



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Endringer i forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften)

Høringsnotat

DATO:
03.10.22

Innhold

1	Innledning	3
2	Gjeldende regulering og hjemmelsgrunnlag	3
2.1	Gjeldende regulering	3
2.2	Forskriftens hjemmelsgrunnlag og forholdet til lov om finansavtaler	5
3	Utviklingen i husholdningenes gjeld	7
3.1	Husholdningenes samlede gjeld	7
3.2	Nye lån med pant i bolig (boliglånsundersøkelsen)	11
3.3	Forbrukslån	15
3.4	Lån med annet pant enn fast eiendom	18
4	Boligmarkedet	21
4.1	Utviklingen i boligprisene	21
4.2	Førstegangskjøpere, sekundærboliger og boligfinansiering i distriktene	24
5	Finansforetakenes etterlevelse av utlånsforskriften	26
5.1	Utlån med pant i bolig	26
5.2	Forbrukslån	27
6	Regulering av utlånspraksis i andre land	28
7	Norges Banks vurderinger	30
8	Finanstilsynets vurderinger	31
8.1	Generelle hensyn og avveininger	31
8.2	Formål	33
8.3	Virkeområde	33
8.4	Unntak fra forskriften	35
8.5	Betjeningsevne	36
8.6	Gjeldsgrad	37
8.7	Samskyldnere	38
8.8	Restrukturering	38
8.9	Belåningsgrad for lån med pant i bolig	38
8.10	Tilleggssikkerhet	39
8.11	Fleksibilitet	40
8.12	Avdrag på lån uten pant i bolig	41
9	Økonomiske og administrative konsekvenser	42
10	Forslag til endringer i forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften)	46
	Vedlegg 1 Oversikt over utlånsregulering i utvalgte land	
	Vedlegg 2 Endringer i den norske utlånsreguleringen	
	Vedlegg 3 Brev fra Norges Bank	

1 Innledning

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. Fra og med 1. januar 2021 ble den tidligere boliglånsforskriften og den tidligere forbrukslånsforskriften slått sammen i én felles utlånsforskrift. Forskriften gjelder til 31. desember 2024.

Fastsettelse av utlånsforskriften og tidligere krav til finansforetaks utlånspraksis må ses i lys av at husholdningenes gjeld over flere år har vokst raskere enn husholdningenes inntekter, og at høy gjeld i husholdningene og høye eiendomspriser er de største sårbarhetene i det norske finansielle systemet. Tiltak som begrenser muligheten for å ta opp lån som er store i forhold til inntekt eller boligverdi, kan bidra til økt motstandsdyktighet i husholdningene.

Det følger av [forskriften](#) at Finanstilsynet høsten 2022 skal gi råd til Finansdepartementet om behovet for endringer ut fra hensynet til finansiell stabilitet, samt utarbeide et høringsnotat i samsvar med utredningsinstruksen. Ved utarbeidelsen av høringsnotatet skal Finanstilsynet innhente vurderinger og faktagrunnlag fra Norges Bank.

I brev 22. mars 2022 ber Finansdepartementet om at rådet inneholder en vurdering av bankenes utlånspraksis og utviklingen i boligprisene og husholdningenes bolig- og forbruksgjeld, og hvordan forskriftene har påvirket utviklingen. Videre bes det om en ny vurdering av om, og eventuelt hvordan, reguleringen bør utvides til å gjelde flere typer lån enn det som i dag er omfattet. Finanstilsynet bes også om å vurdere hvordan endringene i reguleringen fra 1. januar 2021 har fungert, samt behovet for presiseringer og justeringer i lys av erfaringer med forskriften.

Høringsnotatet gir først en kort gjennomgang av bakgrunnen for gjeldende utlånsforskrift og hjemmelsgrunnlaget. Utviklingen i husholdningenes gjeld omtales i punkt 3, mens utviklingen i boligpriser og enkelte utviklingstrekk i boligmarkedet omtales i punkt 4. Finansforetakenes etterlevelse av utlånsforskriften omtales i punkt 5, mens regulering av utlånspraksis i andre land omtales i punkt 6. Norges Banks vurderinger er gjengitt i punkt 7. Bankens brev av 30. juni 2022 med analysevedlegg er vedlagt. Finanstilsynets vurderinger av gjeldende forskrift og forslag til endringer omtales i punkt 8. Økonomiske og administrative konsekvenser omtales i punkt 9, mens Finanstilsynets forslag til endret forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften) følger av punkt 10.

2 Gjeldende regulering og hjemmelsgrunnlag

2.1 Gjeldende regulering

Finanstilsynet fastsatte i 2010 rundskriv med retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for nye lån til boligformål i Norge.¹ Sterk vekst i husholdningenes gjeld og i boligprisene førte til at Finansdepartementet i 2015, med utgangspunkt i råd fra Finanstilsynet, fastsatte en forskrift som regulerer bankenes utlånspraksis for nye lån med pant i bolig. Forskriften har blitt videreført og endret flere ganger, og har siden 2017 hatt krav til gjeldsgrad, belåningsgrad, betjeningsevne og avdragsbetaling, se tabell 1. Finansforetakene kan hvert kvartal innvilge en andel boliglån som ikke oppfyller ett eller flere av kravene (fleksibilitetskvoter).

¹ <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/pressemeldinger/2010/finansstilsynet-gir-bankene-retningslinjer-for-forsvarlig-utlanspraksis-for-lan-til-boligformal/>

Finanstilsynet fastsatte i 2017 rundskriv med retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for forbrukslån.² I 2018 gjennomførte Finanstilsynet undersøkelser som viste at mange finansforetak ikke fulgte retningslinjene, og varslet at tilsynet ville foreslå forskriftsfesting. Finansdepartementet fastsatte i 2019 forskrift med krav til finansforetakenes utlånspraksis for forbrukslån. Kravene ble videreført i utlånsforskriften. Forskriften stiller krav til finansforetakenes kredittvurdering, kundens betjeningsevne, gjeldsgrad, løpetid og avdragsbetaling, se tabell 2. Foretakene kan hvert kvartal innvilge en andel forbrukslån som ikke oppfyller ett eller flere av kravene. Som forbrukslån regnes all usikret kreditt ytt til forbrukere, herunder kreditt- og betalingskortgjeld.

Tabell 1 Regulering av boliglånspraksis

	Retningslinjer		Forskrift	
	03.03.2010– 30.11.2011 ¹	01.12.2011– 30.06.2015 ²	01.07.2015– 31.12.2016	01.01.2017– 31.12.2024
Maksimal belåningsgrad, nedbetalingslån	90 pst.	85 pst.	85 pst.	85 pst.
Maksimal belåningsgrad, rammelån	75 pst.	70 pst.	70 pst.	60 pst.
Maksimal belåningsgrad, avdragsfrihet	Ikke spesifisert ³	70 pst.	70 pst.	60 pst.
Maksimal gjeldsgrad	300 pst. ⁴	-	-	500 pst.
Stresstest av betjeningsevne v/ renteøkning	Ikke spesifisert	5 pp.	5 pp.	5 pp.
Maksimal andel lån som kan gå utover kravene per kvartal⁵	-	-	10 pst.	10 pst. (8 pst. i Oslo)
Maksimal belåningsgrad, sekundærbolig i Oslo	-	-	-	60 pst.

¹ Rundskriv 11/2010.
² Rundskriv 29/2011.
³ «Lån som medfører en høy belåningsgrad, bør normalt etableres med betaling av avdrag slik at det opparbeides en mer betryggende sikkerhetsbuffer.»
⁴ «Dersom banken bruker gjeldsgrad (total gjeld i forhold til brutto inntekt) som beslutningskriterium, bør lånet normalt ikke overstige tre ganger samlet bruttoinntekt. Banken skal internt fastsette en skala for maksimale lån i forhold til samlet brutto inntekt. Banken må i tillegg vurdere konsekvensene av renteøkning.»
⁵ Retningslinjene inneholdt krav om at «[dersom banken] finner grunn til å avvike sine interne retningslinjer basert på disse minstekravene, må beslutningene om dette fattes på et høyere nivå enn de som vanligvis har fullmakt til å gi boliglån».

² <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/pressemeldinger/2017/retningslinjer-for-forbrukslan/>

Tabell 2 Regulering av forbrukslånspraksis

	Retningslinjer ¹	Forskrift
	07.06.2017–12.02.2019	12.02.2019–31.12.2024²
Maksimal gjeldsgrad	500 pst.	500 pst.
Stresstest av betjeningsevne v/renteøkning	5 pp.	5 pp.
Maksimal løpetid³	5 år	5 år
Maksimal andel lån som kan gå utover kravene per kvartal	-	5 pst.
¹ Rundskriv 5/2017 ² Forbrukslånsforskriften trådte i kraft 12. februar 2019. Finansforetakene skulle tilpasse seg forskriften innen 15. mai 2019. Kravene i forskriften ble videreført i utlånsforskriften som trådte i kraft 1. januar 2021. ³ Etter retningslinjene burde finansforetaket ikke innvilge lån med løpetid over 5 år. Forskriften stiller som krav at finansforetaket skal kreve månedlig nedbetaling av forbrukslånet. Den månedlige nedbetalingen skal minst utgjøre et beløp som vil medføre at lånet nedbetales i løpet av 5 år når lånet avdras som serie- eller annuitetslån.		

2.2 Forskriftens hjemmelsgrunnlag og forholdet til lov om finansavtaler

Utlånsforskriften er gitt med hjemmel i finansforetaksloven § 1-7 første ledd, som åpner for at Finansdepartementet kan gi forskrift om gjennomføring, utfylling og avgrensning av loven, og om nærmere krav til finansforetak ut fra hensynet til å fremme finansiell stabilitet. Som det følger av utlånsforskriften § 1, er forskriftens formål å bidra til finansiell stabilitet ved å stille krav til kredittytteres utlånspraksis for å forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger og finansforetak.

Utlånsforskriften er, som i andre europeiske land som har innført låntakerbaserte virkemidler, basert på nasjonal lovgivning. EU-kommisjonen har til vurdering om slike tiltak skal tas inn som en del av EUs rammeverk for makrotilsyn, se del 6.

Finansavtalelovens regler om kredittvurdering og utlånsforskriften gir regler på det samme området, men med forskjellige formål. Et hovedhensyn bak ny finansavtalelov, som trer i kraft 1. januar 2023, er å styrke forbrukervernet. Ny finansavtalelov gjennomfører de privatrettslige delene av blant annet forbrukerkredittdirektivet og boliglånsdirektivet og ilegger kredittyttere plikter og kundene rettigheter med dette for øye. Som nevnt er utlånsforskriften en regulering som skal bidra til finansiell stabilitet. Forskriften er ikke en privatrettslig regulering og gir ingen kunderettigheter.

Krav til kredittytteres kredittvurdering av kundene følger av finansavtaleloven § 46 b og av ny finansavtalelov § 5-2. Ny finansavtalelov § 5-2 inneholder krav om at kredittyster skal foreta en grundig vurdering av kundens kredittverne og sørge for en verddivurdering av eventuell sikkerhet. Bestemmelsen gjennomfører forbrukerkredittdirektivet § 8 og boliglånsdirektivet artikkel 18 og delvis artikkel 19.

