 Nye rammekreditter

Rammekreditter utgjør omtrent 20 prosent av bankenes samlede lån til husholdningene, og innvilges i gjennomsnitt til eldre låntakere enn nedbetalingslån. Boliglånsforskriften stiller krav til belåningsgrad (avdrag ved belåningsgrad over 60 prosent), gjeldsgrad (samlet gjeld skal ikke overstige fem ganger inntekt) og betjeningsevne (skal tåle en renteøkning på 5 prosentpoeng) for nye rammekreditter.

I undersøkelsen var andelen nye rammekreditter som gikk ut over grensene i boliglånsforskriften, omtrent uendret fra 2017 til 2018, se figur 5.1. De siste årene har andelen vært forholdsvis stabile, med unntak av en tydelig reduksjon i omfanget nye rammekreditter med samlet gjeld over 500 prosent av inntekt, hvor det er en betydelig reduksjon sammenliknet med 2015 og 2016. Dette må ses i sammenheng med endringen i boliglånsforskriften fra 1. januar 2017.

Figur 5.1 Andeler nye rammekreditter i brudd med forskriften, i prosent av antall lån

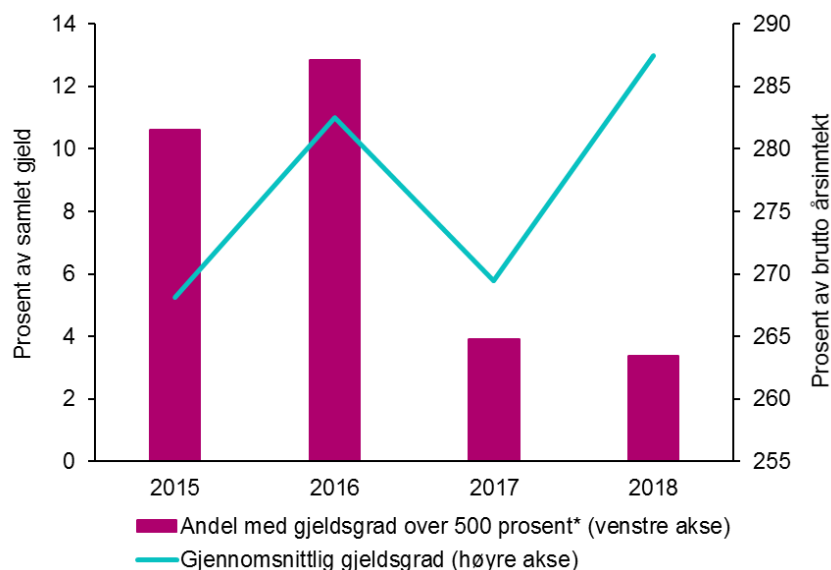


*Maksimal gjeld i forhold til inntekt var ikke regulert i forskrift før 2017.
Kilde: Finanstilsynet

For nye rammekreditter var gjennomsnittlig gjeldsgrad 287 prosent, en økning på 18 prosentpoeng sammenliknet med undersøkelsen i 2017, se figur 5.2. Deler av økningen kommer av endringen i undersøkelsens utvalg. Nivået var høyere enn det var før gjeldsgrad ble

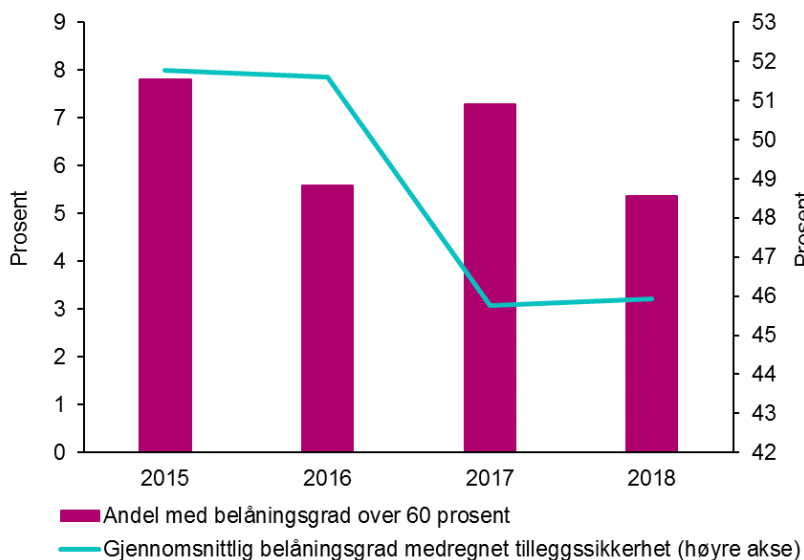
regulert i 2016. Andel av utlånsvolumet som var over fem ganger låntakeres inntekt var tilnærmet uendret sammenlignet med 2017, etter en reduksjon på hele 9 prosentpoeng fra året før. Gjennomsnittlig belåningsgrad for nye rammekreditter var 46 prosent, som er samme nivå som i 2017, se figur 5.3.

