



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Høringsnotat

Minstekrav for gjennomsnittlig risikovekting for lån med pant i bolig og lån med pant i næringseiendom

Forslag til endring av forskrift om kapitalkrav og gjennomføring av
CRR/CRD-regelverket (CRR/CRD-forskriften)

18. september 2026



Innhold

1. Innledning	3
1.1. Generelt	3
1.2. Kapitalkravsberregning	3
1.2.1. Standardmetoden	4
1.2.2. IRB-metoden	4
1.2.3. Krav til sikkerhet i fast eiendom	5
1.3. Regelverk	6
1.3.1. Gjeldende rett	6
1.3.2. Formålet med risikovekttiltak etter artikkel 458	6
1.3.3. Kapitalkravsgulvet	7
1.3.4. Forenklingsprosesser og mulige regelverksendringer	7
1.4. Andre lands bruk av risikovektgult	8
1.5. Foretak som benytter IRB-metoden i Norge	9
2. Risikovektgult for næringseiendom	10
2.1. Bankers eksponeringer mot næringseiendom	10
2.2. Utvikling i næringseiendomssektoren	10
2.2.1. Tapshistorikk og Finanstilsynets stresstest	12
2.3. IRB-bankers risikovekter på næringseiendomsloan	13
2.4. Andre virkemidler rettet mot næringseiendomsloan	14
2.4.1. Alternative tilnærminger for tiltak etter artikkel 458	15
2.4.2. Forutsetninger for vellykket gjennomføring	15
2.5. Finanstilsynets vurderinger	15
3. Risikovektgult for boliglån	17
3.1. Bankers eksponeringer mot husholdninger og boliglån	17
3.2. Utviklingen i risiko knyttet til boliglån	18
3.2.1. Norske husholdningers gjeldsbelastning	18
3.2.2. Boligmarkedet i Norge	20
3.3. IRB-bankers risikovekter på boliglån	21
3.4. Andre virkemidler og tiltak rettet mot boliglån	22
3.4.1. Alternative tilnærminger for tiltak etter artikkel 458	23
3.4.2. Forutsetninger for vellykket gjennomføring	23
3.5. Finanstilsynets vurderinger	24
4. Økonomiske og administrative konsekvenser	25
4.1. Konsekvenser for banker	25
4.2. Konsekvenser for bankkunder	26
4.3. Konsekvenser for samfunnet	26

1. Innledning

1.1. Generelt

Finansdepartementet fastsatte i desember 2019 gulv for gjennomsnittlig risikovekting av boliglån og næringsseiendomslån på henholdsvis 20 og 35 prosent, med virkning i to år fra desember 2020. Risikovektgulvene gjelder for foretak som bruker interne modeller ved beregning av kapitalkrav. Gulvene ble videreført i to år fra utgangen av 2022. I desember 2024 ble gulvet for boliglån besluttet økt fra 20 til 25 prosent fra 1. juli 2025, mens gulvet for næringsseiendomslån ble videreført på 35 prosent.

Finansdepartementet har i brev datert 21. april 2026 bedt Finanstilsynet om å utarbeide et høringsnotat med vurdering av behovet for å videreføre eller endre risikovektgulvene etter at dagens gulv utløper ved årsskiftet 2026/2027. Finanstilsynet har i dette arbeidet utvekslet vurderinger og informasjon med Norges Bank.

Tiltak i henhold til artikkel 458 i kapitalkravsforordningen (CRR) kan rettes mot prisbobler i eiendomsmarkedene. Formålet med de norske risikovektgulvene er å sikre at boliglån og lån med pant i næringsseiendom ikke gis for lave risikovekter ved beregning av kapitalkrav i banker og kredittinstitusjoner som benytter interne modeller (IRB-foretak), gitt den rådende systemrisikoen knyttet til disse eksponeringene. Etter artikkel 458 kan slike gulv for risikovekting gjøres gjeldende i opptil to år.

I dette høringsnotat redegjøres det for utviklingen i norsk økonomi med særlig vekt på tidsrommet 2024 til høsten 2026, som er perioden etter forrige vurdering.¹ Analysene bygger blant annet på Finanstilsynets vurderinger av utsiktene for finansiell stabilitet og situasjonen i bankene, som redegjort for i Finanstilsynets publikasjoner [Finansielt utsyn juni 2026](#), [Resultatrapport for banker for første halvår 2026](#), [Rapport om soliditet i norske banker per 31. desember 2025](#) og [Rapport om likviditetssituasjonen i norske banker per 31. desember 2025](#), samt Finanstilsynets erfaringer og observasjoner fra tilsyn med banker som benytter interne modeller (IRB).

1.2. Kapitalkravsberegning

Bankenes kapitalkrav angis som prosentsatser av et risikovektet eksponeringsbeløp (beregningsgrunnlag) som omfatter kredittrisiko, operasjonell risiko og markedsrisiko. For norske banker utgjør kredittrisiko om lag 90 prosent av beregningsgrunnlaget. Beregningsgrunnlaget for kredittrisiko framkommer ved at hvert enkelt lån² multipliseres med en risikovekt som enten er regulatorisk fastsatt (standardmetoden) eller basert på bankens risikomodeller (IRB-metoden).

Kapitalkravene består av generelle regulatoriske minstekrav (pilar 1), bankspesifikke minstekrav (pilar 2) og bufferkrav over minstekravene. Det stilles ulike krav til ren kjernekapital (hovedsakelig egenkapital), kjernekapital og ansvarlig kapital. Omregningen fra risikovekter og beregningsgrunnlag til kapitalkrav avhenger derfor av både kapitaltype og bank. I dette notatet tas det utgangspunkt i 16 prosent som et gjengs nivå for omregning fra risikovekt til minste- og bufferkrav til ren kjernekapital, slik at en risikovekt på 25 prosent innebærer at banken må holde 4 øre i ren kjernekapital for hver krone utlånt.

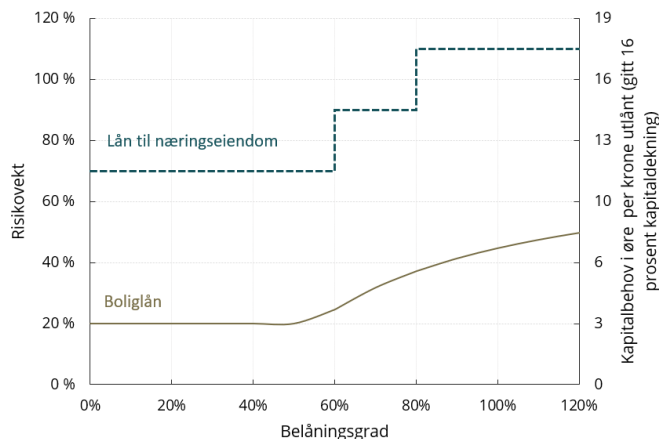
¹ For tidligere vurderinger, se [høringsnotatet Endringer i kapitalkravsforordningen \(EU\) 575/2013, endringsforordning \(EU\) \(CRR3\) juni 2024](#) og [høringsnotatet Gulv for risikovekting av lån med pant i bolig og lån med pant i næringsseiendom oktober 2022](#).

² Utenombalanseposter, som ubenyttede kredittrammer og garantier, omfattes også av kapitalkravsberegningen, med egne satser for omregning fra ramme til eksponeringsbeløp.

1.2.1. Standardmetoden

Etter standardmetoden beregnes risikovektene etter faste satser. Boliglån med belåningsgrad inntil 55 prosent vektes 20 prosent. Ved høyere belåningsgrader vektes overskytende andel 75 prosent. Lån til næringsseiendom vektes 70 prosent ved belåningsgrad inntil 60 prosent, 90 prosent ved belåningsgrad mellom 60 og 80 prosent og 110 prosent ved belåningsgrad over 80 prosent. Figur 1.1 viser sammenhengen mellom belåningsgrad og risikovekt for lån med pant i bolig og lån med pant i næringsseiendom.³

Figur 1.1: Risikovekt og kapitalkrav for boliglån og lån til næringsseiendom for ulike belåningsgrader



Kilde: Finanstilsynet

1.2.2. IRB-metoden

Etter IRB-metoden beregnes risikovektene slik at kapitalkravet skal dekke uventede tap på et høyt konfidensnivå, det vil si svært lav sannsynlighet for høyere tap. Risikovektene er basert på en beregning av uventet tap basert på en betinget misligholdssannsynlighet gitt et alvorlig makroøkonomisk sjokk og forventet tapsgrad i en alvorlig nedgangskonjunktur. I beregningen av betinget misligholdssannsynlighet inngår kundens (ubetingede) misligholdssannsynlighet (probability of default, PD), som en indikator på kundens soliditet, og samvariasjonen mellom kundens risiko og systemrisikoen. PD estimeres av banken. Samvariasjonen er gitt i regelverket, og for lån til foretak avhenger samvariasjonen av PD og størrelsen på foretaket.⁴ Nivået på det makroøkonomiske sjokket er gitt ved 99,9-persentilen i en standard normalfordeling.⁵

Forventet tapsgrad ved mislighold (loss given default, LGD) er enten estimert av banken selv (avansert IRB-metode) eller regulatorisk fastsatt (grunnleggende IRB-metode).⁶ For lån til foretak inngår også lånets løpetid, med høyere risikovekt jo lengre løpetid (alt annet likt). Sammenhengen mellom de estimerte risikoparameterne, PD og LGD, er komplisert og ikke-lineær i PD, som vist i formelen og figur 1.2, som viser sammenhengen mellom misligholdssannsynlighet (PD) og risikovekt for IRB-foretak.

³ I henhold til kapitalkravsforordningen artikkel 126 gjelder satsene på 70, 90 og 110 prosent for inntektsgenererende næringsseiendom der låntakers betjeningsevne avhenger av inntekter fra eiendommen. For øvrig næringsseiendom er minstenivået 60 prosent ved belåningsgrad inntil 55 prosent. Norske myndigheter har, i henhold til kapitalkravsforordningen artikkel 124, valgt å gjøre satsene for inntektsgenererende eiendom gjeldende for næringsseiendom generelt.

⁴ Store foretak og foretak med lav PD antas å ha høyere samvariasjon med systemrisikoen enn mindre foretak og foretak med høy PD da risikoen i store foretak og foretak med lav PD i større grad antas å være drevet av systemrisiko.

⁵ I modellen som ligger til grunn for beregningene, en "asymptotic single risk factor model", kan uventet tap med 99,9 prosent konfidensnivå tilnærmes ved betinget misligholdssannsynlighet med tilsvarende persentil for systematisk risikofaktor. Modellen forutsetter uendelig diversifisering, det vil si at bankenes utlånsportefølje antas å inneholde et stort antall selskaper, og at det er ingen konsentrasjonsrisiko i porteføljen, slik at ikke-systematisk (selskapsspesifikk) risiko er diversifisert bort (eller redusert til null).

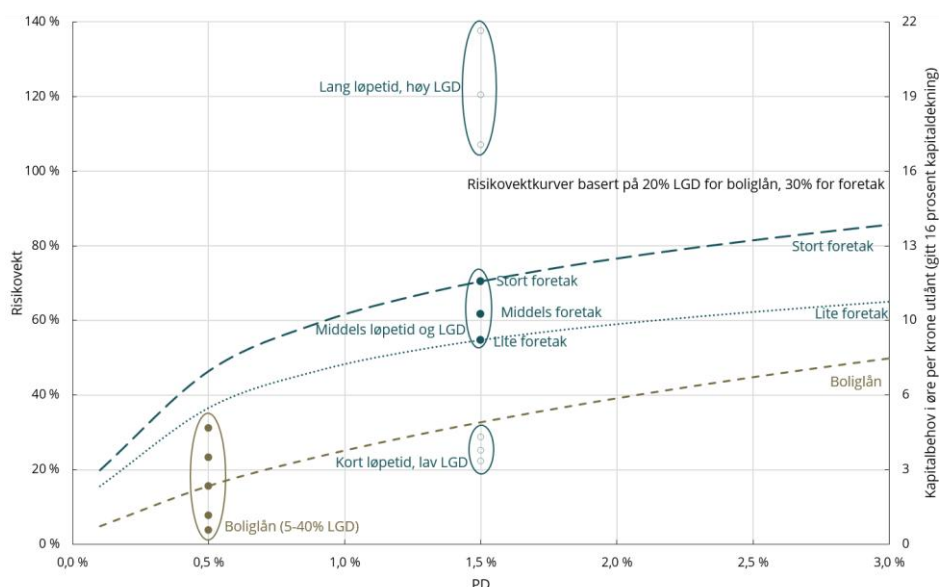
⁶ Avansert IRB-metode brukes for utlån til massemarkedet, herunder boliglån, og for utlån til foretak etter egen tillatelse. Grunnleggende IRB-metode brukes for utlån til foretak dersom banken ikke har fått tillatelse til egenestimert LGD og for alle utlån til foretak med årlig omsetning over 500 millioner euro.

$$\text{Risikovekt} = \left[F \left(\frac{F^{-1}(PD) + \sqrt{R} F^{-1}(0,999)}{\sqrt{1-R}} \right) - PD \right] \times LGD \times \frac{1 + (M - 2,5)b}{1 - 1,5b} \times 12,5$$

Tabell 1.1: Oversikt over elementene i beregningsformelen

$F(\dots), F^{-1}(\dots)$	Kumulativ og invers kumulativ fordelingsfunksjon for standard normalfordeling	
PD	Misligholdssannsynlighet	Estimert av banken
R	Korrelasjonsparameter som måler samvariasjon med systemrisiko	Regulatorisk fastsatt
LGD	Tapsgrad gitt mislighold	Estimert av banken eller regulatorisk fastsatt
M	Løpetid (antall år)	Beregnet av banken
b	Løpetidsfaktor	Regulatorisk fastsatt
12,5	Faktor for omregning fra kapitaldekning til risikovekt	

Figur 2.2: Risikovekt og kapitalkrav beregnet med IRB-metoden som en funksjon av PD for boliglån og lån til foretak og for ulike verdier av LGD*.