Det framgår videre av ny finansavtalelov § 5-4 at kredittyster bare kan inngå kredittavtale med en kunde dersom det på grunnlag av kredittvurderingen er sannsynlig at kunden har tilstrekkelig kredittverne til å oppfylle forpliktelsene på den måten som kreves etter de tilbudte vilkårene. Bestemmelsen gjennomfører boliglånsdirektivet artikkel 18 nr. 5 bokstav a, nr. 3 og nr. 6

Ny finansavtalelov § 5-5 gir regler om bortfall av kundens tapsbegrensningsplikt, lemping av kundens forpliktelser og rammer for kredittytters heving eller endring av avtalen når kredittvurdering- eller avslagsplikten er misligholdt. Etter ny finansavtalelov § 3-48, jf. 3-46 første ledd og § 3-1 første ledd, kan kunden heve en avtale ved vesentlig mislighold fra tjenesteyterens side. Etter § 3-49 første ledd,

jf. § 3-1 første ledd, er tjenesteyteren ansvarlig for tap som er forårsaket av at tjenesteyteren ikke har oppfylt sine plikter og som han med rimelighet kunne forutse som en mulig følge av pliktbruddet.

Ved søknader om lån må alltid kredittyttere sikre at de følger kravene til kredittvurdering og avslagsplikt i finansavtaleloven. Brudd på reglene kan gi kunden krav mot kredittytteren og rett på misligholdsbeføyelser. Kredittyttere må også følge kravene i utlånsforskriften, men forskriften gir ikke kunden rettigheter ved brudd på reglene. En kredittvurdering etter finansavtaleloven må skje uavhengig av utlånsforskriften i den forstand at det ikke alltid er sikkert at en kunde som oppfyller de standardiserte kravene i forskriften, etter en konkret vurdering bør innvilges lånet etter reglene i finansavtaleloven. Dette kan særlig gjelde lån hvor kravene etter forskriften avvikes og innvilges etter fleksibilitetskvotene i utlånsforskriftens §§ 12 og 15.

Noen sentrale begreper

Belåningsgrad: Lån som andel av boligens verdi.

Gjeldsgrad: Låntakers samlede gjeld som andel av brutto årsinntekt (inntekt før skatt).

Fleksibilitetskvote: Fastsatt andel av lån finansforetak kan innvilge, som ikke oppfyller ett eller flere av vilkårene i utlånsforskriften (belåningsgrad, gjeldsgrad, betjeningsevne og avdrag).

Nedbetalingslån: Lån med avtalt forfall, hvor lånet skal nedbetales i løpet av en gitt løpetid.

Rammekreditt: Lån der det er bevilget en kredittramme som låntaker fritt kan trekke på, og det betales kun renter av trukket beløp.

Sekundærbolig: Annen bolig enn den boligen hvor eier bor selv og har sin folkeregistrerte adresse (primærbolig).

Førstegangskjøper: Kjøper av en bolig som ikke tidligere har vært eier/deleier av en bolig.

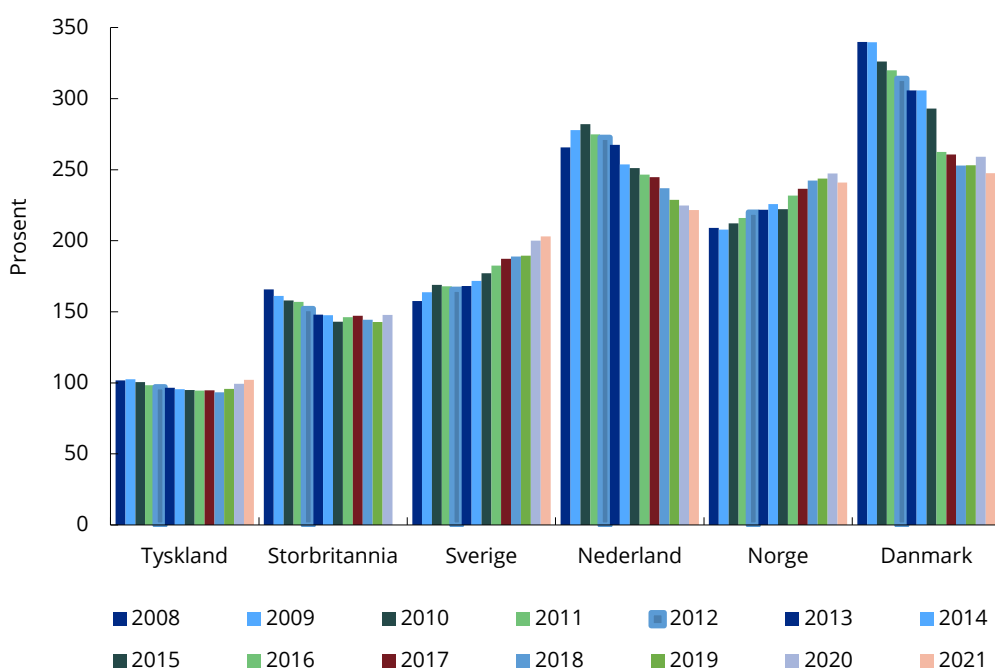
3 Utviklingen i husholdningenes gjeld

3.1 Husholdningenes samlede gjeld

Gjeldsbelastning og gjeldsutvikling

Ved utgangen av juli 2022 var norske husholdningers samlede lånegjeld fra innenlandske kilder 4 088 milliarder kroner, som tilsvarer 119 prosent av BNP Fastlands-Norge.³ Mens gjeldsbelastningen i husholdningene er noe redusert i mange OECD-land etter finanskrisen, har den fortsatt å øke i Norge, se figur 3.1.

Figur 3.1 Husholdningenes gjeld i prosent av disponibel inntekt (gjeldsbelastning) i utvalgte land 2008–2021

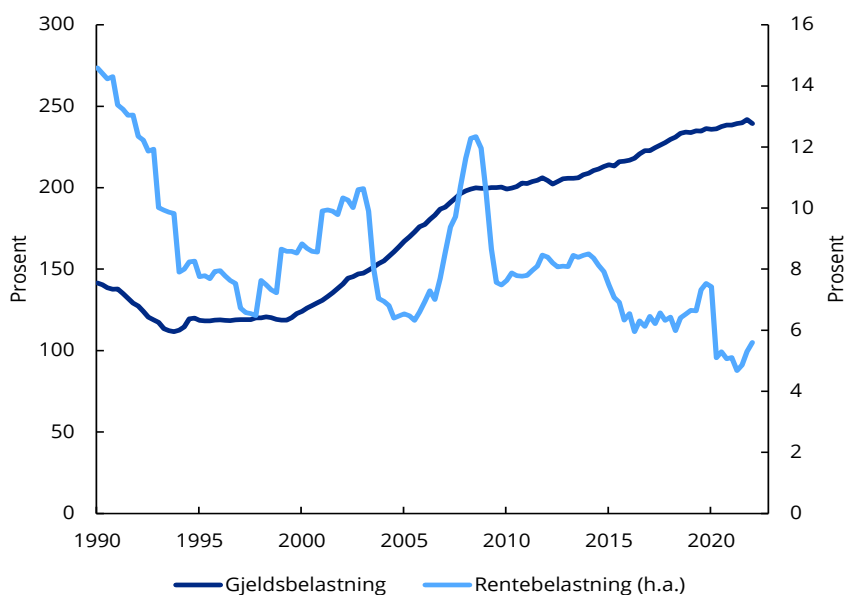


Siste observasjon for Storbritannia er 2020. Kilde: OECD

Veksten i husholdningenes innenlandske gjeld har avtatt noe de siste årene. Siden tredje kvartal 2020 har veksten i husholdningenes gjeld vært om lag som inntektsveksten. Tolv månedersveksten var 4,4 prosent i juli 2022. I første kvartal 2022 var gjennomsnittlig gjeldsbelastning, målt som husholdningenes gjeld i prosent av husholdningenes disponible inntekt, 239 prosent, se figur 3.2. Det er om lag uendret fra samme periode året før, men 17 prosentpoeng høyere enn før utlånsforskriften ble strammet inn fra 1. januar 2017 og 40 prosentpoeng høyere enn ved utbruddet av den globale finanskrisen (tredje kvartal 2008). Under bankkrisen på begynnelsen av 1990-tallet var gjeldsbelastningen under 150 prosent.

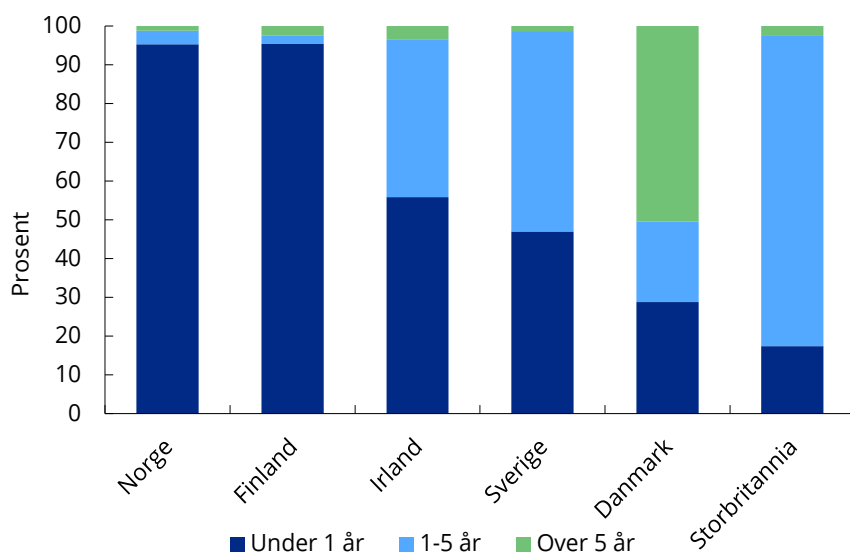
³ Summert over perioden fra juli 2021 til juni 2022.

Figur 3.2 Husholdningenes gjelds- og rentebelastning*



*Gjeldsbelastning er definert som gjeld i prosent av disponibel inntekt. Rentebelastning er definert som renteutgifter i prosent av disponibel inntekt før fradrag for renteutgifter. Siste observasjon er andre kvartal 2022. Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

Figur 3.3 Andel rentebinding på lån med pant i bolig, beholdning i utvalgte land per 2021*



*Tall for Norge omfatter banker og kredittforetak. Kilder: European Mortgage Federation og Statistisk sentralbyrå

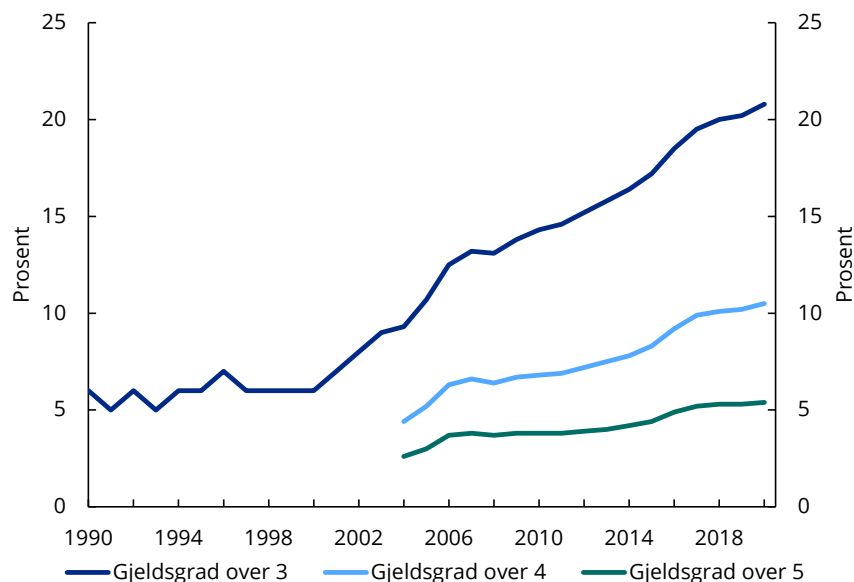
Husholdningenes gjennomsnittlige rentebelastning, målt som renteutgifter i prosent av disponibel inntekt før fradrag for renteutgifter, er historisk sett lav. Nedgangen i rentebelastning de siste årene må ses i sammenheng med fallet i rentenivået i samme periode. Kun en liten andel av norske husholdningers gjeld har fast rente,⁴ se figur 3.3. Denne andelen har vært lav i flere år og har avtatt ytterligere de siste årene. Økt rentenivå vil derfor slå raskt ut i økte renteutgifter for husholdningene.