Figur 5.2 Gjennomsnittlig gjeldsgrad og andel med gjeldsgrad over 500 prosent, i prosent av samlet gjeld. Nye rammekreditter



Kilde: Finanstilsynet

Figur 5.3 Gjennomsnittlig belåningsgrad og andel med belåningsgrad over 60 prosent, i prosent av lånebeløp. Nye rammekreditter



*For årene før 2017: Andel med belåningsgrad over 70 prosent.

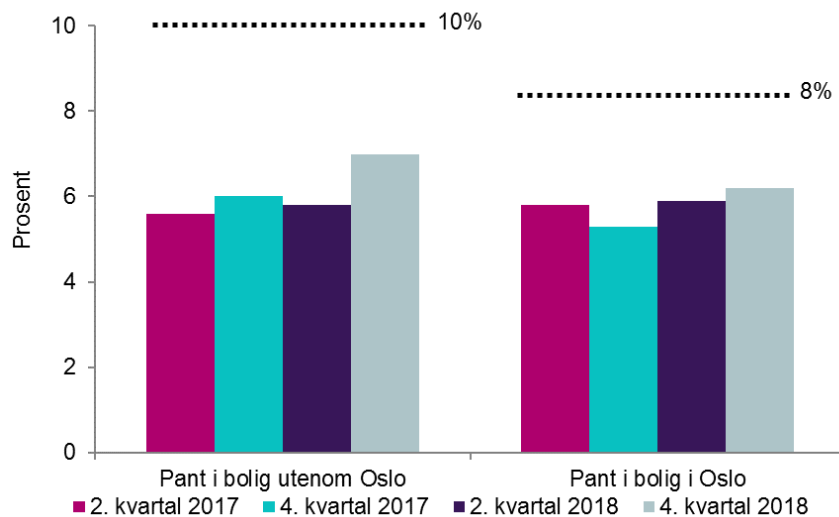
Kilde: Finanstilsynet

6 Fleksibilitetsutnyttelsen

Etter boliglånsforskriften kan inntil 10 prosent av verdien av nye innvilgede lån per kvartal bryte med ett eller flere av kravene i boliglånsforskriften. For lån med pant i bolig i Oslo er tilsvarende grense 8 prosent eller inntil 10 millioner kroner. Bankene skal hvert kvartal rapportere til styret, eller ledelsen for utenlandske filialer, hvor stor andel av innvilgede lån som ikke oppfyller ett eller flere av kravene i forskriften.

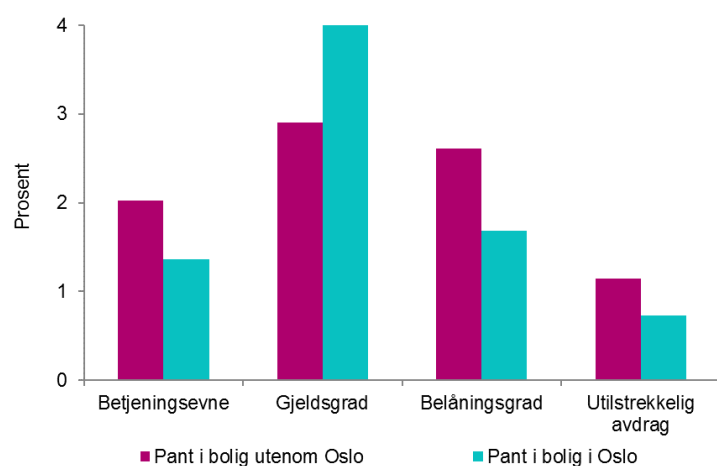
Styrerapporter for fjerde kvartal 2018 viser at andelen nye lån med avvik fra kravene i forskriften økte betydelig sammenlignet med andre kvartal i 2018, se figur 6.1. I Oslo økte tilsvarende andel marginalt. Andelen var lavere i Oslo enn i resten av landet. Ifølge styrerapportene er det kravet om at samlet gjeld ikke skal overstige fem ganger brutto årsinntekt som i størst grad blir brutt, se figur 6.2.