Risikovekt og kapitalkrav beregnet med IRB-metoden som en funksjon av PD for boliglån (brun kurve) og lån til foretak (blågrønne kurver).

*Risikovekt beregnet med IRB-metoden for ulike verdier av LGD og ev. løpetid og foretakets størrelse (brune og blågrønne prikker). Kilde: Finanstilsynet

Bruk av IRB-metoden krever tillatelse fra tilsynsmyndigheten. Regelverket stiller omfattende krav til bankenes datagrunnlag, estimeringsmetodikk, kontrollsystemer og bruk av modellene ved innvilgelse av lån og i risikostyringen.

1.2.3. Krav til sikkerhet i fast eiendom

Kapitalkravsforordningen stiller krav til sikkerheter som kan hensyntas i kapitalkravsberegningen, blant annet at verdien av eiendommen ikke avhenger av låntakerens kredittverdighet, og at verdivurderingen er stabil over tid. I standardmetoden skilles det mellom inntektsgenererende og annen eiendom. Risikovekten er satt noe høyere for inntektsgenererende eiendom, og det er denne vekten som er lagt til grunn for all næringsseiendom i Norge.

Etter grunnleggende IRB-metode beregnes LGD separat for sikret og usikret del av eksponeringen, med 20 prosent som minimumsverdi for sikret del og 45 prosent for usikret del. Etter avansert IRB, med egne LGD-estimer, er minimumsverdiene 5 prosent for (sikret del av) boliglån og 10 prosent for utlån med pant i næringseiendom.

1.3. Regelverk

1.3.1. Gjeldende rett

CRR3/CRD6 er et fullharmoniseringsregelverk der bruk av nasjonale soliditetskrav i hovedsak er begrenset til tiltak som anses nødvendige av hensyn til finansiell stabilitet eller spesielle forhold i de enkelte markedene.⁷ Nasjonale virkemidler skal begrunnes og er i noen tilfeller underlagt prosedyrer for notifikasjon og inngrepsadgang for EU/EØS-organer.

Nasjonale myndigheter kan fastsette tiltak i henhold til artikkel 458 i kapitalkravsforordningen dersom det identifiseres "(...) changes in the intensity of macroprudential or systemic risk in the financial system with the potential to have serious consequences to the financial system and the real economy (...)". Virkemidlene som artikkel 458 åpner for, er blant annet økte risikovekter rettet mot prisbobler i eiendomsmarkedene, jf. artikkelens nr. 2(d). Tiltak i henhold til artikkel 458 forutsetter at andre tiltak er mindre egnede.

Tiltaket må varsles relevante organer i EU/EFTA, som kan avvise det "dersom det er solid, sterk og detaljert dokumentasjon for at tiltaket vil få negative virkninger på det indre markedet som veier tyngre enn styrkingen av den finansielle stabiliteten", jf. nr. 4. Tiltak i henhold til artikkel 458 kan iverksettes for to år av gangen. Tiltak som ikke øker risikovektene mer enn 25 prosent, kan iverksettes uten godkjenning fra EU/EFTA-organer, jf. nr. 10.

Andre lands myndigheter kan velge å gjøre tiltaket gjeldende for sine foretaks virksomhet i det aktuelle landet, jf. nr. 5. Det europeiske systemrisikorådet kan, etter anmodning fra den aktuelle landet, anbefale andre land å anerkjenne tiltaket, jf. nr. 8. Ved en slik anbefaling defineres det i samråd med den aktuelle staten en terskel for hvilke eksponeringer som anses som vesentlige. Om et foretaks eksponeringer er under denne terskelen, er det tilstrekkelig grunn for å ikke gjøre tiltaket gjeldende for disse foretakene.

1.3.2. Formålet med risikovekttiltak etter artikkel 458

Tiltak etter artikkel 458 skal sikre at norske IRB-foretak anvender tilstrekkelige risikovekter på porteføljenivå for sine boliglånseksponeringer og næringseiendomseksponeringer i Norge, gitt den rådende systemrisikoen knyttet til disse eksponeringene. Tiltakene fungerer som en sikkerhetsmekanisme mot usikkerhet i IRB-modellene, som blant annet skyldes at datagrunnlaget hovedsakelig stammer fra en periode med gunstig utvikling i det norske eiendomsmarkedet. Banker som bindes av et tiltak, får et tillegg i beregningsgrunnlaget beregnet som produktet av (i) differansen mellom risikovektgulvet og den gjennomsnittlige risikovekten i porteføljen beregnet etter IRB-metoden og (ii) den samlede eksponeringsverdien av utlånene i porteføljen.

Tiltak etter artikkel 458 er begrunnet med at risikoen ikke effektivt kan adresseres ved hjelp av andre makrotilsynsverktøy fastsatt i forordningen og forutsetter at tiltak etter artikkel 124 og 164, tiltak knyttet til oppfølging av IRB-modeller, pilar 2-krav eller kapitalbuffere ikke er tilstrekkelig risikoreduserende.

Kapitalkravsregningen med IRB-metoden er basert på en rekke usikre forutsetninger som er særlig relevante for eiendomsmarkedene, for eksempel at all samvariasjon kundene imellom er fanget opp i en felles korrelasjonsparameter som gjelder uavhengig av bransje,

⁷ Som omtalt i punkt 12 i kapitalkravsforordningens fortale bør nasjonale myndigheter kunne tilpasse risikovekter til nasjonale forhold i eiendomsmarkedet: "[...] Når det gjelder de særlige forholdene på eiendomsmarkedene, som er kjennetegnet av forskjeller i økonomisk utvikling og rettslige ulikheter som er spesifikke for de enkelte medlemsstatene, regionene eller lokalområdene, bør vedkommende myndigheter kunne fastsette høyere risikovekter eller strengere kriterier på grunnlag av misligholdserfaring og forventet markedsutvikling for eksponeringer med sikkerhet i fast eiendom på bestemte områder."

og at observerte misligholdsrater blant kunder med lik målt risiko er representative for kundens soliditet. Disse usikkerhetsmomentene er i noen grad hensyntatt med høyt konfidensnivå i formelberegningen og omfattende krav til estimatene.

Det er imidlertid krevende å estimere PD- og LGD-modeller som reflekterer mislighold og tap i nedgangstider når sikkerhetsverdier og kunders tilbakebetalingsevne er konjunkturfølsomme og datagrunnlaget hovedsakelig reflekterer gode tider i norsk økonomi. Derfor er det betydelig usikkerhet om hvorvidt kravene som stilles til IRB-modellene, sikrer tilstrekkelige risikovekter og kapitaldekning for utlån til eiendomsmarkedet i Norge.

Norske myndigheter har også pålagt banker som opererer i Norge, kapitalkrav gjennom systemrisikobufferen og motsyklisk kapitalbuffer. Disse bufferne defineres som en prosentsats av beregningsgrunnlaget. Dersom en bank blir bundet av risikovektgulvet og dermed får økt beregningsgrunnlag, vil også kapitalkravet som følger av bufferkravene, øke i kroner.

Finansdepartementet har fastsatt et systemrisikobufferkrav på et nivå som står i forhold til strukturell risiko i det norske finansielle systemet. Systemrisikobufferens kalibrering er blant annet begrunnet med at den norske banksektorens høye eksponering mot foretak i næringseiendomssektoren og norske husholdningers gjeldsbelastning utgjør strukturelle sårbarheter.

Formålet med motsyklisk kapitalbuffer er at bankene skal bygge kapital i perioder med sterk kredittvekst og høyt aktivitetsnivå for å kunne yte lån til kredittverdige kunder i nedgangstider. Mens bufferkravene styrker bankenes motstandskraft mot brede, strukturelle og sykliske systemrisikoer, skal risikovektgulvet sikre at risikoen ved eiendomseksponeringer reflekteres på en tilstrekkelig og konsistent måte i beregningen av risikovektede eiendeler. Risikovektgulv etter artikkel 458 anses derfor som et komplementært virkemiddel til bufferkravene.

1.3.3. Kapitalkravsgulvet

Kapitalkravsgulvet ("output floor") angir minstekrav til beregningsgrunnlag for foretak som benytter interne modeller for én eller flere risikokategorier. Gulvet ble innført ved endring i kapitalkravsforordningen (CRR3) og gjennomført i norsk rett 1. april 2025.

Kapitalkravsgulvet gjelder for samlede risikovektede eiendeler (Total Risk Exposure Amount, TREA) og ble fastsatt til 50 prosent av TREA beregnet uten bruk av interne modeller (standardisert TREA, S-TREA) ved tidspunktet for ikrafttredelse av forordningen. Gulvet vil gradvis øke til 72,5 prosent av S-TREA i 2030.

Overgangsordningen for kapitalkravsgulvet medfører at minstekravet for beregningsgrunnlaget ved bruk av interne modeller er 55 prosent av beregningsgrunnlaget beregnet etter standardmetodene i kalenderåret 2026. Ingen norske banker som benytter interne modeller for én eller flere risikokategorier, er per i dag bundet av kapitalkravsgulvet. Finanstilsynet forventer ikke at kapitalkravsgulvet blir bindende for norske institusjoner før tidspunktet for full gjennomføring i 2030.

Kapitalkravsgulvet skal motvirke utfordringer knyttet til mulig undervurderte risikovekter ved bruk av interne modeller. Tiltaket er imidlertid ikke rettet særskilt mot kredittrisiko i eiendomsmarkedene, ettersom gulvet omfatter alle risikoområder og alle porteføljer.

1.3.4. Forenklingsprosesser og mulige regelverksendringer

I januar 2025 lanserte EU-kommisjonen «[konkurransekompasset](#)», en strategi for å styrke Europas globale konkurranseevne basert på anbefalinger i rapporter utarbeidet av arbeidsgrupper ledet av henholdsvis [Enrico Letta](#) og [Mario Draghi](#). Kommisjonen la i sin melding om [spare- og investeringsunionen \(SIU\)](#) til grunn at en mer integrert og konkurransedyktig banksektor er en viktig forutsetning for en velfungerende europeisk

økonomi. Kommisjonen varslet samtidig at den ville utarbeide en rapport om banksektorens konkurranseevne.

EU-kommisjonen publiserte i juli 2026 en meddelelse («Communication») og en rapport om den europeiske banksektorens konkurranseevne. Kommisjonen viser i meddelelsen til at EUs bankmarked er fragmentert, og at regelverket er for komplekst. Kommisjonen peker på områder der regelverket kan forbedres, og det varsles konkrete regelverksforslag innen første kvartal 2027. Kommisjonen vil blant annet vurdere endringer i makrotilsynsrammeverket, slik som kapitalbufferstruktur og bruk av andre makrotilsynsvirkemidler, som artikkel 458. Eventuelle regelverksendringer kan få betydning for bruk av risikovektgolv på sikt.⁸

1.4. Andre lands bruk av risikovektgolv

Per august 2026 har Sverige og Nederland, som Norge, innført risikovektgolv hjemlet i artikkel 458.⁹ Finland, Estland og Belgia har tidligere fastsatt risikovektgolv, men denne reguleringen er nå opphevet.

Sverige

Sverige har innført tre risikovektgolv i tråd med artikkel 458 i kapitalkravsforordningen. Et av disse tiltakene gjelder eksponeringer med pant i bolig for IRB-foretak. I Sverige er golv for gjennomsnittlig risikovekt for boliglån til fysiske personer med pant i boligeiendom fastsatt til 25 prosent. Tiltaket ble først innført i desember 2018 og har siden blitt forlenget flere ganger, senest i desember 2025. Golv har varighet til desember 2027.

Da golv ble innført, vurderte Finansinspektionen at det var nødvendig for stabiliteten i det svenske finansielle systemet at IRB-foretak har ansvarlig kapital som i sin helhet kan dekke risikoen i de svenske boliglånsporteføljene, vurdert ut fra et bredere og mer systemisk perspektiv enn det som framkom av IRB-modellenes risikoberegninger. Golv, som gjelder på porteføljenivå, er blant annet begrunnet med at bankenes IRB-modeller ikke forventes å kunne fange opp den fulle kredittrisikoen i svenske boliglån i et alvorlig tilbakeslag, noe som kan utløse betydelige smitteeffekter for svensk og regional økonomi.¹⁰

Da golv ble revurdert i 2025, var Finansinspektionens vurdering at: "De svenska bankerna är fortfarande högt exponerade mot den svenska bostadsmarknaden. Efter en lång period med låga kreditförluster på bolån finns en risk att bankernas interna modeller (IRK-modeller) inte säkerställer att bankerna håller tillräckligt med kapital. Riskviktsgolv säkerställer att bankerna har tillräcklig motståndskraft för att kunna hantera en potentiellt svår ekonomisk nedgång utan att behöva minska sin kreditgivning. Därmed minskar risken för spridningseffekter som kan förstärka nedgången."¹¹

De to andre golvene gjelder IRB-foretaks eksponeringer med pant i kommersiell eiendom. Det ene er et golv for gjennomsnittlig risikovekt på 35 prosent for svenske foretaksengasjementer med pant i næringseiendom. Det andre er et golv for gjennomsnittlig risikovekt på 25 prosent for svenske foretaksengasjementer med pant i kommersiell boligeiendom. Finansinspektionen har definert dette som boligeiendom med utleieformål hvor antall boenheter overstiger tre.¹²

Golv skal bidra til økt stabilitet i det svenske finansielle systemet ved å sikre at kredittinstitusjonene holder tilstrekkelig ansvarlig kapital til å dekke risikoene knyttet til utlån

⁸ For ytterligere omtale, se temakapittel om internasjonal regelverksutvikling i [Finansielt utsyn juni 2026](#).