⁴ Ifølge tall fra Statistisk sentralbyrå var 94,9 prosent av husholdningenes gjeld til banker og kredittforetak ved utgangen av andre kvartal 2022 med bindingstid inntil 3 måneder.

Husholdninger med høy gjeld i forhold til inntekt

Andelen husholdninger med høy gjeldsgrad har økt markant de siste årene. Fra 2004 til 2020 steg andelen husholdninger med gjeld større enn tre ganger brutto inntekt⁵ fra 9 til 21 prosent, se figur 3.4. I samme periode økte andelen husholdninger med gjeld større enn fire ganger brutto inntekt fra 4 til 11 prosent, mens andelen med gjeld større enn fem ganger inntekt steg fra 3 til 5 prosent.

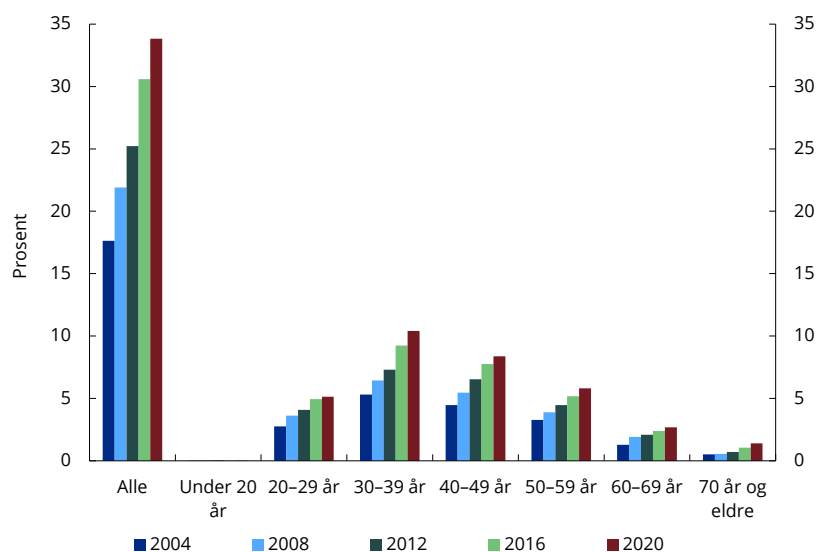
Figur 3.4 Andel husholdninger med høy gjeldsgrad



Siste observasjon er 2020. Kilde: Statistisk sentralbyrå

Andelen av samlet husholdningsgjeld holdt av husholdningene med høy gjeld i forhold til inntekt, har også økt over tid. Ved utgangen av 2020 hadde 12 prosent av husholdningene gjeld større enn fem ganger inntekt etter skatt, som samlet utgjorde 34 prosent av husholdningenes gjeld, se figur 3.5. Andelen gjeld i gjeldsutsatte husholdninger har økt i alle aldersgrupper.

Figur 3.5 Andel av husholdningenes samlede gjeld holdt av husholdninger med gjeld over fem ganger inntekt etter skatt, aldersfordelt



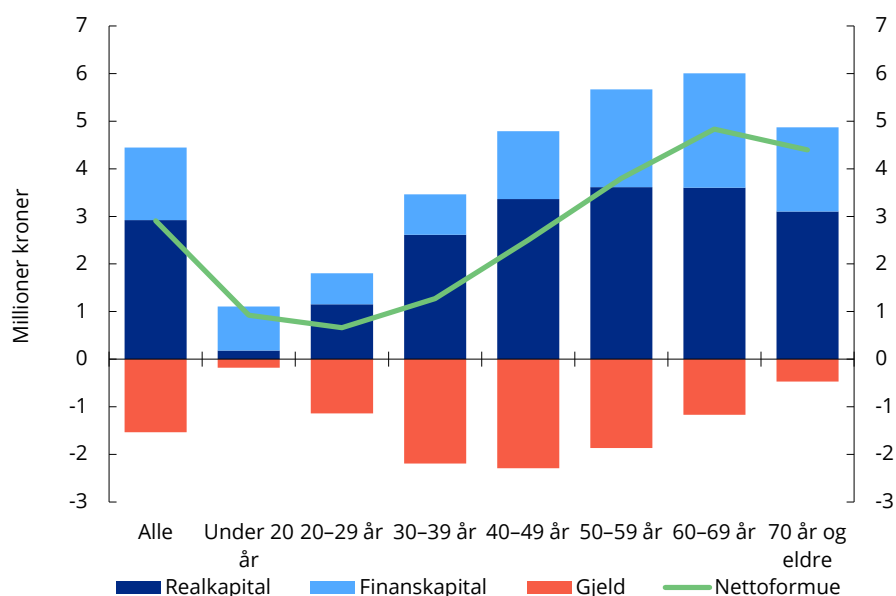
Kilde: Statistisk sentralbyrå

⁵ Brutto inntekt er her definert som 'samlet inntekt'.

Fordeelingen av formue og gjeld mellom husholdninger

Samlet har husholdningene positiv finansiell sparing, betydelige finansielle eiendeler og positiv netto formue. Formue og gjeld er imidlertid 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, se figur 3.6. Innenfor hver aldersgruppe er det også store forskjeller.

Figur 3.6 Husholdningenes gjennomsnittlige formue og gjeld i 2020, etter alder på hovedinntektstaker



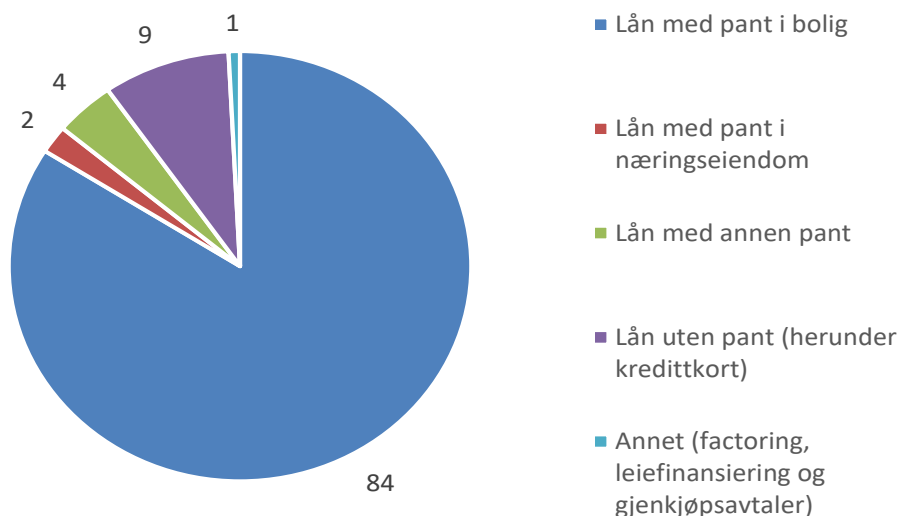
Realkapital omfatter primærbolig, sekundærbolig, næringseiendom og skog- og gårdsbruk. Driftsløsøre og andre eiendeler i næring samt innbo og løsøre er ikke inkludert. Sekundærbolig er bolig man eier som ikke er primærbolig. Dette gjelder blant annet penderbolig, utleiebolig og helårsbolig brukt som fritidsbolig. Hytter og fritidsboliger regnes ikke som sekundærbolig. Bolig er verdsatt til beregnet markedsverdi. Finanskapital omfatter bankinnskudd, andeler i aksje-, obligasjons- og pengemarkedsfond, aksjer, formue i aksjesparekonto, obligasjoner og andre verdipapirer. Pensjonsrettigheter i ytelsesordninger og oppspart innskuddspensjon er ikke inkludert. Kilde: Statistisk sentralbyrå

Sammensetning av gjelden

En høy andel av norske husholdninger eier egen bolig, og husholdningenes gjeld er i stor grad sikret med pant i bolig, se figur 3.7. 6 prosent av husholdningenes gjeld til banker, finansieringsselskaper, kredittforetak og statlige låneinstitutter er gitt med pant i næringseiendom eller annet pant (eksempelvis bil), mens lån gitt uten pant (forbrukslån og studielån fra Statens lånekasse for utdanning) utgjør til sammen om lag 9 prosent av gjelden.⁶ Sammensetningen av husholdningenes gjeld har vært stabil de siste årene.

⁶ Ifølge tall fra Statistisk sentralbyrås inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger utgjorde norske husholdningers studiegjeld 165,6 milliarder kroner, dvs. om lag 4 prosent av husholdningenes samlede gjeld, ved utgangen av 2020.

Figur 3.7 Husholdningenes gjeld til banker, finansieringsselskaper, kredittforetak og statlige låneinstitutter fordelt på type pant, ved utgangen av andre kvartal 2022. Prosent



Kilde: Statistisk sentralbyrå

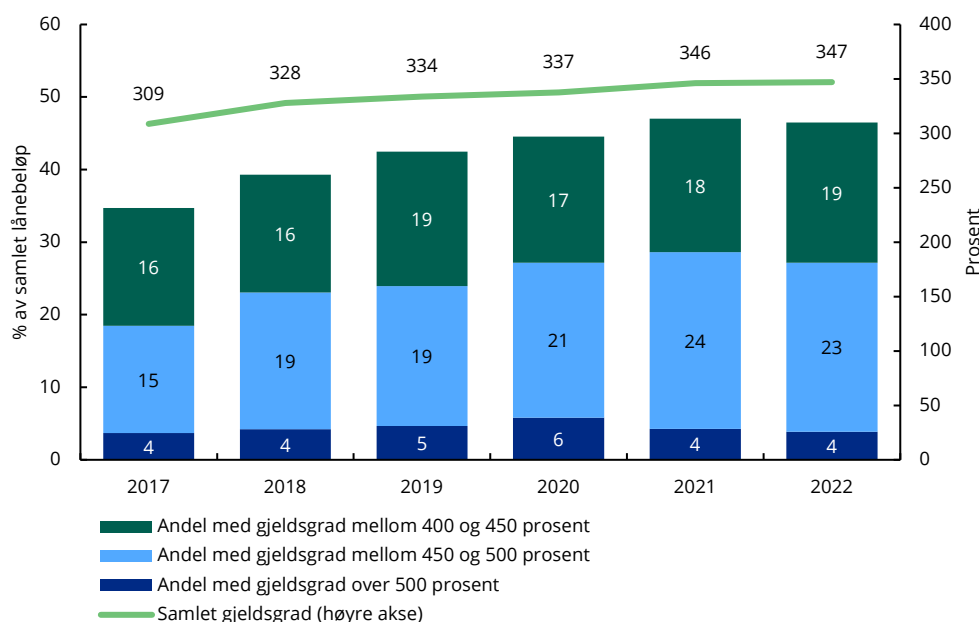
3.2 Nye lån med pant i bolig (boliglånsundersøkelsen)

Finanstilsynets boliglånsundersøkelse viser at en stor del av nye lån med pant i bolig tas opp av låntakere som har høy samlet gjeld i forhold til brutto årsinntekt (gjeldsgrad).⁷ Foreløpige tall fra boliglånsundersøkelse for 2022 viser at nesten halvparten av lånevolumet er innvilget til låntakere med gjeld over fire ganger årsinntekt, se figur 3.8. Samlet vektet gjeldsgrad i undersøkelsen (nye nedbetalingslån og nye rammekreditter), var 347 prosent, som er noe høyere enn i fjorårets undersøkelse.