6.1 Andel nye utlån med avvik fra krav i forskriften



Kilde: Finanstilsynet

6.2 Andel nye utlån med avvik fra de enkelte kravene i boliglånsforskriften. Fjerde kvartal 2018



*Forskriften åpner for at bankene kan gi en viss andel lån som ikke oppfyller ett eller flere krav i forskriften. Andelene i figuren summerer seg derfor ikke til andelene i figur I.17.

Kilde: Finanstilsynet

Bankenes bruk av fleksibiliteten i boliglånsforskriften

Boliglånsforskriften gir bankene et visst rom for å utøve skjønn i kredittgivingen. Det gir bankene anledning til å gi kreditt til låntakere som bankene vurderer å ha forsvarlig betjeningsevne, selv om de ikke oppfyller ett eller flere av kravene i forskriften.

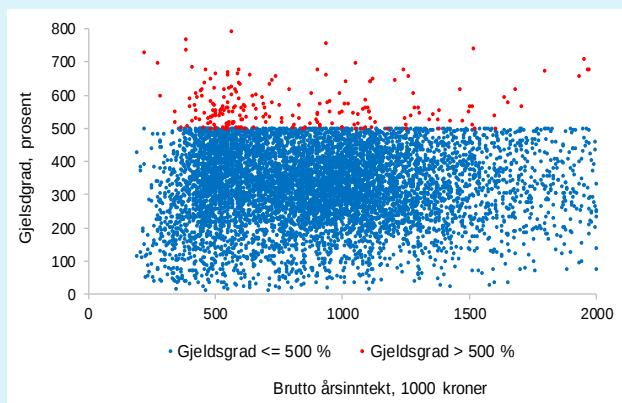
Boliglånsundersøkelsen 2018 viser at bankene i stor grad benytter fleksibiliteten på lån til yngre låntakere. Over halvparten av nedbetalingslånene¹ som gikk utover kravene i forskriften, var til låntakere under 37 år. Hovedparten av lånene var tatt opp i forbindelse med kjøp av bolig. Normalt benyttes fleksibiliteten på lån til denne gruppen som følge av for lave løpende inntekter, men noen har også for høy belåningsgrad. Fleksibiliteten er likevel oftest benyttet der lån kun går utover ett av kravene.

Kravet til tilstrekkelig betjeningsevne og kravet til maksimal gjeldsgrad skal virke begrensende på gjeldsopptaket. Førstnevnte krav begrenser gjeldsopptaket i større grad for personer med lav inntekt, men som ikke nødvendigvis blir rammet av kravet til maksimal gjeldsgrad.² For personer med høyere inntekt er maksimal gjeldsgrad i større grad bindende enn kravet til tilstrekkelig betjeningsevne, se figur 1 og 2.

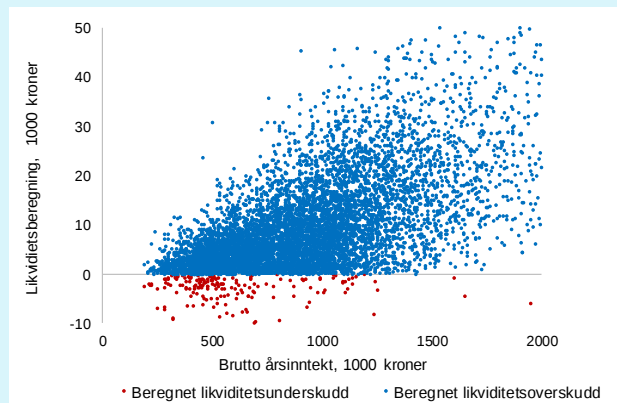
1. 57 prosent, målt i utlånsvolum. I prosent av antall lån var andelene 22 og 60 prosent for henholdsvis under 27 og 37 år.