⁹ [European Systemic Risk Board, National policy, other measures](#)

¹⁰ [Notifikasjonsskjema for boliglånsolv fra Finansinspektionen 2025](#)

¹¹ [Nyhetssak Finansinspektionen 30. april 2025](#)

¹² En rekke eiendommer omfattes ikke: 1) jord- og skogbrukseiendommer, 2) eiendommer som eies direkte av kommuner, stater og regioner, 3) eiendommer der mer enn 50 prosent av eiendommen brukes til egen virksomhet (ikke utleie) og 4) flerboligeiendommer hvor formålet med eiendommen ikke er næringsvirksomhet (for eksempel borettslag) eller hvor antall boliger er mindre enn fire.

til den svenske næringssektors eiendomssektoren. Tiltakene ble innført i september 2023 og forlenget i september 2025. Gulvene har varighet til desember 2027. I perioden 2020 til 2023 lå et tilsvarende krav inne i Pillar 2-kravet til de svenske IRB-foretakene.¹³

Da gulvene på kommersiell eiendom ble revurdert i 2025, var Finansinspektionens vurdering at: "Den kommersielle fastighetssektoren utgjør fortforande store risikoer for det finansielle systemet. Sektoren er stor, konjunkturkænselig og næra sammankopplad med det finansielle systemet. Skuldsætningen i sektoren er høg og svenske banker har fortsatt store eksponeringar mot den. Betalningsproblem og obestånd hos fastighetsforetaken kan derfor medføre store kreditrføluster for bankerna. Det kan påverka den finansielle stabiliteten. Vi bedømmer derfor att det fortforande finns behov av riskviktsgolv for att hantera dessa risikoer."¹⁴

Nederland

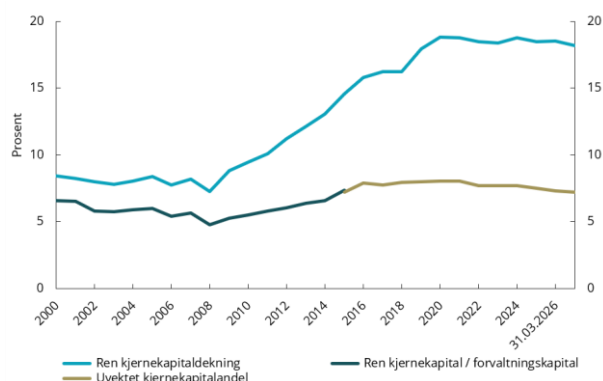
Det nederlandske tiltaket rettet mot boliglån innebærer at det for IRB-foretak skal anvendes en minste gjennomsnittlig risikovekt for eksponeringer mot fysiske personer som er sikret med pant i boligeiendom lokalisert i Nederland.¹⁵ For hver eksponering skal det settes en risikovekt på 12 prosent på den delen av lånet som ikke overstiger 55 prosent av markedsverdien av den pantsatte eiendommen, og 45 prosent risikovekt på den resterende delen av lånet. Minimum gjennomsnittlig risikovekt for porteføljen er det vektete gjennomsnittet av risikovektene til de enkelte lånene.

Nederlandske myndigheters vurdering er at IRB-modellene ikke i tilstrekkelig grad tar hensyn til systemrisikoen i det nederlandske boligmarkedet. Tiltaket ble opprinnelig innført 1. januar 2022 og er siden blitt forlenget to ganger.

1.5. Foretak som benytter IRB-metoden i Norge

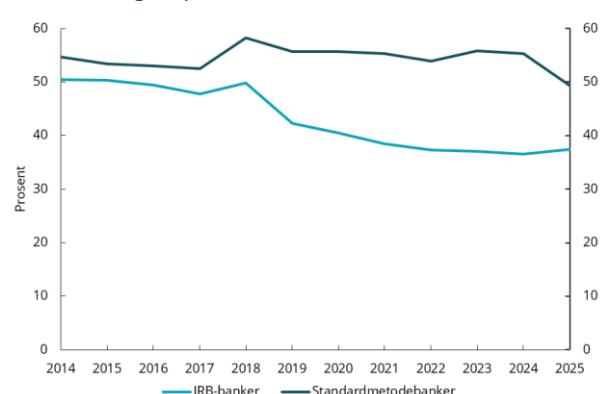
Det er ni norske IRB-banker, samt hel- og deleide kredittforetak, og flere filialer av utenlandske foretak som benytter IRB-metoden. Norske IRB-foretak og filialer av utenlandske foretak står for om lag ¾ av samlede utlån fra banker i Norge. Gjeldende risikovektgolv for utlån med pant i bolig på 25 prosent er bindende for de fleste IRB-foretak i Norge, både norske og utenlandske filialer. Gjeldende risikovektgolv for utlån med pant i næringsseidom på 35 prosent binder for filialer av utenlandske banker, men ikke for norske IRB-foretak.

Figur 1.3 Soliditet i norske banker



Figuren viser ren kjernekapital / forvaltningskapital t.o.m. 31. desember 2015 og uvektet kjernekapitalandel f.o.m. 31. desember 2015. Begge måler ikke-risikovektet soliditet. Figuren inkluderer også standardmetodebanker. Kilde: Finanstilsynet

Figur 1.4 Risikovektet beregningsgrunnlag som andel av forvaltningskapital



Gruppene er delt inn etter hvorvidt banken har IRB-tillatelse eller ikke. IRB-banker benytter standardmetoden i noen porteføljer, men det er ikke hensyntatt her. Siste observasjon 31. desember 2025. Kilde: Finanstilsynet

¹³ Notifikasjonsskjema for golv på næringsseidom og kommersiell boligeidom fra Finansinspektionen 2025

¹⁴ Nyhetssak Finansinspektionen 30. april 2025

¹⁵ Notifikasjonsskjema fra den nederlandske sentralbanken 2024

Som vist i figur 1.3 har utviklingen i bankenes rene kjernekapitaldekning vært forholdsvis stabil de siste årene. Den uvektede kjernekapitaldekningen har sunket noe og er nå på det laveste nivået siden 2015. Dette henger sammen med at risikovektet beregningsgrunnlag som andel av bankenes forvaltningskapital har blitt redusert siden 2018, se figur 1.4.

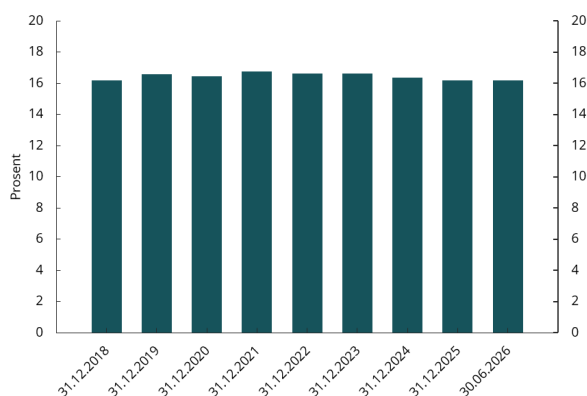
2. Risikovektgultv for næringseiendom

2.1. Bankers eksponeringer mot næringseiendom

Bankenes eksponering mot næringseiendom er høy. Utlån til næringen utgjør om lag 45 prosent av bankenes utlån til ikke-finansielle foretak i Norge, og over hele landet er banker eksponert mot næringseiendom som kontorlokaler, hoteller, lager, kjøpesenter og næringsbygg.

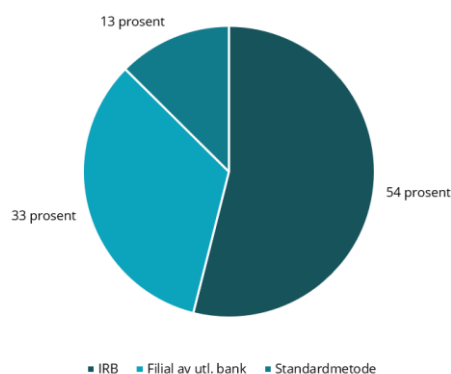
IRB-foretak, inkludert filialer av utenlandske banker, står per andre kvartal 2026 for 87 prosent av bankenes samlede utlån med pant i næringseiendom, se figur 2.2. Samlet utlån med pant i næringseiendom er på om lag 500 milliarder kroner for norske IRB-foretak og om lag 300 milliarder kroner for filialer av utenlandske IRB-foretak. For de norske IRB-foretakene utgjør utlån med pant i næringseiendom drøyt 15 prosent av deres samlede utlån. Denne andelen har vært nokså stabil siden 2018, se figur 2.1.

Figur 2.1 Norske IRB-foretaks utlån med pant i næringseiendom som andel av samlet utlån



Kilde: Finanstilsynet

Figur 2.2 Markedsandeler for utlån med pant i næringseiendom, grupper av banker



Tall per 30. juni 2026. Kilde: Finanstilsynet

2.2. Utvikling i næringseiendomssektoren

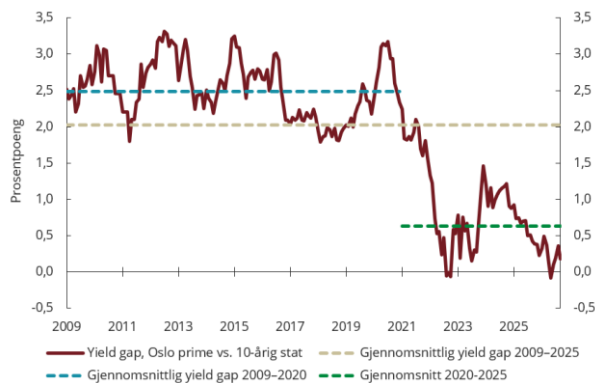
Direkteavkastningen ("yield") er et mål på investorenes avkastningskrav på næringseiendomsinvesteringer¹⁶. I årene før renteøkningene var direkteavkastningen for "Oslo prime office" mellom 2 og 3 prosentpoeng høyere enn tilhørmet risikofri avkastning, som tilsvarer et "yield gap" eller "direkteavkastningsgap" på mellom 2 og 3 prosentpoeng, se figur 2.3. Ved utgangen av 2025 var direkteavkastningsgapet for "Oslo prime office" om lag 0,25 prosentpoeng, mot om lag 1,0 prosentpoeng for både "Stockholm prime office" og "København prime office"¹⁷.

For at direkteavkastningsgapet for "Oslo prime office" skal komme opp på nivå med direkteavkastningsgapet for tilsvarende kontorlokaler i Stockholm og København, må – andre forhold like – enten (a) langsiktige norske renter falle med om lag 0,75 prosentpoeng eller (b) eiendomsverdiene falle med om lag 15 prosent. En kombinasjon av lavere rente og reduserte eiendomsverdier vil også trekke opp direkteavkastningsgapet.

¹⁶ Se boks på side 20 i [Finansielt utsyn juni 2025](#).

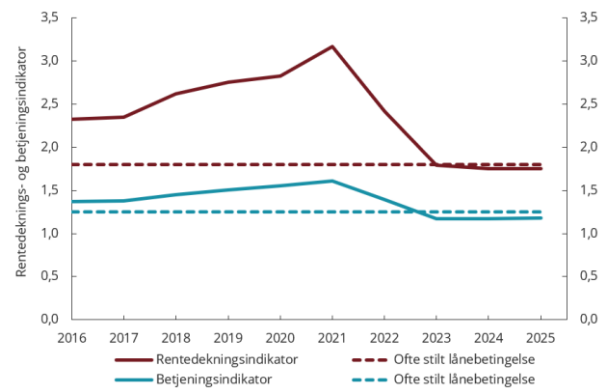
¹⁷ Kilde: Colliers (publisert i Kapital Tema Eiendom 11/2026).

Figur 2.3 Direkteavkastningsgap for "Oslo prime office". Januar 2009–september 2026



Siste observasjon 15. september 2026. Kilder: Akershus Eiendom, LSEG Datastream og Finanstilsynet

Figur 2.4 Rentedekningsindikator og betjeningsindikator. Vektet gjennomsnitt. Utleiekonsern. 2016–2025¹⁸



Kilder: Finanstilsynet, Dun & Bradstreet (Brønnøysundregistrene) og publiserte års- og delårsregnskap

Rente- og gjeldbetjeningsevnen til konsern som driver med utleie og drift av næringseiendom ("utleiekonsern"), har svekket seg betydelig i etterkant av rentøkningene fra siste del av 2021, se figur 2.4. I figuren vises gjennomsnittet (vektet) for alle utleiekonsern i utvalget. Mange konsern har en betjeningsevne som er svakere enn figuren indikerer. Total gjeld i utleiekonsern med en betjeningsindikator lavere enn 1,0 (det vil si svak betjeningsevne) som andel av konsernens totale gjeld økte fra 42 prosent i 2023 til 45 prosent i 2024. En del 2025-regnskaper er ennå ikke tilgjengelige. Basert på tilgjengelig informasjon er det imidlertid lite som tyder på at det var betydelige endringer i andelen gjeld i utleiekonsern med svak betjeningsevne i 2025 eller så langt i 2026.

Långivere stiller ofte betingelser om at rentedekningsindikatoren¹⁹ skal være om lag 1,8 eller høyere og betjeningsindikatoren²⁰ om lag 1,25 eller høyere. Slike betingelser bidrar til å redusere risikoen for at inntjening fra ordinær virksomhet ("driftsinntjening") ikke dekker netto rentekostnader, egenfinansiering av nødvendige investeringer, avdrag, skatt og utbytte til eierne. Før rentøkningen og i det første året med rentøkning (2022) var de to indikatorene i gjennomsnitt betydelig høyere enn henholdsvis 1,8 og 1,25, mens de siden 2023 har vært marginalt lavere.²¹

Hovedårsaken til svekkelsen i betjeningsevnen er den kraftige økningen i rentenivået. Til tross for at den årlige KPI-justeringen av leieprisene i gjennomsnitt var mer enn dobbelt så høy i årene 2022–2025 som i årene 2011–2021, var ikke dette tilstrekkelig til fullt ut å kompensere for høyere rentenivå. Før rentøkningene utgjorde utleiekonsernens netto rentekostnader om lag 22 prosent av driftsinntektene (hovedsakelig utleieinntekter) og 37 prosent av driftsinntjeningen. Tilsvarende andeler nå er henholdsvis 40 prosent og 57 prosent.