For nye nedbetalingslån økte gjeldsgraden både for lån med pant i ny bolig og for lån med pant i allerede eid bolig, se figur 3.9. Som følge av en høyere andel lån med pant i allerede eid bolig, som i gjennomsnitt har lavere gjeldsgrad enn lån med pant i nyervervet bolig, økte likevel ikke den samlede gjeldsgraden for nye nedbetalingslån sammenlignet med i fjor. Av nye nedbetalingslån utgjorde lån med hovedsikkerhet i allerede eid bolig 63 prosent av innvilget lånebeløp.

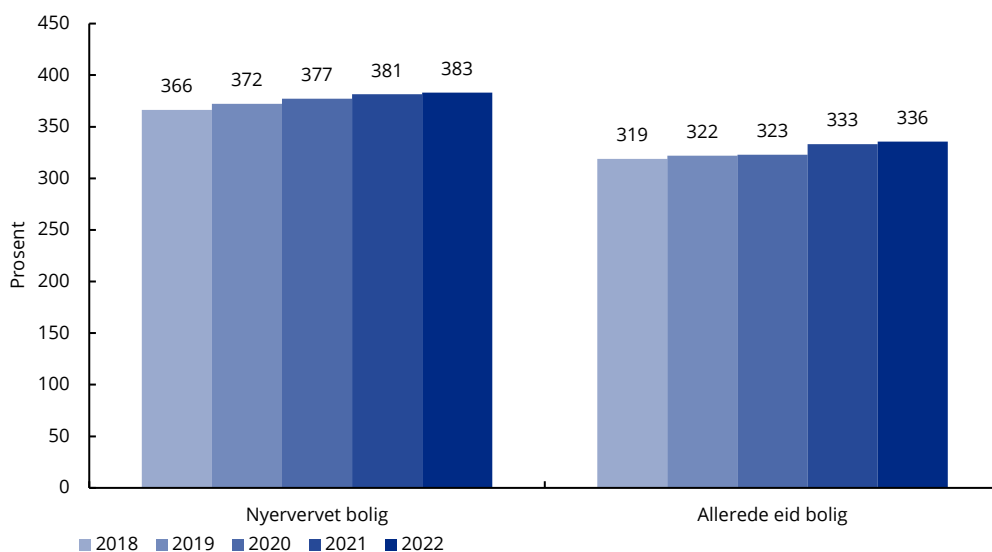
⁷ Finanstilsynet undersøker regelmessig bankenes utlånspraksis, se <https://www.finanstilsynet.no/publikasjoner-og-analyser/boliglansundersokelser/>

Figur 3.8 Gjeldsgrad og andel lån med gjeldsgrad over 400 prosent. Prosent av samlet lånebeløp. Nye nedbetalingslån og rammekreditter



Kilde: Finanstilsynet

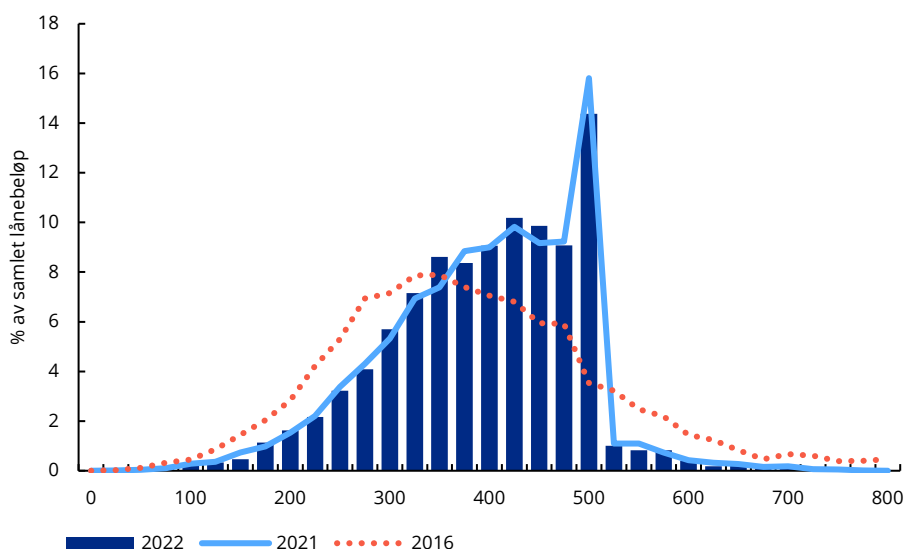
Figur 3.9 Gjeldsgrad etter hovedsikkerhet. Nye nedbetalingslån



Kilde: Finanstilsynet

Andelen nye nedbetalingslån der låntaker har gjeldsgrad høyere enn 5 ganger brutto årsinntekt, ble kraftig redusert fra 2016 til 2017 som følge av nytt forskriftskrav til maksimal gjeldsgrad, og har siden vært forholdsvis stabil. Det har imidlertid vært en klar økning i andelen nye lån til låntakere med gjeldsgrad mellom 3,5 og 5 de siste årene, mens andelen nye lån til låntakere med relativt lav gjeldsgrad er redusert, se figur 3.10. I boliglånsundersøkelse for 2022 (foreløpige tall) ble 23 prosent av lånevolumet gitt til låntakere med en gjeldsgrad mellom 4,5 og 5, som er noe lavere enn året før.

Figur 3.10 Nye nedbetalingslån med pant i bolig etter gjeldsgrad*. Prosent av samlet lånebeløp



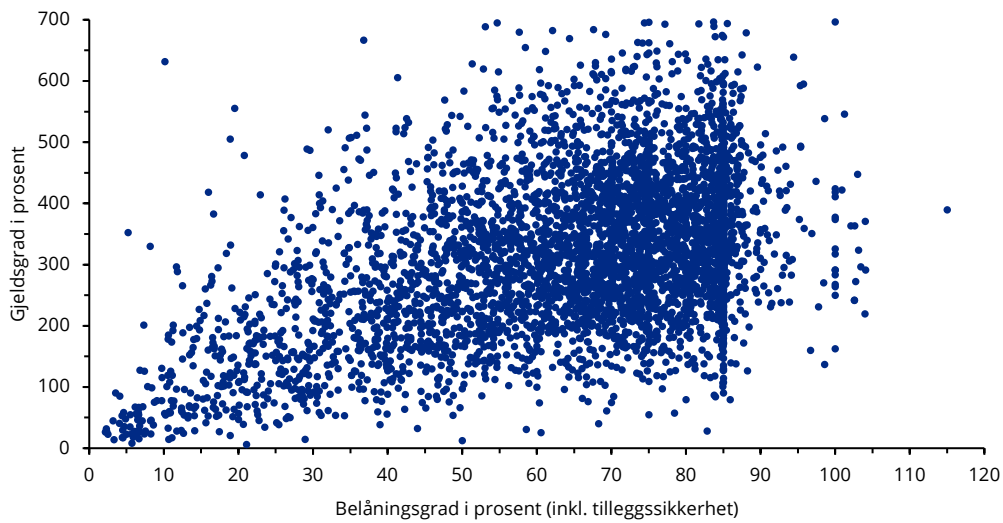
Kilde: Finanstilsynet

Gjennomsnittlig belåningsgrad for nye lån med pant i bolig har vært stabil de siste årene. Foreløpige tall fra årets undersøkelse viser en gjennomsnittlig belåningsgrad på 64 prosent for nye nedbetalingslån og 46 prosent for nye rammekreditter. Utviklingen gjenspeiler at både størrelsen på nye boliglån og boligprisene har økt betydelig i denne perioden.

Boliglånsforskriften stiller krav til at låntaker skal ha evne til å betjene lån og normale utgifter til livsopphold og samtidig tåle en rentøkning på 5 prosentpoeng. Foreløpige tall fra årets undersøkelse viser at 3 prosent av volumet av nye nedbetalingslån ble gitt til låntakere som ikke tilfredsstilte kravet til betjeningsevne. Det er ett prosentpoeng mer enn i 2021.

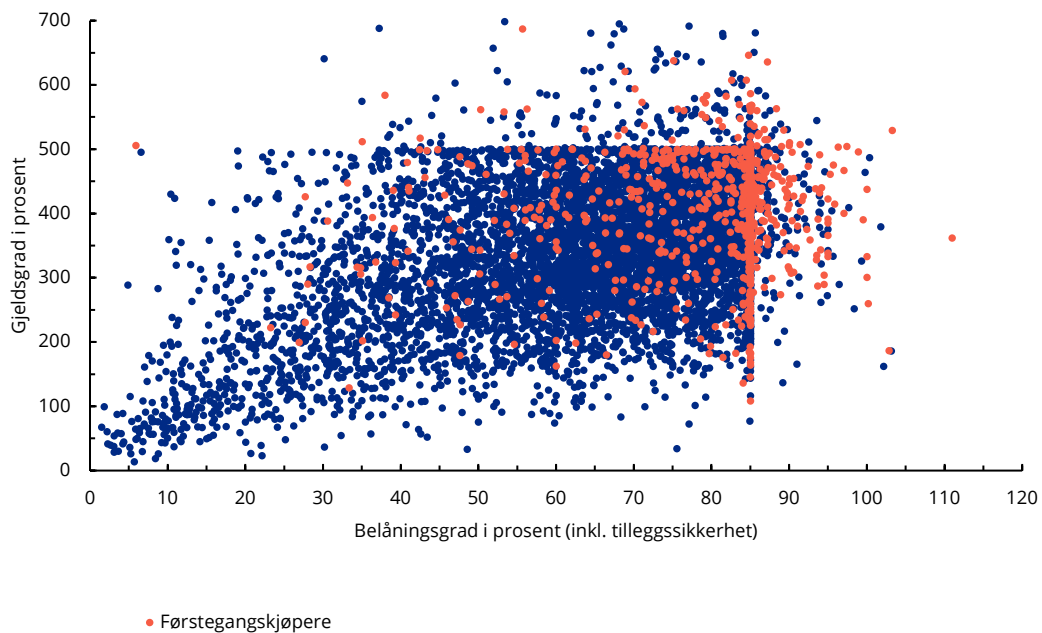
Boliglånsundersøkelsen viser at det er stor spredning i gjeldsgrad og belåningsgrad blant låntakere som har tatt opp ny gjeld med pant i bolig. I undersøkelsen i 2016, som var før kravet til maksimal gjeldsgrad ble tatt inn i forskriften, var det en opphopning i belåningsgrad nær grensen på 85 prosent, se figur 3.11. Foreløpige tall fra årets undersøkelse viser en tydelig opphopning i både gjeldsgrad og belåningsgrad nær de fastsatte grensene, se figur 3.12. Mange førstegangskjøpere, som er avmerket i rødt i figuren, ligger nær eller over disse grensene.