2. Se beregningsstudiet i høringsnotatet til ny boliglånsforskrift i 2017, se her: [Høringsnotat](#)

Figur 1. Gjeldsgrad for alle nedbetalingslån



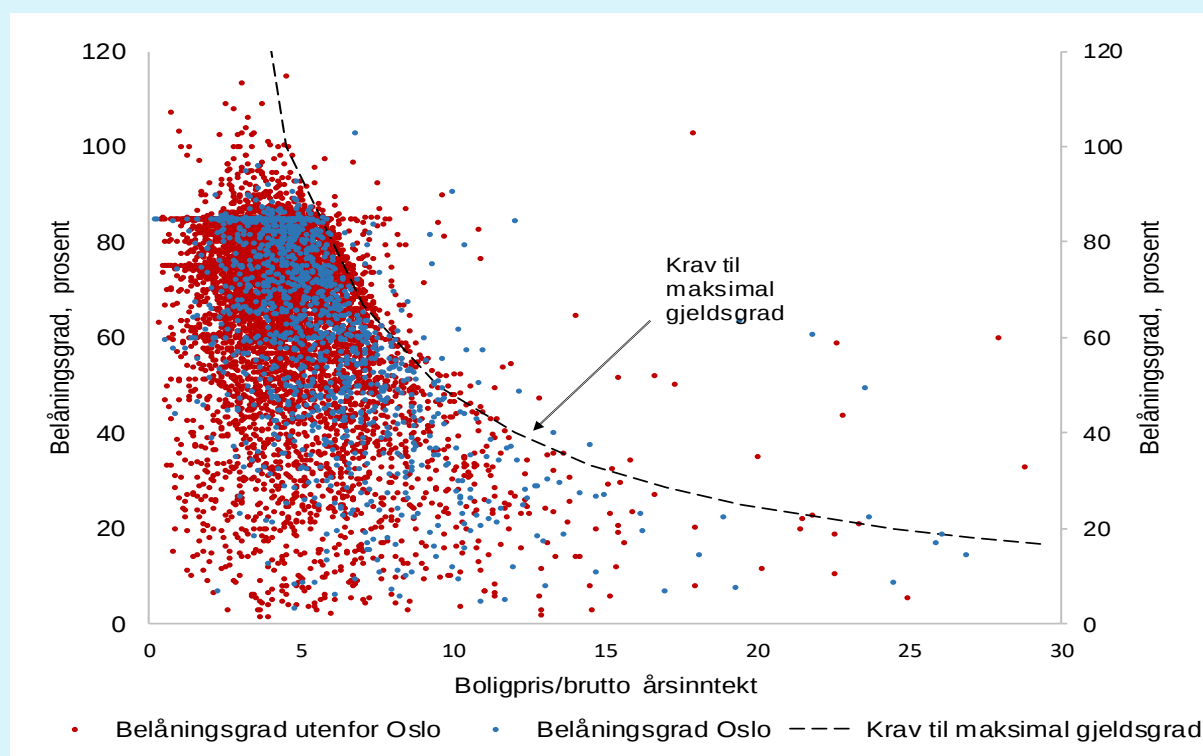
Figur 2. Beregnet likviditet for alle nedbetalingslån.



6 prosent av utlånsvolumet omfattet av bankenes fleksibilitetskvote for nedbetalingslån var benyttet til låntakere over 60. Disse lånene var i hovedsak knyttet til refinansiering. Normalt har låntakere i denne aldersgruppen svært god soliditet, men lavere inntekter. Dette kommer også tydelig frem i undersøkelsen, hvor bruken av fleksibilitet for det meste var knyttet til kravene til betjeningsevne (92 prosent). Gjennomsnittlig belåningsgrad for denne aldersgruppen var 46 prosent.

Fleksibiliteten ble hyppigst anvendt for å gjøre unntak fra kravet til maksimal gjeld for aldersgruppen 30-60 år, især i Oslo. Av nedbetalingslån omfattet av fleksibilitetsknoten, var om lag 60 prosent benyttet til å avvike kravet til gjeldsgrad i Oslo, mot 30 prosent utenfor Oslo. At kravet til gjeldsgrad binder for flere i Oslo, kan forklares av et høyere boligprisnivå relativt til inntektsnivået. Det høye forholdet mellom boligpris og brutto årsinntekt gir konsentrasjon av nedbetalingslån innvilget i Oslo nær grensen for maksimal gjeldsgrad, se figur 3.

Figur 3*. Låntakers belåningsgrad og boligpris ift. brutto årsinntekt. Alle nedbetalingslån.



* Krav til maksimal gjeldsgrad ($\text{gjeld/inntekt} = 5$) kan fremstilles som en funksjon av låntakers belåningsgrad (gjeld/boligpris), her målt langs y-aksen, og boligpris/inntekt, her målt langs x-aksen, under forutsetning om at låntaker ikke har gjeld utover boliglånet. Eksempel: For at låntaker skal holde seg innenfor grensen for maksimal belåningsgrad kan belåningsgraden være maksimalt 50 prosent dersom låntaker kjøper bolig til en pris på 10 ganger brutto årsinntekt. Samlet gjeld blir da $(0,5 \cdot 10 \cdot \text{brutto årsinntekt})$ som gir en gjeldsgrad på 5.