Som hovedregel justeres leiekontrakter årlig i tråd med konsumprisindeksen (KPI). Derfor er rentenivået og KPI de neste årene viktig for foretakene som leier ut eiendommer. I Pengepolitisk rapport 2/2026 publiserer Norges Bank prognoser for makroøkonomiske hovedstørrelser.²² KPI anslås å ligge på 3,2 prosent i 2026, opp fra 3,0 prosent i 2025, før den faller til 2,4 prosent i 2027 og 2,1 prosent i 2028 og 2029. Det anslås at styringsrenten vil stige fra 4,3 prosent i årsgjennomsnitt i 2025 og 2026 til 4,4 prosent i 2027, og at den deretter vil falle til 3,8 prosent i 2028 og 3,4 prosent i 2029. Det forventes at KPI vil gå ned mot sentralbankens inflasjonsmål før renten går ned, slik at realrenten øker.

¹⁸ Figur 3.3 fra [Finansielt utsyn juni 2026](#). Utvalget omfatter konsern som hovedsakelig driver med utleie og drift av egen fast eiendom. For konsern som ikke hadde tilgjengelig årsregnskap for 2025 da redaksjonen ble avsluttet, er indikatorene framskrevet med utviklingen til konsernene som har levert foreløpig årsregnskap for 2025.

¹⁹ Driftsinntekter fra ordinær virksomhet minus driftskostnader fra ordinær virksomhet ("driftsinntjening") dividert på netto rentekostnader.

²⁰ Driftsinntekter fra ordinær virksomhet minus driftskostnader fra ordinær virksomhet ("driftsinntjening") dividert på netto rentekostnader og anslått egenfinansiering av nødvendige investeringer/avdrag.

²¹ Merk at indikatorene, slik de er beregnet her, ikke hensyntar skatt.

²² Se [Pengepolitisk rapport 2/2026](#) tabell 3.

I tillegg til utviklingen i KPI og i rentenivået er utviklingen i leietakernes betalingsevne og -vilje viktige faktorer for utviklingen i leieprisene. Ifølge sentrale markedsaktører fortsetter leietakere å redusere arealbruken og nedjustere sitt framtidige arealbehov. Det har bidratt til økende kontorledighet i flere segmenter og regioner, herunder i deler av Oslo. Entras konsensusrapport for andre kvartal 2026²³ indikerer et noe svakere kontormarked på kort sikt. Kontorledigheten i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) ventes å øke til 7,8 prosent i 2026. Samtidig er leieprisforventningene i hovedsak uendrede, mens konsensusanslagene for direkteavkastning i 2026 er oppjustert til om lag 4,8 prosent for "Oslo prime office".²⁴

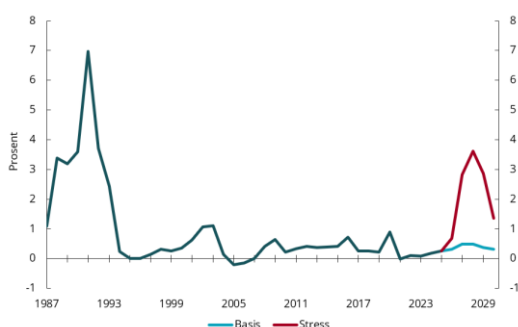
Utviklingen i direkteavkastningen for "Oslo prime office" i etterkant av renteøkningene fra slutten av 2021 indikerer at eiendomsverdiene har falt med om lag 30 prosent. Utleiekonsern som avlegger regnskap i henhold til IFRS ("virkelig verdi"), foretok betydelige nedskrivninger av sine eiendomsverdier i årene 2022–2024. Etter moderate oppskrivninger i 2025, delvis som følge av reduksjonen i styringsrenten sommeren 2025, var det igjen betydelige nedskrivninger i første halvår 2026. Utviklingen i direkteavkastningen og nedskrivningene indikerer at det har vært et betydelig fall i eiendomsverdiene, og dermed også i bankenes pantesikkerheter, de siste årene. Det kan imidlertid være variasjoner fra segment til segment. I mindre sentrale områder, hvor det er lite eller ingen informasjon tilgjengelig, er utviklingen i eiendomsverdiene svært usikker.

2.2.1. Tapshistorikk og Finanstilsynets stresstest

Erfaringene fra bankkrisen på slutten av 1980-tallet og begynnelsen av 1990-tallet viser at utlån til foretak kan gi betydelige tap i perioder med kraftige økonomiske tilbakeslag. Tapene var særlig store på utlån til næringsseiendom og bidro til å svekke soliditeten i banksektoren. Som omtalt i Finansielt utsyn juni 2026 kan næringsseiendomspriser falle mye ved et kraftig økonomisk tilbakeslag. I Finanstilsynets stresstest våren 2026 falt næringsseiendomsprisene med 38 prosent fra 2026 til 2029. Akkumulert over stresstestperioden utgjorde tap på utlån til bedrifter 11,3 prosent av utlånene, se figur 2.5.

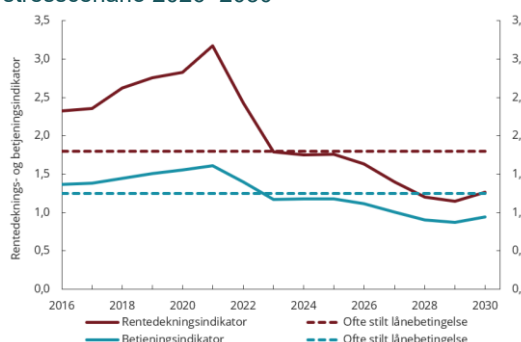
I en supplerende analyse ble konsernregnskapene til foretak innen utleie av eiendom framskrevet basert på Finanstilsynets stressscenario og forutsetninger om leieprisutviklingen²⁵, som vist i figur 2.6. Framskrivningen viser at utleiekonsernene, som i gjennomsnitt har fått svekket gjeldsbetjeningsevne som følge av økte renter, er særlig sårbare for ytterligere sjokk. Som indikert i figur 3.4 i Finansielt utsyn juni 2026, vil en utvikling i rentenivået og KPI som i Finanstilsynets basisscenario²⁶ heller ikke være tilstrekkelig til å forbedre betjeningsevnen til utleiekonsernene i betydelig grad.

Figur 2.5 Finanstilsynets stresstest. Bankenes tap på utlån til bedrifter



Bankenes historiske tap på utlån til bedrifter
Kilde: Finanstilsynet

Figur 2.6 Rentedekningsindikator og betjeningsindikator. Utleiekonsern. Finanstilsynets stressscenario 2026–2030



Kilder: Finanstilsynet, Dun & Bradstreet (Brønnøysundregistrene) og publiserte års- og delårsregnskap

²³ Entras konsensusrapport samler prognoser fra flere markedsanalytikere.

²⁴ Anslagene er oppjustert med 0,1 prosentpoeng fra tilsvarende anslag i april 2026. Konsensus for direkteavkastningen var 4,5 prosent i 2025.

²⁵ Se [Finansielt utsyn juni 2026](#). Det ble forutsatt at 90 prosent av gjeldende leiekontrakter oppjusteres med KPI hvert år, mens resterende 10 prosent beholder gjeldende leiepris, samt at 2 prosent av leiekontraktene faller bort hvert år som følge av at leietaker ikke lenger klarer å betale leien, går konkurs eller avvikles på andre måter.

²⁶ Finanstilsynets basisscenario baseres på anslag fra sentrale prognosemiljøer.

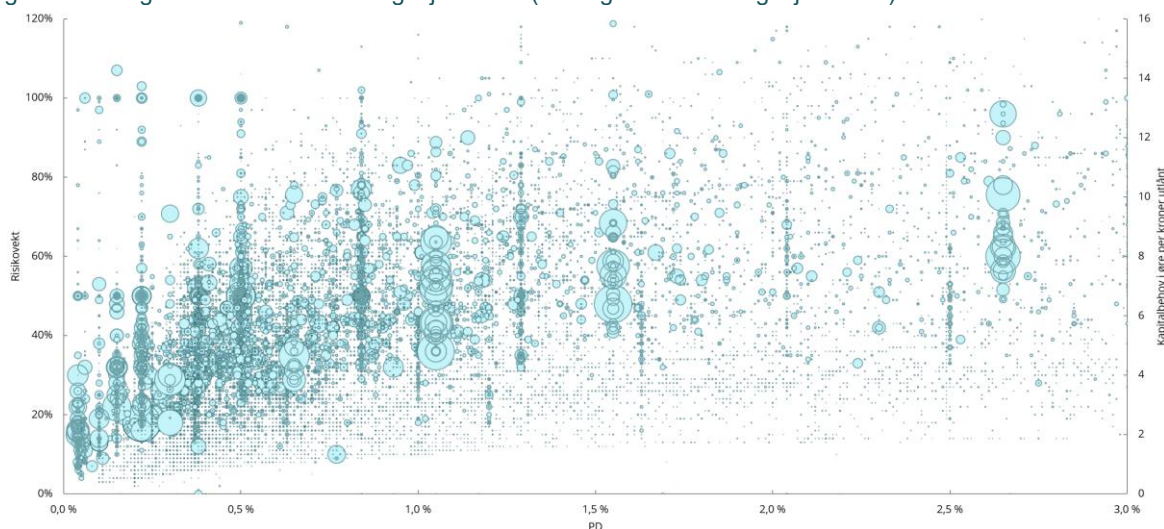
Andersen (2019) benyttet tapsandeler på næringseiendomslån fra bankkrisen og utlånsvolum til næringseiendom i 2018 for å anslå hvor høye risikovektene må være for at bankene skal tåle tilsvarende tapsandeler i dag.²⁷ Det ble anslått at det gjeldende risikovektgulvet for næringseiendom på 35 prosent ville gitt tilstrekkelig kapital for å dekke tap på eksponeringer mot næringseiendom under nedgangskonjunkturen i 2002 og 2003, men ikke for å dekke tilsvarende tap i 1991, året med størst tap på næringseiendom under bankkrisen (1988–1993). Tapene på utlån med pant i næringseiendom var også høye i de andre kriseårene, slik at en sammenligning med 1991 kan underestimere det totale kapitalbehovet under bankkrisen. Det ble i tilknytning til analysen påpekt at endrede økonomiske forhold, forbedret risikostyring i bankene og lavere rentebelastning kan gi lavere tap på næringseiendomslån i en krise med tilsvarende alvorlighetsgrad i dag.

2.3. IRB-bankers risikovekter på næringseiendomslån

Alle norske IRB-banker rapporterer høyere gjennomsnittlig risikovekt enn gjeldende minimumsnivå på 35 prosent. Én bank rapporterer en risikovekt mellom 35 og 40 prosent. De øvrige bankene rapporterer risikovekter i intervallet 45 til 70 prosent. Utenlandske banker med vesentlige eksponeringer mot næringseiendom i Norge rapporterer gjennomsnittlige risikovekter i intervallet 15 til 45 prosent.

Som vist i figurene 2.7 og 2.8 er det betydelig spredning i risikovekter, både på engasjementsnivå og mellom bankene. For enkelte banker har halvparten av porteføljen lavere risikovekt enn gjeldende gulvkrav for porteføljegjennomsnittet på 35 prosent, mens for andre banker er andelen lavere enn 15 prosent. Andelen med en risikovekt under 70 prosent, som er gjeldende minimumsnivå for standardmetoden i Norge, er mellom 70 og 95 prosent.

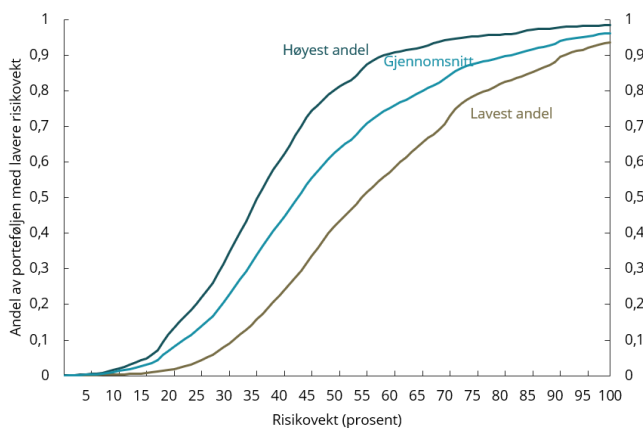
Figur 2.7 PD og risikovekt for enkeltengasjementer (næringseiendomsengasjementer)



Kilde: Finanstilsynet

²⁷ Andersen, Henrik (2019), Hvor mye ren kjernekapital må bankene sette av ved utlån til næringseiendom? Norges Bank Staff Memo 10/2019.

Figur 2.8 Illustrasjon av IRB-bankenes risikovektfordelinger for næringseiendom.



Bankens fordelinger ligger stort sett mellom øvre og nedre linje. Til illustrasjon, ikke nøyaktige linjer. Kilde: Finanstilsynet

2.4. Andre virkemidler rettet mot næringseiendoms lån

Bruk av virkemidler etter artikkel 458 forutsetter at alternative tiltak er mindre egnede til å motvirke den identifiserte risikoen, og at virkemiddelet begrunnes som mer hensiktsmessig og effektivt enn andre aktuelle tiltak. Regelverket krever at tiltak etter artikkel 124 og 164 i kapitalkravsforordningen (CRR), tiltak knyttet til oppfølging av IRB-modeller, pilar 2-krav eller kapitalbuffer ikke i tilstrekkelig grad reduserer den identifiserte risikoen.

Artikkel 124 regulerer risikovekter for banker som benytter standardmetoden. Som omtalt i punkt 1.2.1 har norske myndigheter fastsatt at eksponeringer med sikkerhet i næringseiendom etter standardmetoden skal behandles som inntektsgenererende næringseiendom etter artikkel 126(2). Dette gjelder alle slike standardmetodeeksponeringer i Norge, med unntak av eksponeringer med sikkerhet i landbrukseiendom.

Artikkel 164 gir myndigheter adgang til å sette høyere minstekrav til LGD (forventet tapsgrad ved mislighold) for lån med pant i næringseiendom enn det regulatoriske minimumsnivået på 10 prosent, men gjelder kun massemarkedseksponeringer og har dermed begrenset relevans for eksponeringer med pant i næringseiendom.