Figur 3.11 Nye nedbetalingslån, etter gjeldsgrad og belåningsgrad. 2016



Kilde: Finanstilsynet

Figur 3.12 Nye nedbetalingslån, etter gjeldsgrad og belåningsgrad. 2022

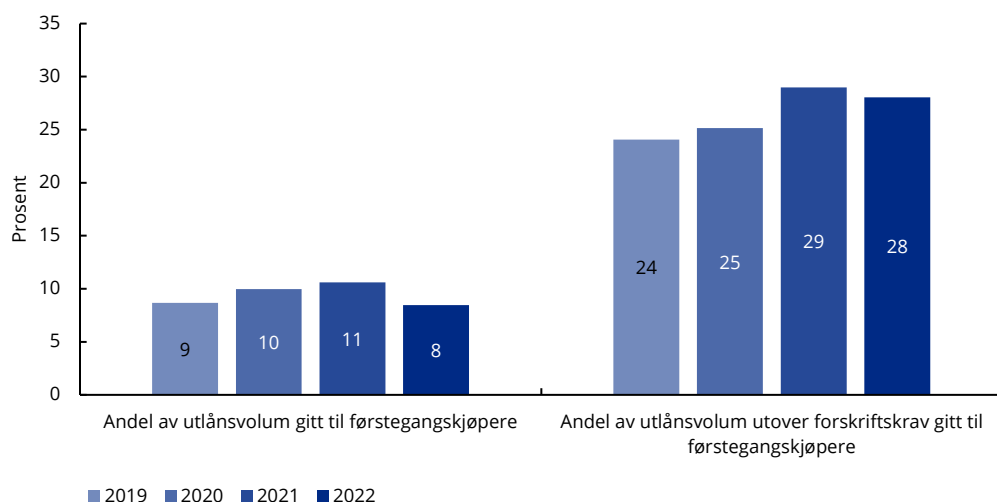


Kilde: Finanstilsynet

Krav til finansforetaks utlånspraksis påvirker visse lånetakergrupper i befolkningen mer enn andre, herunder grupper med relativt lite oppsparte midler og lave inntekter. Statistikkgrunnlaget på dette området er noe begrenset, og fordi kredittveksten påvirker utviklingen i boligmarkedet og norsk økonomi mer generelt, er det vanskelig å vurdere hvordan kravene i boliglånsforskriften samlet sett har slått ut for ulike grupper i samfunnet.

Førstegangskjøpere tar i all hovedsak opp nedbetalingslån. Foreløpige tall fra boliglånsundersøkelsen 2022 viser at om lag 8 prosent av volumet av nye nedbetalingslån i årets undersøkelse ble gitt til førstegangskjøpere, sammenlignet med 11 prosent i 2021, se figur 3.13. 1 av 10 førstegangskjøpere hadde en gjeldsgrad over 5, og samlet gjeldsgrad for førstegangskjøpere økte sammenlignet med fjorårets undersøkelse.

Figur 3.13 Andel lån og andel lån utover ett eller flere krav i forskriften. Førstegangskjøpere. Nye nedbetalingslån



Kilde: Finanstilsynet

3.3 Forbrukslån

Utlånsvolumet i det norske forbrukslånsmarkedet har falt de siste årene. For de 31 foretakene som inngår i Finanstilsynets undersøkelse⁸, ble utlån til norske kunder redusert med 3,5 milliarder kroner de siste tolv måneder, til 82,8 milliarder kroner ved utgangen av første halvår 2022. Dette var en nedgang på 4,1 prosent, se figur 3.14.

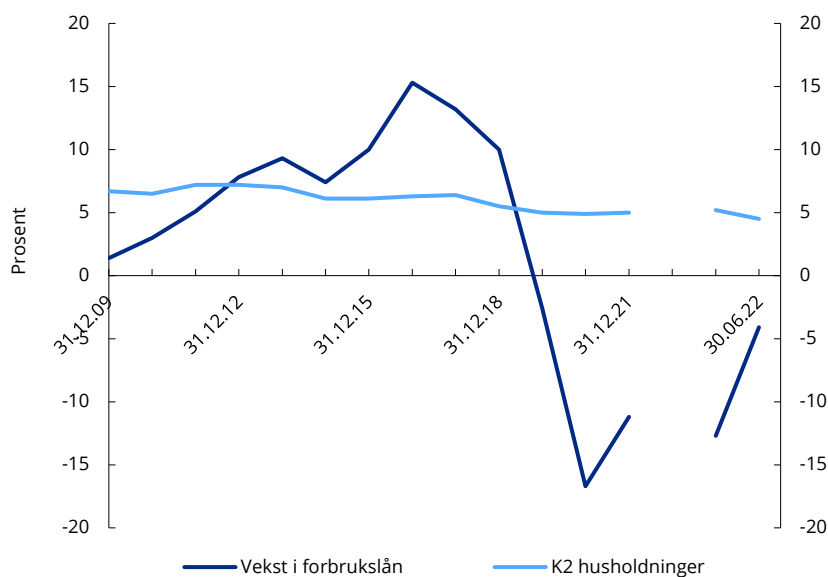
De siste årene har banker som yter forbrukslån solgt betydelige porteføljer av misligholdte lån til finansieringsforetak som ofte inngår i inkassokonsern. Justert for slike porteføljesalg økte foretakenes forbrukslån i Norge med 0,8 prosent i tolv månedersperioden fram til utgangen av første halvår 2022. Dette var første gang den underliggende tolv månedersveksten var positiv siden 2019. Utviklingen i forbrukslån er også påvirket av at flere av de tidligere rene forbrukslånsbankene i større grad satser på markedet for såkalte omstartslån⁹ (lån med pant i bolig).

Det siste året har økt salg av misligholdte lån bidratt til en nedgang i andelen misligholdte lån i foretakene samlet sett, se figur 3.15. Misligholdsandelen er imidlertid fortsatt høy og utgjorde 9,9 prosent ved utgangen av første halvår 2022. For de rene forbrukslånsbankene var misligholdsandelen 14,7 prosent. Til sammenligning utgjorde misligholdet i samtlige norske banker 0,5 prosent av utlån på samme tidspunkt.

⁸ Foretak som tilbyr lån uten sikkerhet til personkunder. Finanstilsynets utvalgsundersøkelse omfattet 31 banker og finansieringsforetak ved utgangen av første halvår 2022. Både norske foretak og utenlandske filialer i Norge inngår. Lån uten sikkerhet i finansieringsforetak som kjøper porteføljer av misligholdte lån og lån fra utenlandske foretak som driver grensekryssende virksomhet, inngår ikke i utvalgsundersøkelsen.

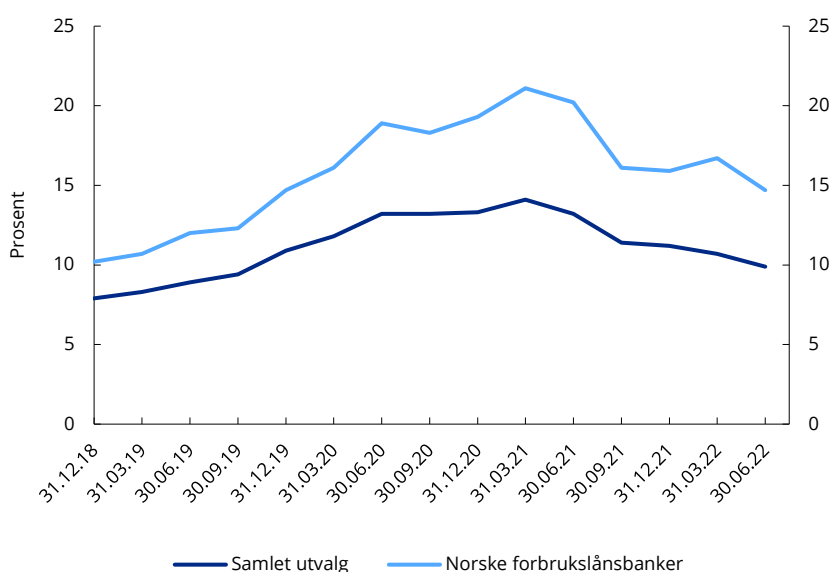
⁹ Lån som benyttes for å samle andre lån. Benyttes gjerne av låntagere med økonomiske utfordringer, betalingsanmerkninger e.l., for å refinansiere lån med høy rente. Det nye lånet får lavere rente enn de tidligere lånene, men renten er vanligvis betydelig høyere enn ordinære lån med pant i bolig.

Figur 3.14 Tolv månedersvekst i det norske markedet for forbrukslån og husholdningenes samlede innenlandske gjeld (K2)



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

Figur 3.15 Mislighold 90 dager i prosent av forbrukslån

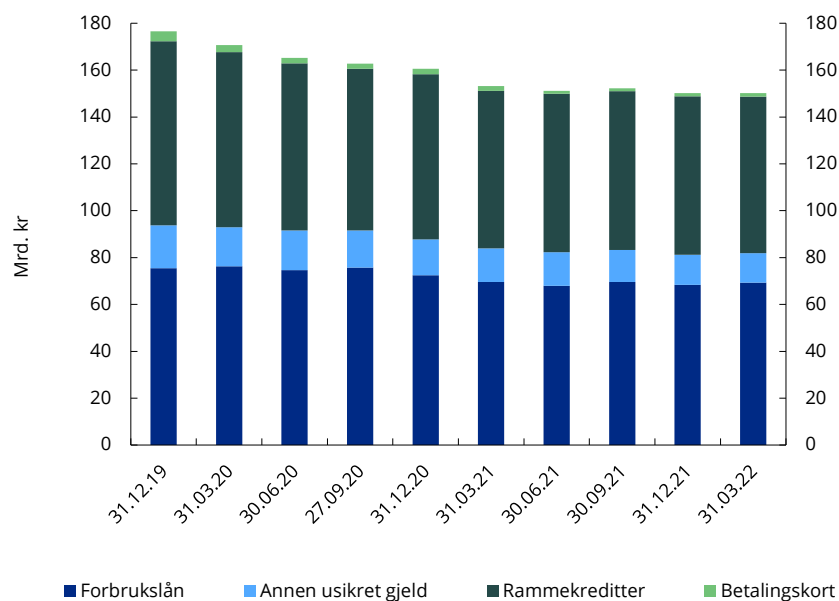


Kilde: Finanstilsynet

Usikret kreditt som registreres hos Gjeldsregisteret AS, deles inn i rammekreditt (kredittkort og usikrede rammelån), nedbetalingslån (forbrukslån¹⁰ og annen usikret gjeld) og betalingskort (faktureringskort uten kredittgrense). Forbrukslån og rammekreditter står for om lag like store andeler av samlet usikret kreditt, se figur 3.16.

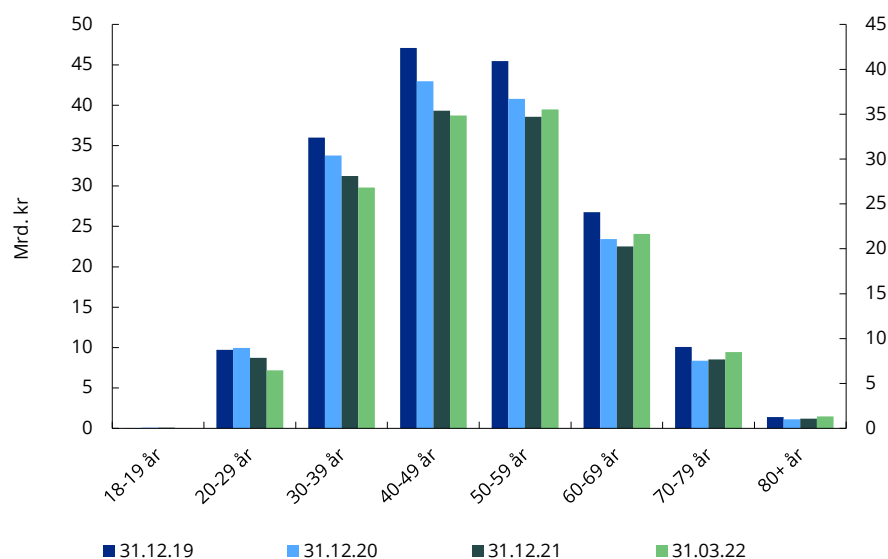
¹⁰ Forbrukslån defineres av Gjeldsregisteret AS som usikrede nedbetalingslån med rente over 5 prosent. Dette til forskjell fra Finanstilsynets utvalgsundersøkelse, der forbrukslån defineres som usikrede nedbetalingslån og rammekreditter inklusive kredittkort. Gjeldsinformasjonsforetakene registrerer lån fra alle foretak som tilbyr forbrukslån i Norge. I tillegg registreres lån i finansieringsforetak som kjøper porteføljer av misligholdte lån. Samlet gjeld i statistikken fra gjeldsinformasjonsforetakene vil derfor være høyere enn i Finanstilsynets utvalgsundersøkelse, se Finanstilsynets rapport [Utviklingen i forbruksgjeld](#) for nærmere omtale.