Artikkel 133 i kapitalkravsdirektivet (CRD) åpner for å pålegge en systemrisikobuffer for å bedre motstandskraften mot strukturell systemrisiko. Finansdepartementet har fastsatt et systemrisikobufferkrav på et nivå som står i forhold til strukturell risiko i det norske finansielle systemet.

Systemrisikobufferen styrker bankenes motstandskraft mot brede, strukturelle systemrisikoer, mens risikovektgulvet skal sikre at risikoen ved næringseiendomsseksponeringer reflekteres på en tilstrekkelig og konsistent måte i beregningen av risikovektede eiendeler. Risikovektgulv anses som et komplementært virkemiddel til systemrisikobufferen.

Systemrisikobufferen kan anvendes særskilt på eiendomseksponeringer (sektorvis systemrisikobuffer), men den sikrer ikke at høy risiko i næringseiendomselskapene reflekteres i beregningen av risikovektede eiendeler (RWA), som er grunnlaget for beregningen av kapital- og bufferkravene. I 2024 vurderte Norges Bank og Finanstilsynet at det ikke var hensiktsmessig å innføre en sektorvis systemrisikobuffer fordi kompleksiteten i regelverket ville øke og det ikke var åpenbart at det ville styrke kapitaldekningen bedre enn en generell systemrisikobuffer.

Norges Bank og Finanstilsynet mente også at en høyere sats for systemrisikobufferen i uforholdsmessig stor grad ville påvirke foretak som har tilstrekkelig høye risikovekter på næringseiendomsporteføljene. Det ble vurdert at økt systemrisikobuffersats var mindre målrettet og kunne få utilsiktede konsekvenser.

Norges Bank og Finanstilsynet ga våren 2026 råd om at dagens nivå og innretning av systemrisikobufferen bør videreføres. Finanstilsynets råd om systemrisikobufferen bygger på en forutsetning om at risikovektgulvet på næringseiendom videreføres minimum på dagens nivå. Saken er til behandling i Finansdepartementet.

Etter **artikkel 136** i CRD kan det fastsettes en motsyklisk kapitalbuffer for å øke motstandskraften mot tidsvarierende systemrisiko. Bufferkravet i Norge har vært på 2,5 prosent siden 31. mars 2023. Den motsykliske kapitalbufferen er ikke rettet spesielt mot næringseiendomsseksponeringer og bidrar heller ikke til å sikre et tilstrekkelig nivå på gjennomsnittlig risikovekt for slike eksponeringer i foretak som benytter IRB-metoden.

Finanstilsynet fastsetter **tilleggskrav til kapital i pilar 2** i henhold til direktivets artikkel 104. Disse er ment å dekke bankspesifikk risiko som ikke, eller bare delvis, fanges opp av kapital- og bufferkravene i pilar 1. Tiltaket påvirker ikke risikovektene i IRB-foretak.

Finanstilsynet stiller vilkår **til bankenes PD- og LGD-modeller** som skal bidra til at regulatoriske modellkrav oppfylles, selv om norske bankers datagrunnlag for mislighold og tap på utlån til eiendom ikke reflekterer langsiktig variasjon og nedgangstider som forutsatt i regelverket for IRB-modeller. Kalibreringskrav til PD- og LGD-modeller sikrer ikke nødvendigvis forsvarlige nivåer på risikovektene.

2.4.1. Alternative tilnærminger for tiltak etter artikkel 458

Som et alternativ til risikovektgulv kan IRB-foretak pålegges absolutte eller relative påslag i risikovektene. Slike tiltak vil i større grad bevare risikosensitiviteten i kapitalkravet, men det er usikkert om det vil sikre forsvarlig risikovekting for banker med lavt kalibrerte modeller. Et risikovektgulv trenger ikke være en fast prosentsats, men kan graderes etter belåningsgrad eller baseres på standardmetoden. Graderte gulv vil imidlertid øke kompleksiteten, særlig for utenlandske institusjoner som må hensynta makrotiltak i ulike land.

2.4.2. Forutsetninger for vellykket gjennomføring

En sentral forutsetning for vellykket gjennomføring er at virkemiddelet anerkjennes av andre myndigheter. Tiltaket må varsles relevante organer i EU/EFTA, som kan avvise det "dersom det er solid, sterk og detaljert dokumentasjon for at tiltaket vil få negative virkninger på det indre markedet som veier tyngre enn fordelene ved den finansielle stabiliteten", jf. artikkel 458 nr. 4. Ved forrige notifisering av risikovektgulvet for næringseiendom ble ikke tiltaket avvist av organene i EU/EFTA. Alle norske IRB-foretak har gjennomsnittlige risikovekter for utlån med pantesikkerhet i næringseiendom på over 40 prosent. Videreføring av risikovektgulvet på 35 prosent kan gjennomføres ved en forenklet prosedyre i henhold til artikkel 458 nr. 10.

Andre lands myndigheter kan velge å gjøre tiltaket gjeldende for sine foretaks virksomhet i det aktuelle landet, jf. artikkel 458 nr. 5. Det europeiske systemrisikorådet (ESRB) kan, etter anmodning fra myndigheten som fastsatte tiltaket, anbefale andre lands myndigheter å anerkjenne tiltaket, jf. nr. 8. En intensjonsavtale (MoU) signert av nordiske myndigheter i 2016 legger til rette for anerkjennelse av tiltak på tvers av de nordiske landene. Det følger av MoU-en at ESRBs anbefalinger er en minstandard for tiltak som skal anerkjennes.

ESRB har anbefalt andre myndigheter å anerkjenne det gjeldende norske risikovektgulvet for lån med pant i næringseiendom, og de relevante lands myndigheter har fulgt denne anbefalingen.

2.5. Finanstilsynets vurderinger

Vedvarende inflasjonspress i økonomien har bidratt til at lange markedsrenter har økt, og at Norges Banks rentebane har blitt oppjustert. Høyere rente gir økt avkastningskrav, som alt annet like gir en lavere verdi av foretakets kontantstrøm og dermed reduserer markedsverdien til næringseiendomsbygg til utleie. Det legger press også på likviditeten,

som illustrert ved svekket gjeldsbetjeningsevne i utleiekonsern etter renteoppgangen, og gjør foretakene mer sårbare for økt arealledighet dersom eiendommen til utleie er gjeldsfinansiert.

Forskjellen mellom direkteavkastningen på attraktive kontoreiendommer sentralt i Oslo og renten på statsobligasjoner indikerer at risikopremien i markedet for næringseiendommer er svært lav. Som vist i figur 2.1 var gapet i perioden 2021 til 2025 på svært lave nivåer sammenlignet med snittet i perioden 2009 til 2025. Per september 2026 var nivået særlig lavt. Selv etter oppjustering av "Oslo prime office yield" til 4,8 prosent i andre kvartal 2026 er direkteavkastningsgapet svært lavt.²⁸ Forventet utvikling i rentenivået i tiden framover indikerer liten endring i direkteavkastningsgapet.

I etterkant av publiseringen av rentebanen i Pengepolitisk rapport 2/2026 har sentrale markedsaktører oppjustert sine forventninger til utviklingen i renten. For eksempel forventer DNB Carnegie²⁹ at styringsrenten vil ligge på 4 prosent ved utgangen av 2029, sammenlignet med 3,25 prosent i Norges Banks siste rentebane. Om rentenivået holder seg høyere i lengre tid enn markedsaktører forventer, risikopremien normaliseres eller leieprisene utvikler seg svakere enn forventet, kan verdien av næringseiendommer falle ytterligere. Dersom mange aktører med svekket betjeningsevne på samme tid må selge eiendommer for å betjene sine forpliktelser, kan det utløse hastesalg med kraftig fall i eiendomsverdiene. Som omtalt i punkt 2.2.1 er utleiekonsernene, som i gjennomsnitt har fått svekket gjeldsbetjeningsevne, sårbare for ytterligere sjokk.

Til tross for at høyere rentenivå har svekket både betjeningsevnen og sikkerhetsverdiene i næringseiendomssektoren, har bankenes tap på utlån til næringseiendomsselskaper vært lave. En del av forklaringen kan være at tapsavsetningene etter IFRS 9 i stor grad bygger på bankenes eksisterende estimater for misligholdssannsynlighet (PD) og tapsgrad gitt mislighold (LGD). For de fleste næringseiendomsengasjementene er de estimerte misligholdssannsynlighetene fortsatt lave, og engasjementene klassifiseres derfor i trinn 1.

For utlån i trinn 1 beregnes det kun forventede tap det kommende året, noe som normalt gir lave tapsavsetninger. Samtidig innebærer overgangen fra regulatoriske IRB-estimer til forventede tap etter IFRS 9 ofte at tapsgradene reduseres, blant annet fordi de regulatoriske estimatene skal reflektere tap i alvorlige nedgangskonjunkturer. Dette kan bidra til at tapsavsetningene endrer seg relativt lite over tid, selv ved vesentlige endringer i sentrale risikofaktorer som renter, sysselsetting og eiendomsverdier. Det er betydelige subjektive vurderinger knyttet til tapsavsetninger og migrering av utlån mellom trinn.

Lave tap kan også ha sammenheng med særtrekk ved finansieringen av næringseiendom. Mange engasjementer har begrensede avdragsforpliktelser, slik at svekket lønnsomhet ikke nødvendigvis medfører umiddelbare betalingsproblemer. Foretakene kan dessuten utsette eller redusere investeringer, vedlikehold eller andre kostnader for å opprettholde gjeldsbetjeningsevnen over lengre perioder. Dette kan bidra til å utsette mislighold og tap i perioder hvor de underliggende finansielle forholdene svekkes.

Bankenes datagrunnlag for estimering av IRB-modeller kommer i hovedsak fra perioder med lave renter og avtakende rentenivå over tid. Siden rentekostnader er av særlig betydning for betjeningsevnen til kunder innen utleie av eiendom, innebærer dette at det er stor usikkerhet om bankenes IRB-modeller fanger opp risikoen for disse kundene. Perioder der renten i lang tid har vært svært lav for så å stige kraftig og deretter normalisere seg på et høyere nivå, vurderes som særlig kritiske. Det kan likevel ta lang tid før høyere rentenivå slår ut i mislighold, blant annet fordi låntakere kan ha fastrenteavtaler med relativt lav rente og oppsparte midler å tære på, og fordi eksisterende leiekontrakter kan holde oppe leieinntektene en periode før svakere etterspørsel slår ut i økt arealledighet og lavere leieinntekter.

²⁸ I tråd med Entras konsensusrapport andre kvartal 2026.

²⁹ Som publisert i [Economic Outlook August 2026](#).

Hensikten med risikovektgulvet er å sikre at norske IRB-foretak anvender risikovekter på porteføljenivå for næringseiendomseksposeringer i Norge som reflekterer den reelle risikoen knyttet til eksponeringene. Etter Finanstilsynets vurdering er ikke risikoen i næringseiendomsmarkedene vesentlig endret siden Finansdepartementet fastsatte risikovektgulvet i desember 2024. Risikoen vurderes som høy, og risikovektgulvet bør derfor videreføres på 35 prosent på porteføljenivå.

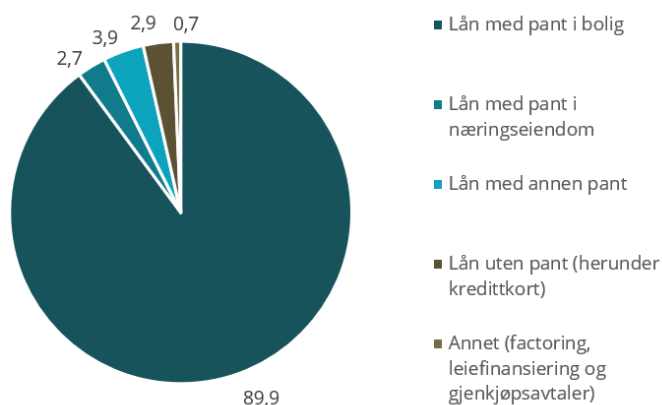
Finanstilsynet tilrår at kravene gjøres gjeldende for utenlandske banker som opererer i det norske markedet (resiprositet). Det vil bidra til reguleringseffektivitet og til forsvarlig risikovekting av næringseiendomslån for alle IRB-foretak som opererer i det norske markedet.

3. Risikovektgultv for boliglån

3.1. Bankers eksponeringer mot husholdninger og boliglån

En svært høy andel av norske bankers og kredittforetaks eksponeringer er utlån til husholdninger med pant i bolig. Per juni 2026 var om lag 90 prosent av husholdningenes gjeld til banker, finansieringsselskaper og kredittforetak gitt med pant i bolig, mens om lag 6,5 prosent av gjelden var gitt med pant i næringseiendom eller annet pant, se figur 3.1.

Figur 3.1 Husholdningers gjeld til banker, finansieringsforetak og kredittforetak, fordelt etter lånetype, ved utgangen av juni 2026. Prosent.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Ved utgangen av andre kvartal 2026 utgjorde utlån fra norske IRB-foretak gitt med pant i bolig 68 prosent av deres samlede utlån til publikum.³⁰ Målt som andel av samlede utlån har IRB-foretakenes utlån med pant i bolig økt noe. Ved utgangen av fjerde kvartal 2022 var andelen 63,5 prosent, og ved utgangen av fjerde kvartal 2024 var den på 65,5 prosent, se figur 3.2.