Figur 3.16 Benyttet usikret kreditt per type gjeld



Kilde: Gjeldsregisteret AS

Figur 3.17 Benyttet kreditt fordelt på alder



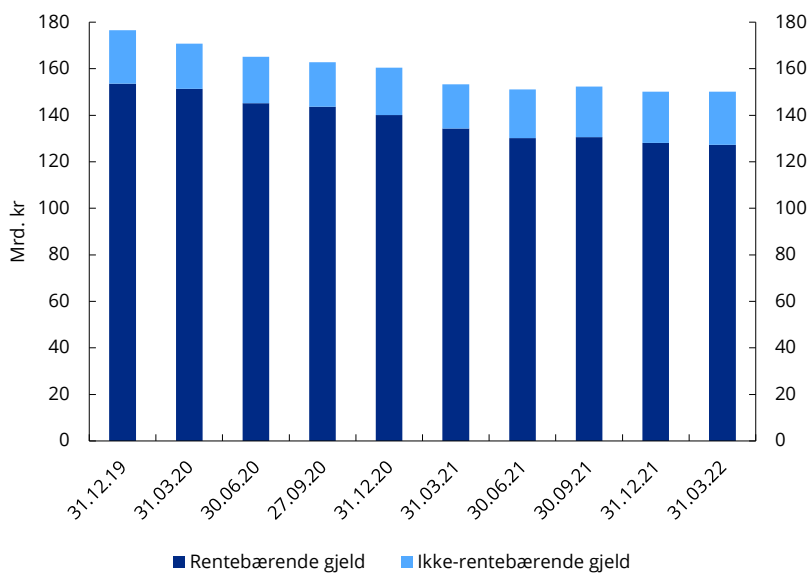
Kilde: Gjeldsregisteret AS

Også tall fra Gjeldsregisteret AS viser at samlet usikret gjeld blant nordmenn har gått betydelig ned de siste årene¹¹. Det siste året har nedgangen i forbruksgjeld bremsset opp sammenlignet med årene før. Ved utgangen av første kvartal 2022 var samlet benyttet kreditt registrert i Gjeldsregisteret 2 prosent lavere enn ett år tidligere. Det var nedgang i volumet av benyttet kreditt for samtlige gjeldstyper fra utgangen av mars 2021 til utgangen av mars 2022. For aldersgruppene over 50 år har benyttet kreditt

¹¹ Gjeldsregisterets tall for usikret gjeld omfatter lån fra alle foretak som tilbyr forbrukslån i Norge. Dette inkluderer utenlandske foretak som driver grensekryssende virksomhet i Norge, samt finansieringsforetak som kjøper porteføljer av misligholdte lån. Gjeldsregisterets tall inkluderer også lån sikret med tredjepersonspant og billån med salgspant som er eldre enn fem år. Samlet gjeld i Gjeldsregisterets statistikk vil derfor være høyere enn tallene i Finanstilsynets utvalgsundersøkelse for forbrukslån.

igjen økt noe siden utgangen av 2021, se figur 3.17. Om lag 15 prosent av registrert forbruksgjeld var ikke rentebærende ved utgangen av mars 2022, se figur 3.18. Andelen har økt svakt det siste året, i stor grad som følge av økt kredittkortaktivitet i takt med nedtrappingen av pandemiltakene.

Figur 3.18 Rentebærende og ikke-rentebærende gjeld



Kilde: Gjeldsregisteret AS

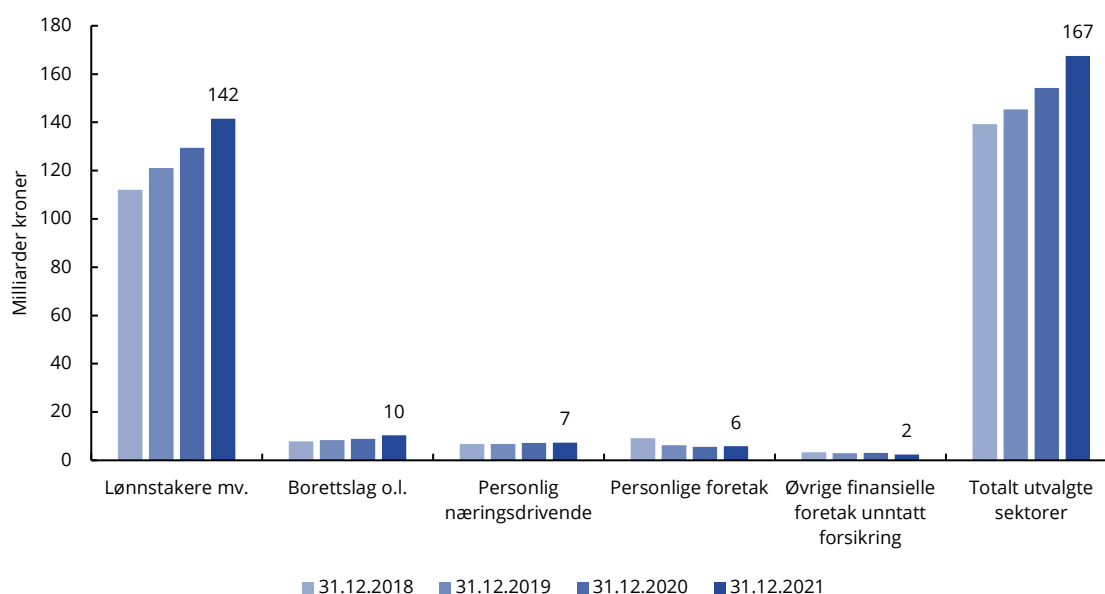
3.4 Lån med annet pant enn fast eiendom

Lån til lønnstakere mv.¹² med pant i annet enn bolig- og næringseiendom utgjorde 142 milliarder kroner ved utgangen av 2021, se figur 3.19. Tolvmånedersveksten var 9,4 prosent ved utgangen av fjoråret. Lån til sektorer som enkeltpersonforetak kan inngå i¹³ utgjorde 16 milliarder kroner ved utgangen av 2021, som er samme nivå som i tidligere år.

¹² Lønnstakere, pensjonister, trygdede, studenter o.a.

¹³ I rapporteringen til SSB kan utlån til enkeltpersonforetak klassifiseres i sektorene personlig næringsdrivende, personlige foretak eller øvrige finansielle foretak unntatt forsikring.

Figur 3.19 Lån med pant i annet enn bolig- og næringseiendom. Utvalgte sektorer



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Finanstilsynet gjennomførte våren 2022 en utvalgsundersøkelse av lån med annet pant enn eiendom¹⁴, fordelt på lønnstakere mv., og sektorer som kan inneholde enkeltpersonforetak. De 15 finansforetakene som inngikk i undersøkelsen, dekker om lag 85 prosent av samlede lån med pant i annet enn eiendom ytt til disse sektorene.

I undersøkelsen ble det bedt om tall for enkeltpersonforetak, og dette ble rapportert av tolv foretak som hadde slik informasjon (i enkelte foretak var ikke "enkeltpersonforetak" et standard kjennetegn). For disse finansforetakene utgjorde utlån til enkeltpersonforetak 4 prosent av totale utlån med pant i annet enn eiendom gitt til lønnstakere mv. og enkeltpersonforetak.

Av samlede lån i undersøkelsen var 85 prosent gitt med pant i personbil/MC og 8 prosent med pant i annet kjøretøy, se tabell 3.1. For lån til enkeltpersonforetak var fordelingen jevnere, men også her utgjorde lån med pant i personbil/MC og annet kjøretøy den største andelen.

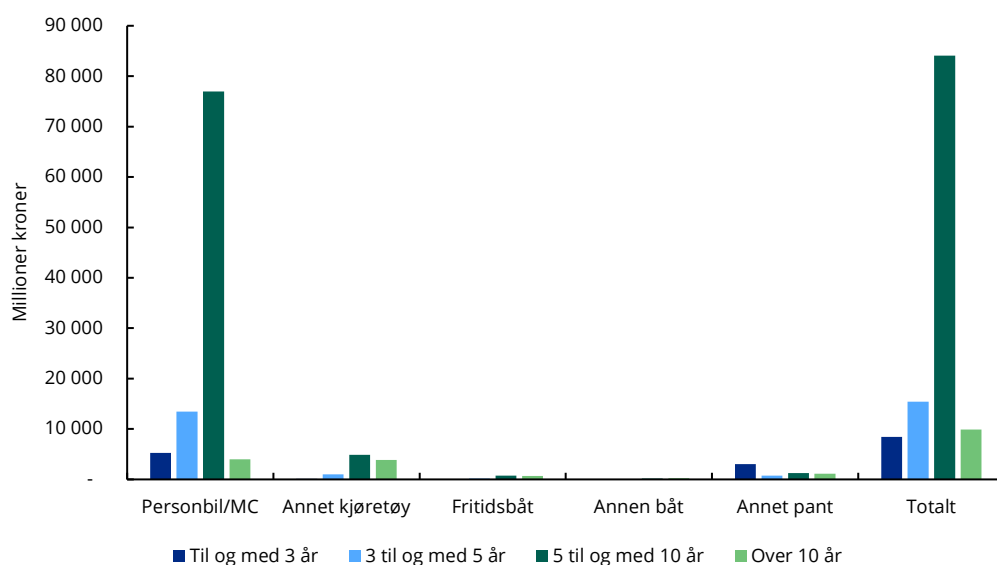
Tabell 3 Andel av samlet utlån med annet pant, fordelt etter type pant

Pant	Andel av samlet utlån med annet pant	
	Lønnstakere	Enkeltpersonforetak
Personbil/MC	85 %	36 %
Annet kjøretøy	8 %	29 %
Fritidsbåt	1 %	-
Annen båt	1 %	19 %
Øvrig	5 %	16 %

80 prosent av lånevolumet til lønnstakere i undersøkelsen hadde avtalt løpetid på over fem år. For enkeltpersonforetak hadde omtrent halvparten av lånevolumet avtalt løpetid på over fem år. Gjennomsnittlig reell løpetid på lånene varierer med type pant. For personbil/MC var gjennomsnittlig faktisk løpetid, altså lånenes løpetid før de innfris, i stor grad mellom to og fem år. Den korte faktiske løpetiden skyldes trolig at panteobjektet avhendes.

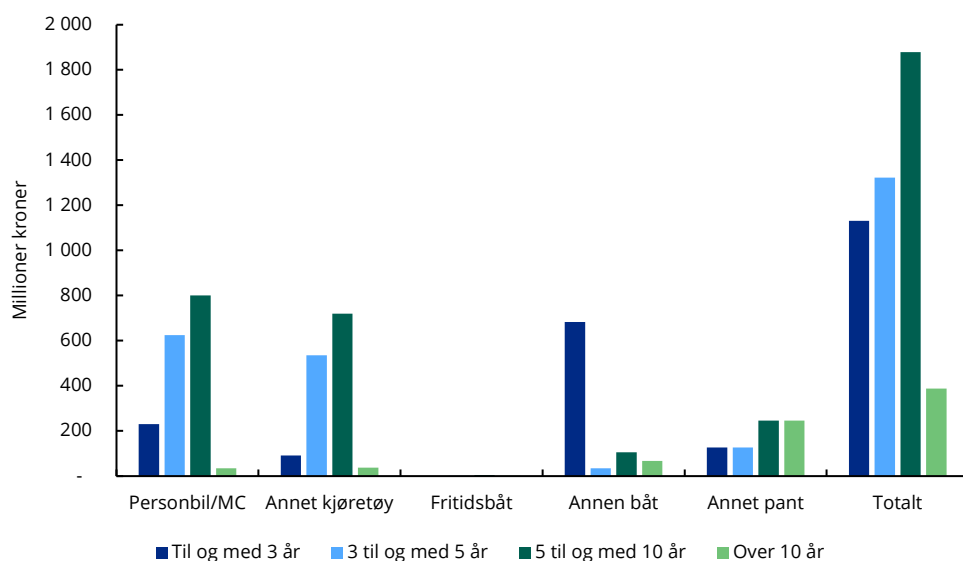
¹⁴ Tall per 31.12.2021.