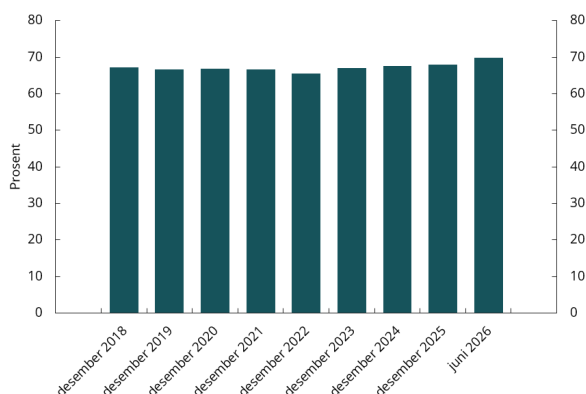
Norske IRB-foretak hadde ved utgangen av andre kvartal 2026 en markedsandel for utlån med pant i bolig på 57 prosent, se figur 3.3. I tillegg hadde filialer av utenlandske foretak en markedsandel på i underkant av 18 prosent. Disse er i all hovedsak IRB-foretak.³¹ Samlet har foretak som bruker IRB-metoden, om lag tre fjerdedeler av markedet for lån med pant i bolig. Samlet utlån med pant i bolig er på om lag 2 700 milliarder kroner for norske IRB-foretak og om lag 130 milliarder kroner for filialer av utenlandske IRB-foretak.³²

³⁰ Husholdninger, ikke-finansielle foretak, kommuner og ideelle organisasjoner

³¹ De store nordiske filialene, som er IRB-foretak, står for om lag 97 prosent av filialenes samlede boliglån.

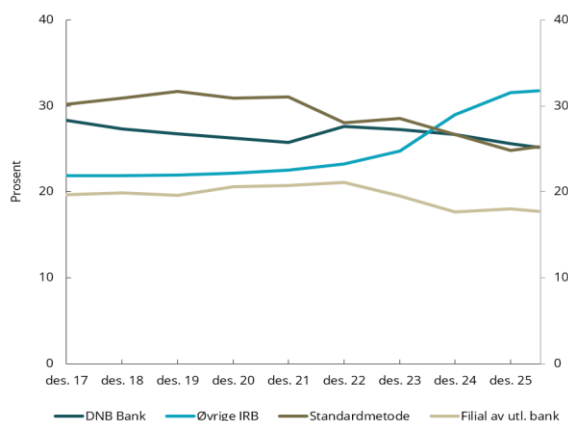
³² Utlån bokført hos Nordea Eiendomskreditt AS er her medregnet i samlet utlån for norske IRB-foretak, mens utlån bokført hos filialen av Nordea Bank Abp er medregnet i samlet utlån for utenlandske IRB-foretak. Merk at det skiller seg fra fordelingen i figur 3.3, der utlån fra boligkredittforetaket og fra filialen begge er medregnet i linjen 'Filial av utl. bank'.

Figur 3.2 Norske IRB-foretaks utlån med pant i bolig



Utlån som andel av IRB-foretakenes samlede utlån til publikum. Kilde: Finanstilsynet

Figur 3.3 Markedsandeler for boliglån til personkunder



Kilde: Finanstilsynet

3.2. Utviklingen i risiko knyttet til boliglån

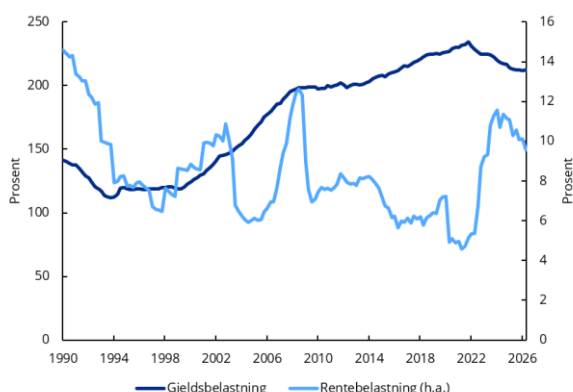
3.2.1. Norske husholdningers gjeldsbelastning

Norske husholdningers gjeldsbelastning er høy både historisk og sammenlignet med andre OECD-land. Mens husholdningene i enkelte land reduserte gjeldsbelastningen etter den internasjonale finanskrisen i 2008–2009, fortsatte den å stige blant norske husholdninger fram til 2021, da utviklingen snudde.

Fra fjerde kvartal 2021 til første kvartal 2026 gikk den gjennomsnittlige gjeldsbelastningen blant norske husholdninger ned fra 234 til 212 prosent, jf. figur 3.4. Nedgangen skyldes lavere kredittvekst og økning i husholdningenes samlede nominelle inntekter i en periode med høy inflasjon. Veksten i husholdningenes innenlandske lånegjeld (K2) har steget de siste par årene, men er fortsatt lavere enn den gjennomsnittlige inntektsveksten.

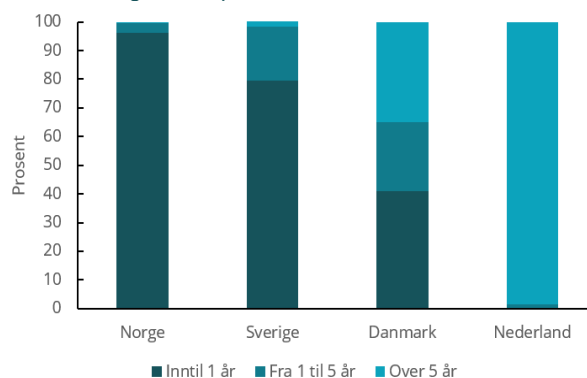
Husholdningenes rentebelastning økte fra et historisk lavt nivå på 4,6 prosent i andre kvartal 2021 til 11,6 prosent i første kvartal 2024. Etter dette har rentebelastningen gått ned og var 10,1 prosent i første kvartal 2026. Rentebelastningen er fremdeles på et høyt nivå historisk sett.

Figur 3.4 Husholdningenes gjelds- og rentebelastning



Siste observasjon andre kvartal 2026. Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

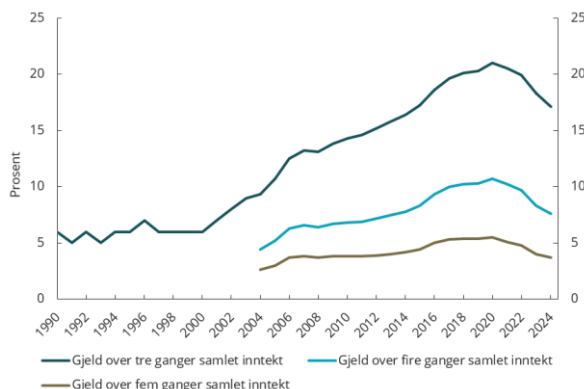
Figur 3.5 Rentebindingstid på lån med pant i bolig, andel i utvalgte land per første kvartal 2026



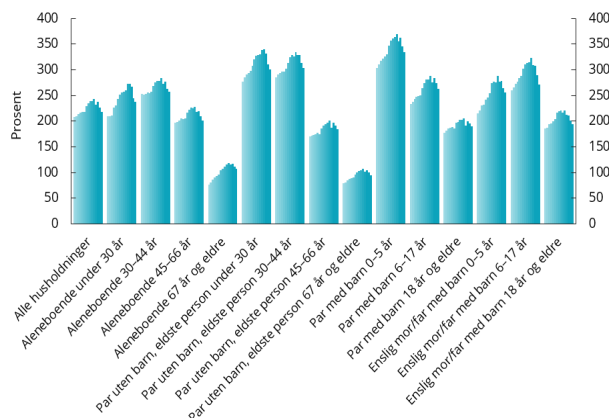
Tall for Norge omfatter banker og kredittforetak (utlån til husholdninger). Kilder: European Mortgage Federation og Statistisk sentralbyrå

Bare en liten andel av norske husholdningers gjeld har fast rente, jf. figur 3.5. Dermed slår økt rentenivå raskt ut i høyere renteutgifter for husholdningene. Mange norske låntakere har annuitetslån, som innebærer at likviditetseffekten av rentøkninger dempes noe av reduserte avdragsbetalinger.

Figur 3.6 Andel husholdninger med høy gjeld i forhold til samlet inntekt



Figur 3.7 Gjeld som andel av inntekt etter skatt 2010–2024



Siste observasjon 2024. Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

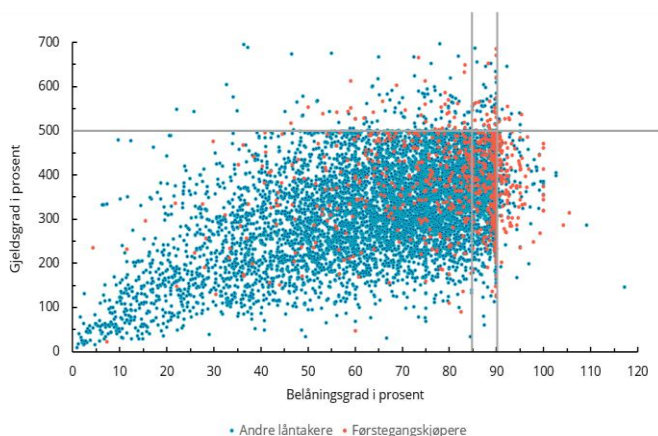
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

Andelen husholdninger med gjeld over tre ganger inntekt økte markant fra 2000 til 2020. Fra 2020 til 2024 gikk imidlertid andelen husholdninger med gjeld større enn tre ganger samlet inntekt ned fra 21 til 17 prosent, se figur 3.6.

Formue og gjeld er ujevnt fordelt mellom husholdningene, og en stor andel av den finansielle formuen er lite likvid. Mens de yngste aldersgruppene har det meste av gjelden, har de eldre en relativt høyere andel av formuen. Innenfor hver aldersgruppe er det også store forskjeller. Par med barn under 18 år sto i 2024 for om lag 38 prosent av husholdningenes samlede gjeld, se figur 3.7. De siste årene har imidlertid husholdningsgruppene uten barn samlet sett økt sin andel av den samlede gjelden. Dette gjelder særlig de eldste husholdningsgruppene uten barn.

Boliglånsundersøkelsen 2025 viser en økning i belåningsgrad³³ både for nye nedbetalingslån og for nye rammekreditter. Gjennomsnittlig belåningsgrad økte til henholdsvis 66 og 46 prosent. Endringen i utlånsforskriftens krav til maksimal belåningsgrad for nye nedbetalingslån, fra 85 til 90 prosent, gjenspeiles i en tydelig forskyvning av lånevolumet opp mot det nye kravet, se figur 3.8.

Figur 3.8 Nye nedbetalingslån etter gjeldsgrad og belåningsgrad, 2025



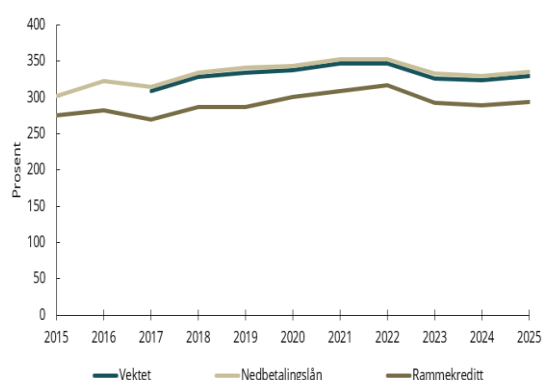
Kilde: Finanstilsynet

³³ Lån med pant i bolig i prosent av forsvarlig verdigrunnlag inkludert tilleggssikkerhet.

Etter to år med nedgang økte gjennomsnittlig gjeldsgrad³⁴ for låntakere som tar opp nye boliglån, se figur 3.9. Gjeldsgraden var 329 prosent i 2025-undersøkelsen, som er 6 prosentpoeng høyere enn i 2024. Nivået er fremdeles lavere enn i årene 2019–2022. For både nedbetalings- og rammelån var gjeldsgraden høyest for låntakere med pant i bolig i de mest sentrale kommunene og avtok gradvis med synkende sentralitet.

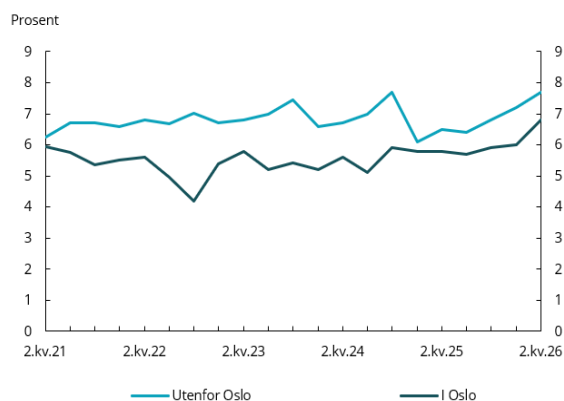
I tillegg har finansforetakenes bruk av fleksibilitetskvoten³⁵ økt. Utenfor Oslo økte bruken av kvoten fra 6,1 prosent til 7,7 prosent fra første kvartal 2025 til andre kvartal 2026, se figur 3.10. I Oslo økte bruken med 1 prosentpoeng til 6,8 prosent i samme periode. Det er flest avvik knyttet til kravet til maksimal gjeldsgrad. Avviksandelene i andre kvartal 2026 er de høyeste siden 2020, både for lån utenfor Oslo og i Oslo.³⁶

Figur 3.9 Gjennomsnittlig gjeldsgrad etter låntype, 2025



Kilde: Finanstilsynet

Figur 3.10 Andel nye lån med pant i bolig som avviker fra ett eller flere av kravene i utlånsforskriften.



Kilde: Finanstilsynet

Norske husholdningers gjeldsbelastning har avtatt de siste årene, men er fortsatt på et høyt nivå. Rentebelastningen er også på et høyt nivå, og en svært stor andel flytende rente på husholdningers gjeld gjør husholdningene sårbare for renteendringer. Gjeld og formue blant husholdningene er ujevnt fordelt, og en del husholdninger er særlig sårbare.

Boliglånsundersøkelsen fra de siste par årene viser at mange husholdninger har samlet gjeld nær grensene i forskriften. Høy gjeldsbelastning og belåningsgrad øker risikoen for både låntaker og långiver. Erfaringer viser at gjeldsproblemer i husholdningene kan gi store negative ringvirkninger på resten av økonomien ved et kraftig økonomisk tilbakeslag. Bankenes og kredittforetakenes tap på utlån til personmarkedet har de siste årene vært under 0,1 prosent av utlånene til personmarkedet.

3.2.2. Boligmarkedet i Norge

Norske boligpriser er høye relativt til husholdningenes disponible inntekt, se figur 3.11. Forholdet mellom boligpriser og disponibel inntekt ble redusert i 2022 og 2023 fordi husholdningenes inntekter økte mer enn boligprisene. Dette forholdstallet var i andre kvartal 2026 på om lag samme nivå som i fjerde kvartal 2024.

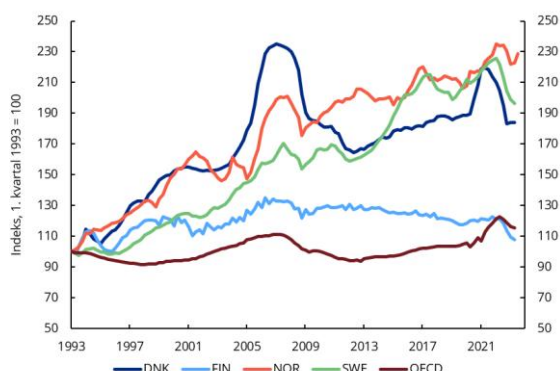
I august 2026 var tolv månedersveksten i boligprisene 2,6 prosent på landsbasis, se figur 3.12. Det er betydelige regionale forskjeller i boligprisutviklingen. I Oslo var tolv månedersveksten i august 2026 lavere enn landsgjennomsnittet, med en nedgang på 1,0 prosent. I Bergen, Stavanger og Tromsø var tolv månedersveksten mellom 7 og 10 prosent i august 2026. Salg av utleieboliger og utsikter til fortsatt høye renter har trolig dempet prisveksten i boligmarkedet i år.

³⁴ Samlet gjeld i prosent av brutto årsinntekt.

³⁵ Utlånsforskriften gir rom for at finansforetak kan innvilge enkelte lån som går utover ett eller flere av kravene i forskriften (fleksibilitetskvoten).

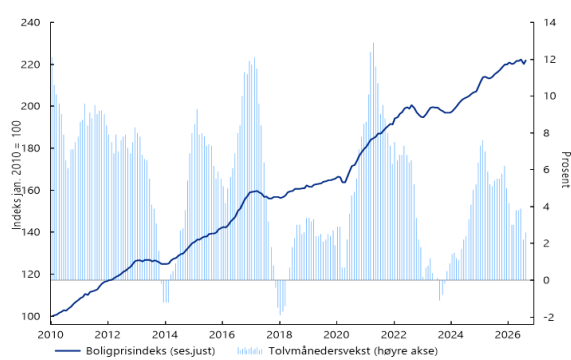
³⁶ Kilde: [Finansforetakene sin bruk av fleksibilitetskvotene i utlånsforskriften](#)

Figur 3.11 Boligpriser som andel av disponibel inntekt per innbygger



Siste observasjon fjerde kvartal 2025. Kilde: OECD

Figur 3.12 Norske boligpriser



Siste observasjon august 2026. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no.

Det var høy aktivitet i bruktboligmarkedet i perioden januar til august 2026, men noe lavere enn i samme periode i 2025. Antall boliger lagt ut for salg i denne perioden var 2,2 prosent lavere enn året før, og det ble solgt 4,7 prosent færre boliger.

I nyboligmarkedet var utviklingen fortsatt svak i starten av 2026. Nivået på igangsettinger er historisk lavt. Tall fra Statistisk sentralbyrå viser at boligbyggingen i flere år har vært lavere enn veksten i antall husholdninger. Hvert år fra 2020 til 2025 ble det i gjennomsnitt 8 800 flere husholdninger enn antall fullførte boliger.

Utviklingen i boligprisene framover er usikker. Økt kjøpekraft i husholdningene og lav boligbygging kan stimulere boligprisutviklingen. Statistisk sentralbyrå og Norges Bank anslår en boligprisvekst på 3 til 4 prosent i 2026 og 2027. Høyere boligpriser vil øke låneetterspørselen, slik at gjeldsbelastningen til husholdningene kan stige ytterligere. Når boligprisene øker, vil mange husholdninger måtte ta opp større lån for å finansiere boligkjøp. Samtidig øker verdien av pantet, som gir grunnlag for å låne mer på eid bolig. Det er en gjensidig forsterkende virkning mellom utviklingen i boligpriser og i husholdningenes gjeld, både oppover og nedover.

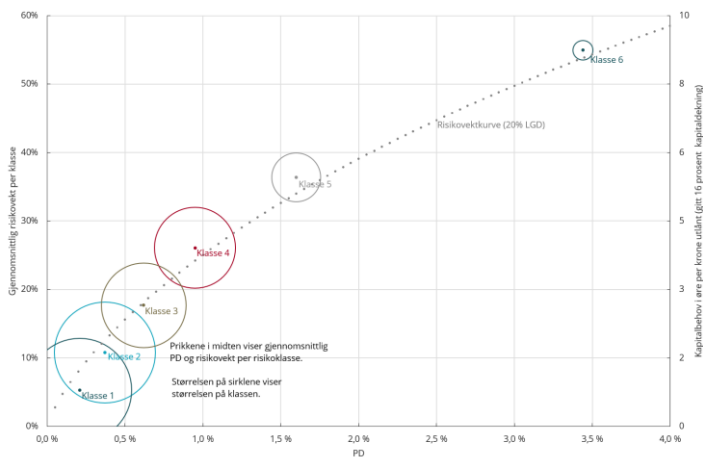
3.3. IRB-bankers risikovekter på boliglån

Norske IRB-bankers samlede boliglån har en gjennomsnittlig risikovekt på 22 prosent. På banknivå varierer gjennomsnittlig risikovekt mellom 15 og 25 prosent. Utenlandske IRB-bankers boliglånsporteføljer har gjennomsnittsnivåer mellom 10 og 25 prosent.³⁷ Banker som har lavere gjennomsnittlig risikovekt enn 25 prosent, rapporterer et tillegg i beregningsgrunnlaget. Det aggregerte tillegget i beregningsgrunnlaget tilsvarer 10 til 15 prosent av bankenes samlede beregningsgrunnlag for boliglån. For enkeltbanker innebærer tillegget at ren kjernekapitaldekning er inntil 3 prosentpoeng lavere enn uten gulv.

Som figur 3.12 og 3.13 viser, er IRB-bankenes boliglån hovedsakelig konsentrert i de laveste risikoklassene. Gjennomgående er om lag halvparten av utlånsvolumet i risikoklasser med PD under 0,5 prosent og risikovekt under 15 prosent.

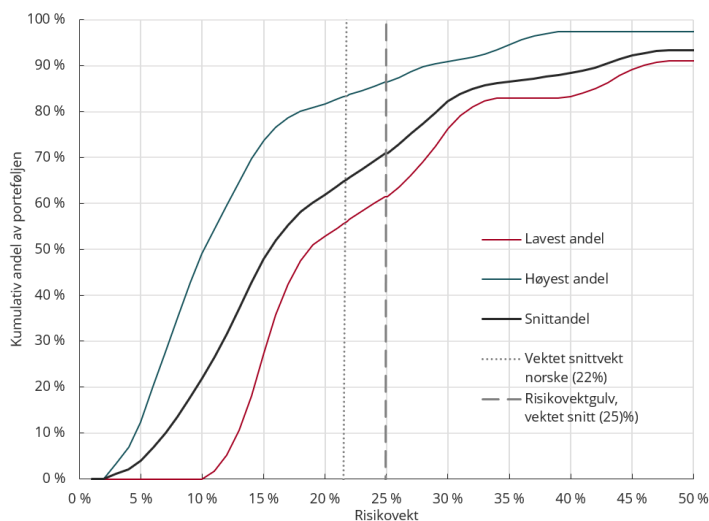
³⁷ Hel- eller deleide boligkredittforetak rapporterer gjennomgående noe lavere risikovekter.

Figur 3.13 Porteføljefordeling og gjennomsnittsverdier for PD og risikovekt for en representativ eksempelbank



Kilde: Finanstilsynet

Figur 3.14 Kumulativ risikovektfordeling, boliglån



Figuren viser risikovekt langs x-aksen og andel av bankenes porteføljer tilhørende risikoklasser med lavere gjennomsnittsvekt. Den svarte kurven er gjennomsnittet for alle banker, mens de blå og røde er hhv. lavest og høyest observert andel. De grå strekene representerer gjennomsnittsverdi for alle norske banker og gjeldende minimumsnivå. Kilde: Finanstilsynet

3.4. Andre virkemidler og tiltak rettet mot boliglån

Bruk av virkemidler etter artikkel 458 forutsetter at alternative tiltak er mindre egnede til å motvirke den identifiserte risikoen, og at virkemiddelet begrunnes som mer hensiktsmessig og effektivt enn andre aktuelle tiltak. Det må begrunnes at tiltak etter artikkel 124 og 164 i kapitalkravsforordningen (CRR), tiltak knyttet til oppfølging av IRB-modeller, pilar 2-krav eller kapitalbuffere ikke er tilstrekkelige.

Artikkel 124 gjelder risikovekter for banker som benytter standardmetoden. For utlån med sikkerhet i fritidseiendommer har Finansdepartementet redusert grensen for belåningsgrad fra 55 til 40 prosent for foretak som benytter en risikovekt på 20 prosent.

Artikkel 164 gir myndigheter adgang til å sette høyere minstekrav til forventet tapsgrad ved mislighold (LGD) per eksponering enn det regulatoriske minimumsnivået på 5 prosent for boliglån. Minstekrav til LGD på eksponeringsnivå vurderes ikke som egnet for å sikre en samlet sett forsvarlig risikovekting av porteføljer med boliglånseksponeringer.

Artikkel 133 i kapitalkravsdirektivet (CRD) åpner for å pålegge foretakene en systemrisikobuffer som øker robustheten mot strukturell systemrisiko. Finansdepartementet

har fastsatt et systemrisikobufferkrav som står i forhold til de strukturelle risikoene i det norske finansielle systemet.

Systemrisikobufferen styrker bankenes motstandskraft mot brede, strukturelle systemrisikoer, mens risikovektgulvet skal sikre at risikoen ved boliglånseksponeringer reflekteres på en tilstrekkelig og konsistent måte i de risikovektede eiendelene. Risikovektgulv anses som et komplementært virkemiddel til systemrisikobufferen.

Systemrisikobufferen kan anvendes særskilt på eiendomseksponeringer (sektorvis systemrisikobuffer), men vil ikke sikre at den økte risikoen i eiendomsmarkedene gjenspeiles i de risikovektede eiendelene (RWA) som ligger til grunn for kapital- og bufferkravene.

En høyere sats for systemrisikobufferen kan i uforholdsmessig stor grad påvirke institusjoner som har høye risikovekter for boliglån. En slik tilnærming ville derfor være mindre målrettet og kunne få utilsiktede konsekvenser.

Norges Bank og Finanstilsynet har, som nevnt, gitt råd om at dagens nivå og innretning av systemrisikobufferen bør videreføres. Finanstilsynets råd om systemrisikobufferen bygger på en forutsetning om at dagens nivå på risikovektgulvet for boliglån videreføres, og at annen relevant regulering, som utlånsforskriften, videreføres. Saken er til behandling i Finansdepartementet.

Etter **artikkel 136** i CRD kan det fastsettes en motsyklisk kapitalbuffer for å øke motstandskraften mot tidsvarierende systemrisiko. Bufferkravet i Norge har vært på 2,5 prosent siden 31. mars 2023. Den motsykliske kapitalbufferen er ikke rettet spesielt mot boliglånseksponeringer, og den bidrar heller ikke til å sikre et tilstrekkelig nivå på de gjennomsnittlige risikovektene på tvers av alle IRB-foretak i Norge.

Formålet med **utlånsforskriften** er å bidra til finansiell stabilitet ved å stille krav til finansforetakenes utlånspraksis for å forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger og finansforetak. Utlånsforskriften har effekt på nye lån som utstedes, og lån som refinansieres, men ikke på beholdningen av boliglån i bankene.

Finanstilsynet fastsetter **tilleggskrav til kapital i pilar 2** i henhold til direktivets artikkel 104. Disse er ment å dekke bankspesifikk risiko som ikke, eller bare delvis, fanges opp av kapital- og bufferkravene i pilar 1. Tiltaket påvirker ikke risikovektene i IRB-foretak.

Finanstilsynet stiller **vilkår til bankenes PD- og LGD-modeller** som skal bidra til at regulatoriske modellkrav oppfylles selv om norske bankers datagrunnlag for mislighold og tap på utlån til eiendom ikke reflekterer langsiktig variasjon og nedgangstider som forutsatt i regelverket for IRB-modeller. Kalibreringskrav til PD- og LGD-modeller sikrer ikke nødvendigvis forsvarlige nivåer på de resulterende risikovektene.

3.4.1. Alternative tilnærminger for tiltak etter artikkel 458

Som et alternativ til risikovektgulv kan IRB-foretak pålegges absolutte eller relative påslag i risikovektene. Slike tiltak vil i større grad bevare risikosensitiviteten i kapitalkravet, men det er usikkert om det vil sikre forsvarlig risikovekting for banker med lavt kalibrerte modeller. Et risikovektgulv må ikke være en fast prosentsats, men kan graderes etter belåningsgrad eller baseres på standardmetoden. Graderte gulv vil imidlertid øke kompleksiteten, særlig for utenlandske foretak som må hensynta makrotiltak i ulike land.

3.4.2. Forutsetninger for vellykket gjennomføring

En sentral forutsetning for vellykket gjennomføring er at virkemiddelet anerkjennes av andre myndigheter. Tiltaket må varsles relevante organer i EU/EFTA, som kan avvise det "dersom det er solid, sterk og detaljert dokumentasjon for at tiltaket vil få negative virkninger på det indre markedet som veier tyngre enn fordelene ved den finansielle stabiliteten", jf. artikkel 458 nr. 4. Ved forrige notifisering av boliglåns gulvet ble ikke tiltaket avvist av organene i EU/EFTA.