Figur 3.20 Utlån til lønnstakere, fordelt etter løpetid



Kilde: Finanstilsynet

Figur 3.21 Utlån til enkeltpersonforetak, fordelt etter løpetid



Kilde: Finanstilsynet

I undersøkelsen besvarte foretakene også enkelte kvalitative spørsmål knyttet til lån med annet pant enn bolig. I denne delen av undersøkelsen kom følgende fram:

- De fleste foretakene identifiserer formålet med lånet (privat vs. næringsformål) når det gis lån til innehaver av enkeltpersonforetak, og behandler saken deretter. Enkelte foretak har ikke rammer for maksimal belåningsgrad, noen har et generelt tak på 100 prosent av pantets verdi og noen har mer detaljerte retningslinjer etter type pant og sektor.
- Flere foretak har ikke retningslinjer for kunders maksimale gjeldsgrad. Noen foretak har ramme for maksimal gjeldsgrad på fem ganger brutto årsinntekt, som tilsvarer grensen i utlånsforskriften, mens ett foretak har en intern retningslinje om maksimal gjeldsgrad på 10.

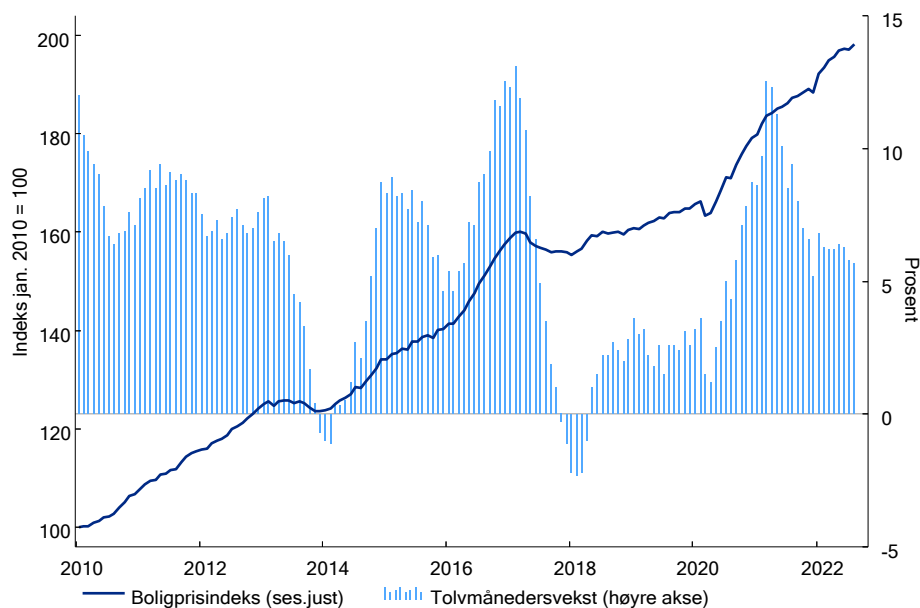
- Retningslinjer for maksimal løpetid er for de fleste foretakene ti år for personbil/MC, og høyere for annet pant (som bobil, fiskefartøy, campingvogn og fritidsbåt). Maksimal løpetid for "annet" eller uregistrerbar pant ligger mellom fem og åtte år for de foretakene som rapporterer dette.
- Avdragsfrihet gis unntaksvis ved inngåelse av kredittavtale, og noen foretak gir ikke avdragsfrihet i det hele tatt.
- I vurderingene av betjeningsevne benytter foretakene i stor grad egne analyser for lån til næringsformål. For lån til private formål bruker noen foretak samme krav som i utlånsforskriften, og noen benytter egne analyser også her.

4 Boligmarkedet

4.1 Utviklingen i boligprisene

Utviklingen i husholdningenes gjeld og boligprisene henger nært sammen. Økte boligpriser gir økt boligformue som igjen gir mulighet til å ta opp mer lån med pant i bolig. Økt tilgang til kreditt gir mulighet til å kjøpe dyrere boliger. Denne gjensidige avhengigheten sammen med lav rente og god inntektsvekst i husholdningene, har over tid bidratt til sterk vekst i både gjeld og boligpriser.

Figur 4.1 Nominelle boligpriser i Norge. Nivå og tolv månedersvekst



Siste observasjon er august 2022. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no.

Boligprisene i Norge har økt mye siden pandemiutbruddet, drevet av rentenedsettelsen våren 2020, god tilgang til kreditt og rask oppgang i den økonomiske aktiviteten etter nedstengningene som følge av pandemien, se figur 4.1. Utstrakt bruk av hjemmekontor og begrensede forbruksmuligheter under pandemien trakk trolig i samme retning. Det siste året har veksten i boligprisene avtatt noe, og i august 2022 var tolv månedersveksten 5,7 prosent.

Boligprisveksten har vært sterk i de fleste norske byområder de senere årene, se tabell 4 og figur 4.2. Oslo hadde den høyeste boligprisveksten blant de største byene i 2020, men prisveksten avtok betydelig i 2021. Boligprisveksten i Oslo har tatt seg opp igjen, særlig siden utgangen av første kvartal

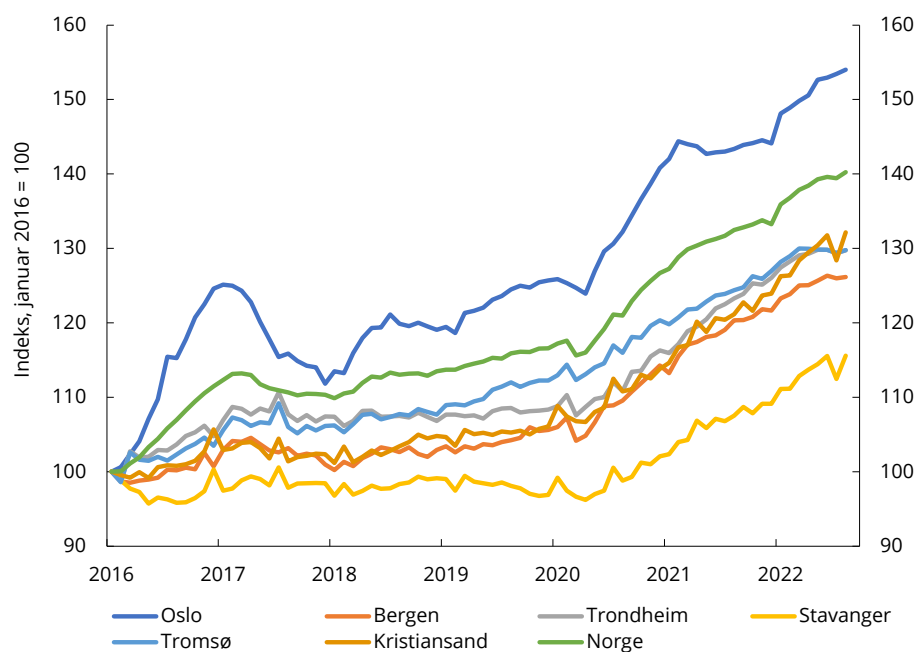
2022, og var i likhet med prisveksten i Stavanger og Kristiansand over landsgjennomsnittet (tolvmånedersvekst) i august 2022. Det er også andre byer i Norge som har hatt høy boligprisvekst de senere årene. Videre har det de par siste årene vært økt utflytting fra Oslo til nærliggende kommuner. Prisveksten i områdene rundt Oslo har også vært høy.

Tabell 4 Boligprisvekst i de største byene

	Oslo	Bergen	Trondheim	Stavanger	Tromsø	Kristiansand	Norge
Siste måned*	0,4 %	0,1 %	0,3 %	2,8 %	0,3 %	2,9 %	0,6 %
Siste år	7,4 %	4,7 %	5,1 %	7,5 %	4,2 %	9,0 %	5,7 %
Siste 2 år	16,4 %	15,0 %	16,7 %	17,0 %	11,6 %	19,2 %	15,6 %
Siste 5 år	32,4 %	22,0 %	20,0 %	18,8 %	21,8 %	31,1 %	26,3 %
Siste 10 år	90,4 %	52,9 %	50,7 %	9,9 %	74,5 %	36,0 %	63,7 %

*Sesongjusterte tall. Siste observasjon er august 2022. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

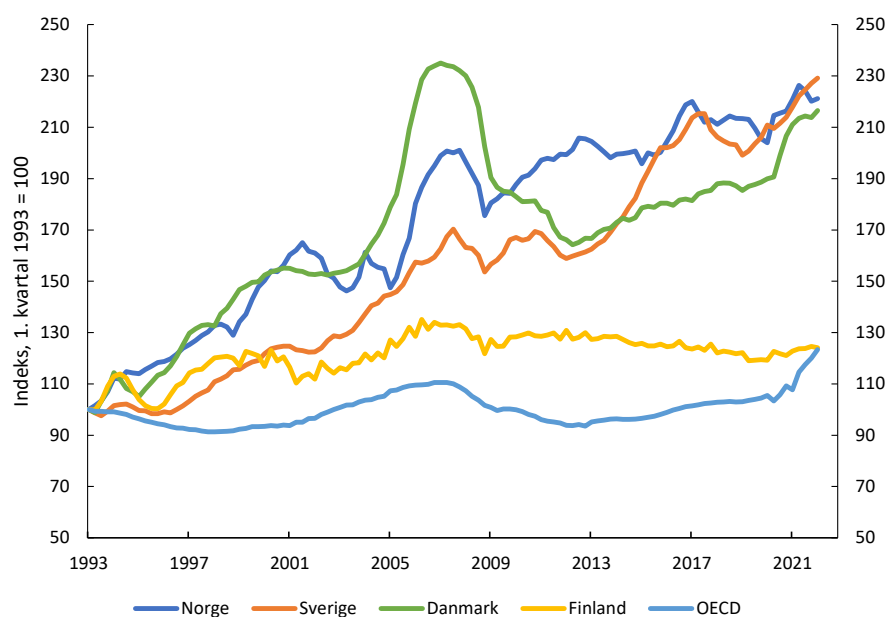
Figur 4.2 Boligprisutvikling i et utvalg av norske byer



Siste observasjon er august 2022. Kilder: Eiendom Norge, Finn.no, Eiendomsverdi og Refinitiv

Målt i forhold til disponibel inntekt per innbygger har boligprisene i Norge steget vesentlig mer enn i flere andre land siden tidlig på 1990-tallet, se figur 4.3.