Andre lands myndigheter kan velge å gjøre tiltaket gjeldende for sine foretaks virksomhet i det aktuelle landet, jf. artikkel 458 nr. 5. Det europeiske systemrisikorådet (ESRB) kan, etter anmodning fra myndigheten som fastsatte tiltaket, anbefale andre lands myndigheter å anerkjenne tiltaket, jf. nr. 8. En intensjonsavtale (MoU) signert av nordiske myndigheter i 2016 legger til rette for anerkjennelse av tiltak på tvers av de nordiske landene. Det følger av MoU-en at ESRBs anbefalinger er en minstandard for tiltak som skal anerkjennes.

ESRB har anbefalt andre myndigheter å anerkjenne det gjeldende norske risikovektgulvet for lån med pant i bolig, og de relevante lands myndigheter har fulgt denne anbefalingen.

3.5. Finanstilsynets vurderinger

Den samlede gjelden i norske husholdninger er på et høyt nivå målt som andel av disponibel inntekt, både historisk og sammenlignet med andre land. Den høye gjeldsbelastningen i husholdningene og høye boligpriser utgjør en betydelig risiko for den finansielle stabiliteten i Norge. Konsentrasjon av opplåning i sårbare husholdninger bidrar særlig til denne risikoen. Gjeldsbelastningen i norske husholdninger har falt noe de siste to årene, men nye boliglån ytes fortsatt i stort omfang til husholdninger med høy gjeld i forhold til inntekt og boligens verdi. Boligprisene er samtidig på et høyt nivå.

Formålet med det norske risikovektgulvet er å sikre at boliglån ikke gis for lave risikovekter ved beregning av kapitalkrav i banker og kredittinstitusjoner som benytter interne modeller, gitt den rådende systemrisikoen knyttet til disse eksponeringene. Det er betydelig usikkerhet om IRB-foretakenes PD- og LGD-estimer i tilstrekkelig grad fanger opp sårbarheten i husholdningene og fallhøyden i boligmarkedet, og om de resulterende risikovektene fanger opp risikoen i boligmarkedet.

Minimumskrav til risikovekter er nødvendig for å sikre at risikoen måles forsvarlig i kapitalkravsregningen. Verken bufferkrav eller pilar 2-krav sikrer forsvarlig risikomåling fordi de ikke påvirker beregningen av risikovektene. Bindende risikovektgulv svekker risikosensitiviteten i kapitalkravene på porteføljennivå, men det at bankene må legge til grunn noe høyere beregningsgrunnlag på engasjementsnivå enn det som framgår av de modellberegnete risikovektene, medfører ikke vesentlig redusert risikosensitivitet i IRB-systemet.

Boliglån er standardiserte produkter med generelle krav til betjeningsevne, gjeldsgrad og sikkerhetsstillelse i utlånsforskriften. Erfaringer fra modellvurderinger og tilsyn tilsier at IRB-modellene i liten grad differensierer på risiko (med betydelig konsentrasjon i de lavere risikoklassene, der sensitiviteten for feilmåling er størst), og at de i liten grad brukes i innvilgelse og prising av lån. Kombinasjonen av IRB-modellenes begrensede relevans for risikodifferensiering og kredittinnvilgelse og økt risikosensitivitet i standardmetoden tilsier at kapitalkravene i mindre grad bør avhenge av beregningsmetoden for kapitalkrav.

Etter Finanstilsynets vurdering er risikoen for at husholdningenes høye boliggjeld kan føre til finansiell ustabilitet ikke vesentlig endret sammenlignet med forrige fastsettelse av risikovektgulvet for boliglån. Finanstilsynet mener at det fortsatt bør fastsettes gulv for bankenes risikovekter på boliglån, og at gulvet bør videreføres på gjeldende nivå for å bidra til at risikovektene i banker med lavest risikovekter opprettholdes på et forsvarlig nivå. Finanstilsynet tilrår at risikovektgulvet for boliglån videreføres på 25 prosent.

Kapitalkravene bør gjenspeile risikoen husholdningenes gjeldsbelastning medfører for norsk økonomi og norske og utenlandske banker med virksomhet i Norge. Finanstilsynet tilrår derfor at kravene gjøres gjeldende for utenlandske banker som opererer i det norske markedet (resiprositet). Det vil bidra til likere konkurransevilkår og til forsvarlig risikovekting av boliglån for alle IRB-foretak som opererer i det norske markedet.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser

4.1. Konsekvenser for banker

Videreføring av risikovektgulvene på næringseiendomslån og boliglån vil bidra til å holde soliditeten i det norske finansielle systemet oppe ved at risikovektingen av næringseiendomslån og boliglån opprettholdes på forsvarlige nivåer.

Effekten av å videreføre næringseiendomsgulvet vil avhenge av kalibreringen av den enkelte banks IRB-modell og omfanget av næringseiendomslån i porteføljen. Ingen av de norske IRB-bankene er i dag bundet av risikovektgulvet for utlån til næringseiendom. Tre av de utenlandske IRB-bankene har gjennomsnittlige risikovekter under 35 prosent. Disse bankene har per andre kvartal 2026 et tillegg i beregningsgrunnlaget på 0,15 til 2,9 prosent av totalt beregningsgrunnlag.

Effekten av risikovektgulvet for boliglån vil avhenge av kalibreringen av den enkelte banks IRB-modell og omfanget av boliglån i porteføljen. Norske IRB-banker hadde per andre kvartal 2026 gjennomsnittlige risikovekter på boliglån på mellom 15 og 25 prosent. To norske banker har gjennomsnittlige risikovekter på boliglån på om lag 25 prosent og har ikke tillegg i beregningsgrunnlaget. Risikovektgulvet for boliglån er effektivt for seks norske IRB-banker som rapporterer et tillegg i beregningsgrunnlaget på mellom 9 og 17 prosent av bankenes totale beregningsgrunnlag. Dette innebærer at ren kjernekapitaldekning for disse bankene er mellom 1 og 3 prosentpoeng lavere enn uten gulv. For hel- eller deleide boligkredittforetak, som ofte har porteføljer med relativt lav risiko og ikke andre kreditteksponeringer enn boliglån, er effekten på kapitaldekningen og beregningsgrunnlaget vesentlig høyere.

Den ene av de to berørte utenlandske bankene har i dag et tillegg i beregningsgrunnlaget på om lag 0,5 prosent av totalt beregningsgrunnlag, mens den andre utenlandske banken ikke har tillegg.

Som vist i punkt 1.5 falt IRB-bankenes samlede risikovektede eksponeringer som andel av forvaltningskapital etter 2018, med unntak av i 2025, da risikovektgulvet på boliglån ble økt. Til tross for det økte gulvet var nivået per 31. desember 2025 omtrent som gjennomsnittet for perioden 2021 til 2024. Den uvektede kjernekapitalandelen i norske banker falt fra 8,1 prosent i 2020 til 7,5 prosent i 2025 og videre til 7,2 prosent ved utgangen av første halvår 2026.

Risikovektgulvene bidrar til å opprettholde reell soliditet i det norske bankmarkedet. Dersom risikovektgulvene ikke videreføres og norske banker opprettholder samme risikovektede kjernekapitaldekning, beregnes reduksjonen i uvektet kjernekapitalandel til 0,2 prosentpoeng for bankene samlet.³⁸ Dersom risikovektgulvet på boliglån senkes til 20 prosent, anslås nedgangen i uvektet kjernekapitalandel til 0,13 prosentpoeng for bankene samlet.

Bindende risikovektgulv kan svekke risikosensitiviteten fordi økningen i kapitalkrav for et nytt engasjement blir uavhengig av målt risiko for det enkelte engasjementet. Imidlertid kan tillegget i beregningsgrunnlag som følge av risikovektgulvet fordeles risikosensitivt. Som påpekt i punkt 3.5 er risikodifferensieringen ved bruk av IRB-metoden for boliglån begrenset, og gulv for risikovekter på porteføljenivå svekker ikke risikosensitiviteten i kapitalkravsberegningen vesentlig.

Risikovektgulvet for boliglån innebærer større grad av likebehandling mellom banker som henholdsvis bruker IRB- og standardmetoden.

Reguleringseffektivitet i Norden

Kapitalkravene bør gjenspeile risikoen utlånsvirksomheten representerer for norsk økonomi og risikoen utlånene i Norge påfører bankene, enten de er norske eller utenlandske. Tiltak

³⁸ Beregningen gjelder alle norske banker samlet, både IRB- og standardmetodebanker, og er basert på tall per 30. juni 2026, med et fall fra 7,2 prosent til 7,0 prosent.

som er rettet mot risiko i norsk økonomi, er like relevante for filialer av utenlandske banker som for norske banker. Filialer utgjør en stor del av det norske banksystemet, og problemer i de utenlandske bankene kan få store konsekvenser for norske bankkunder og det norske finansmarkedet. Risikovektingen av norske bolig- og næringseiendomslån bør derfor ikke være vesentlig lavere i utenlandske banker enn i norske banker.

Regulatoriske konsekvenser

Norske IRB-foretak rapporterer eksponeringsbeløp (EAD), risikovekter og kapitalkravstillegg for hvert kvartal i et eget skjema. En videreføring av de gjeldende risikovektgulvene vil ikke pålegge banker nye regulatoriske forpliktelser. For Finanstilsynet innebærer ikke videreføring av risikovektgulvene nye oppgaver eller plikter.

4.2. Konsekvenser for bankkunder

Videreføring av risikovektgulvene bidrar til å videreføre soliditeten i norske og utenlandske banker som opererer i det norske markedet. Regelverkstilpasninger som bidrar til god soliditet i det norske banksystemet, reduserer faren for forstyrrelser i tilbudet av kreditt og andre finansielle tjenester. Gitt at risikovektgulvene anerkjennes av relevante myndigheter (resiprokeres), bidrar de til likere regulatoriske krav for norske og utenlandske banker som opererer i Norge. Det støtter opp om stabiliteten i det norske bankmarkedet og vil også komme norsk bankkunder til gode.

Endringene som ble innført i risikovektene i standardmetoden i CRR3 sammen med økningen i boliglåns gulvet, reduserte noe av forskjellene i risikovekter mellom IRB- og standardmetodebanker. Dette medførte likere regulatoriske vilkår og kan ha bidratt til økt konkurranse mellom standardmetodebanker og IRB-foretak.³⁹ Velfungerende konkurranse mellom bankene bidrar til mer kostnadseffektiv drift, lavere priser og bedre løsninger for bankkundene. I tråd med tidligere erfaringer ventes ikke forslaget om videreføring å ha vesentlig betydning for kunders lånebetingelser eller tilgang til kreditt.

4.3. Konsekvenser for samfunnet

Et viktig formål med kapitalkrav er å redusere risikoen for finansiell ustabilitet. Økt egenkapital gjør bankene bedre rustet til å håndtere utlånstap og bidrar til å redusere sannsynligheten for en finanskrise. Bankvirksomhet er forskjellig fra tradisjonell vare- og tjenesteproduiserende virksomhet. En utfordring er at problemer i én bank eller deler av banksektoren kan spre seg raskt til andre deler av systemet dersom tilliten forsvinner. I tillegg er egenkapitalandelene vesentlig lavere i banker enn i ikke-finansielle foretak.

Historien viser at underliggende sårbarheter kan føre til kriser i det finansielle systemet som kan komme brått, skape stor uro i markedene og spre seg raskt mellom aktører, både nasjonalt og internasjonalt. Tilbakeslag i økonomien som faller sammen med kriser i det finansielle systemet, blir ofte dypere og mer langvarige enn andre tilbakeslag, med store konsekvenser i form av arbeidsledighet og tapt produksjon. De samfunnsøkonomiske kostnadene ved finansielle kriser er derfor ofte svært store. Det understreker viktigheten av god risikostyring i den enkelte bank og nødvendig soliditet i banksystemet. Norske bankers lønnsomhet har vært høy over flere år. Motstandsdyktigheten i bankene kan og bør opprettholdes.

³⁹ Gjennomsnittlig risikovekt i standardmetodebankenes boliglånsporteføljer er beregnet til om lag 28 prosent per 30. juni 2026. Deler av standardbankenes boliglåns eksponeringer er rapportert under en generell massemarkedskategori, slik at risikovekten ikke enkelt kan beregnes. Tallet er beregnet ved å avstemme volum fra ulike datapunkter i kapitalrapporteringen mot data på brutto utlån. Risikovekten for standardmetodebankenes næringseiendomseksponeringer er minst 70 prosent på engasjementnivå, som omtalt i punkt 1.2.1, og dermed betydelig høyere enn det gjeldende risikovektgulvet for næringseiendomslån for IRB-banker.

5. Forslag til endringer i CRR/CRD-forskriften

Forskrift om endring i forskrift 22. august 2014 nr. 1097 om kapitalkrav og gjennomføring av CRR/CRD-regelverket (CRR/CRD-forskriften)

Fastsatt av Finansdepartementet 22. august 2014 med hjemmel i lov 10. april 2015 nr. 17 om finansforetak og finanskonsern §§ 14-2 og 14-3.

I forskrift 22. august 2014 nr. 1097 om kapitalkrav og gjennomføring av CRR/CRD-regelverket gjøres følgende endringer:

§ 4. Minstekrav for gjennomsnittlig risikovekt

Fra 1. januar 2027 og frem til og med 31. desember 2028 skal foretak som benytter IRB-metode, ha en gjennomsnittlig risikovekt for eksponeringer med pantesikkerhet i boligeiendom i Norge som ikke er lavere enn 25 prosent.

Fra 1. januar 2027 og frem til og med 31. desember 2028 skal foretak som benytter IRB-metode, ha en gjennomsnittlig risikovekt for eksponeringer med pantesikkerhet i næringseiendom i Norge som ikke er lavere enn 35 prosent.

Finanstilsynet
Revierstredet 3
P.O. Box 1187 Sentrum
NO-0107 Oslo

Tel. +47 22 93 98 00
post@finansstilsynet.no
finansstilsynet.no