Figur 4.3 Boligpriser i forhold til disponibel inntekt per innbygger. Utvalgte land

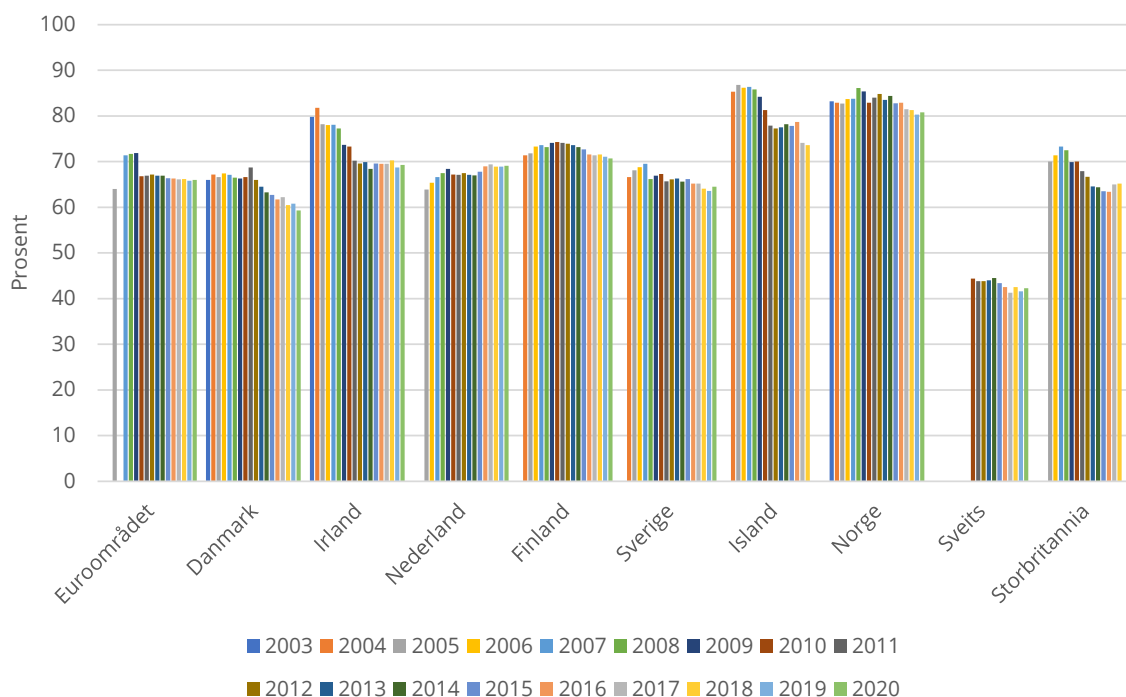


Siste observasjon er første kvartal 2022. Kilde: OECD

Ikrafttredelse av den nye avhendingsloven fra årsskiftet, der boliger ikke lenger kan selges til forbrukere med forbehold om at boligen selges "som den er", har gitt behov for mer omfattende tilstandsrapporter. Dette kan på kort sikt ha bidratt til et redusert tilbud av bruktboliger, som i noen grad kan forklare både prisveksten, det lave antallet usolgte boliger og den høye omsetningshastigheten i markedet observert hittil i 2022. Risikooverføringen fra boligkjøper til boligselger som følge av bortfallet av "som den er"-klausuler i kontraktene kan også ha bidratt til høyere boligpriser.

Andelen av Norges befolkning som bor i bolig som eies av husholdningen selv, er høy og har holdt seg høy de siste årene sammenliknet med andre europeiske land, se figur 4.4.

Figur 4.4 Andel av befolkningen som bor i selveiet bolig

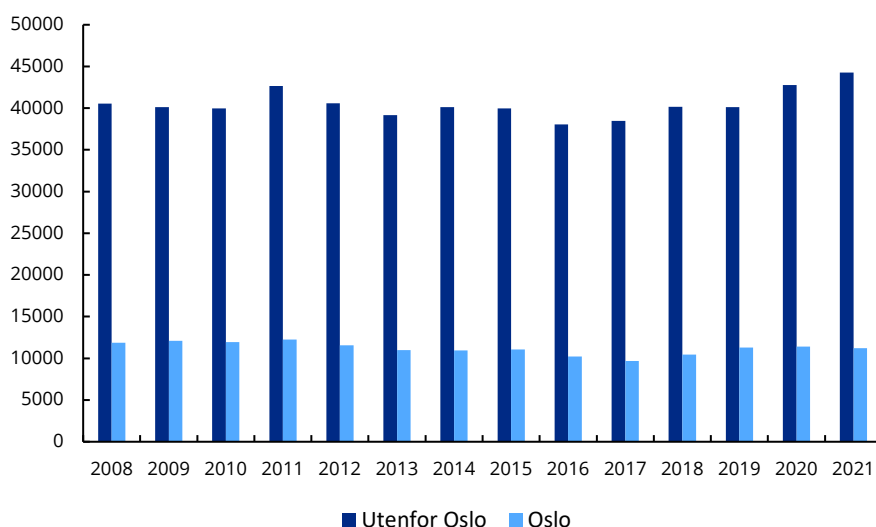


Kilde: Eurostat

4.2 Førstegangskjøpere, sekundærboliger og boligfinansiering i distriktene

Av rapporten "Førstegangskjøpere, 2022 Q2", utgitt av Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita AS, framgår det at antall førstegangskjøpere økte både i og utenfor Oslo fra 2016 til 2021, se figur 4.6. Førstegangskjøpere som andel av befolkningen i aldersgruppen 20–39 år var også noe høyere i 2021 enn i 2016. Tall for de to første kvartalene av 2022 viser en viss nedgang i antall førstegangskjøpere i Norge, sammenlignet med tall for tilsvarende kvartal i 2021.

Figur 4.6 Antall førstegangskjøpere



Kilder: Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita AS

Videre framgår det av rapporten at gjennomsnittsalderen for førstegangskjøpere i Norge har vært relativt stabil på om lag 28 år siden 2011. Både Bærum og Oslo ligger høyere enn gjennomsnittet av byene, med gjennomsnittsalder på henholdsvis 30 og nær 29 år i 2021. Som en mulig forklaring på den noe høyere gjennomsnittsalderen i Bærum og Oslo trekker rapporten fram høye boligpriser, som gjør det vanskeligere for låntakere å tilfredsstillende krav til gjeldsgrad og belåningsgrad.

Utviklingen i antall førstegangskjøpere og gjennomsnittlig alder ved førstegangskjøp bekrefter inntrykket fra boliglånsundersøkelsen av at det ikke er klare indikasjoner på at lånemulighetene for denne gruppen ble vesentlig mer begrenset enn for andre grupper i boliglånsmarkedet etter innstramningen av forskriften i 2017.

Av rapporten "Sekundærbolig, 2022 Q2" framgår det at sekundærboligandelen har nasjonalt falt fra 15,4 prosent i tredje kvartal 2019¹⁵ til 14,6 prosent i andre kvartal 2022.¹⁶ Nedgangen gjelder både i byene og i landet for øvrig. I andre kvartal 2022 var det om lag 392 000 sekundærboliger i Norge. Dette utgjør om lag 15 prosent av boligmassen. I Oslo var det en oppgang i andelen sekundærboliger fra fjerde kvartal 2016 og inn i 2019. Fra tredje kvartal 2019 til andre kvartal 2022 gikk andelen sekundærboliger i Oslo ned fra 17,5 til 15,7 prosent. Dette er den laveste sekundærboligandelen i Oslo i perioden med tilgjengelig data.¹⁷

Ifølge rapporten "Kartlegging av tilgang og pris på boligfinansiering i distriktene", som er utarbeidet av Samfunnsøkonomisk analyse på oppdrag fra Husbanken, er det mer krevende å bygge opp egenkapital for boligkjøpere i distriktene.¹⁸ Mangel på egenkapital gjør at enkelte har problemer med å kjøpe bolig. Lav inntekt er en årsak, men ifølge rapporten er ikke dette problemet større i distriktene enn i sentrale strøk, snarere tvert imot.

Ifølge rapporten kjennetegnes utviklingen i boligmarkedet i distriktene av vesentlig lavere prisstigning enn i sentrale strøk. Den lave prisstigningen gjør at boligeiere i distriktene ikke har fått den samme hjelpen av boligprisutviklingen til å bygge egenkapital. Ifølge rapporten er det ikke hold for at boligkjøpere mangler lånemuligheter, og den vurderes å være like god i distriktene som i sentrale strøk.

Rapportens analyser av bankenes tap på boliglån i distriktene viser at det er mer sannsynlig med tap på boliglån i distriktene enn i sentrale strøk.¹⁹ Det skyldes dels at boliglån som misligholdes, utgjør en høyere andel av boligens verdi i distriktene enn i sentrale strøk. Videre påvirkes bankenes tap av usikkerhet om boligens markedsverdi og av at det tar lengre tid å selge boligen. Samlet sett kan, ifølge rapporten, økt tapssannsynlighet forklare noe høyere utlånsrente i distriktene.

¹⁵ Det foreligger ikke tall for utenfor Oslo før tredje kvartal 2019.

¹⁶ Rapport fra Norges Eiendomsmeglerforbund, Ambita og Samfunnsøkonomisk Analyse.

¹⁷ Data er tilgjengelig siden 2013.

¹⁸ [R2-2022 Kartlegging av tilgang og pris på boligfinansiering i distriktene](#)

¹⁹ Analyse utført på alle tvangssalg gjennomført i Norge fra 2001 til 2018.

5 Finansforetakenes etterlevelse av utlånsforskriften

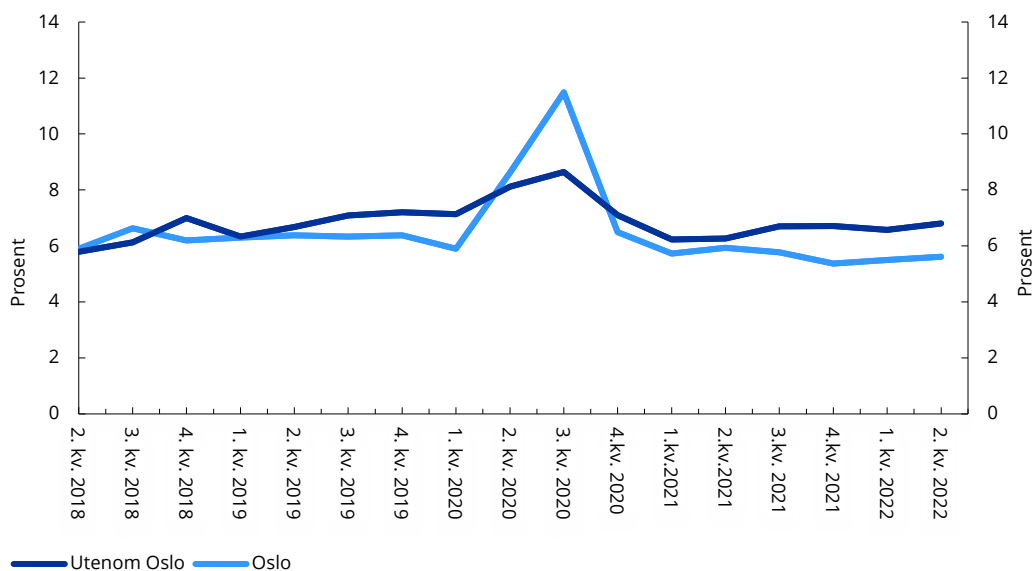
5.1 Utlån med pant i bolig

Finanstilsynet innhenter hvert kvartal tall fra et utvalg norske banker og filialer av utenlandske banker om etterlevelse av kravene fastsatt i utlånsforskriften.^{20,21} Fra boliglånsforskriften trådte i kraft 1. juli 2015 og fram til utgangen av 2016 ga forskriften adgang til å avvike fra de kvantitative kravene i forskriften for inntil 10 prosent av verdien av nye lån hvert kvartal. Fra og med første kvartal 2017 og inntil det ble innført særregler i forbindelse med koronapandemien har fleksibilitetskvoten vært 8 prosent for nye lån med pant i bolig i Oslo og 10 prosent for nye lån med pant i bolig i resten av landet. Som ett av flere tiltak for å begrense de negative virkningene på norsk økonomi av koronapandemien, ble fleksibilitetskvotene midlertidig økt til 20 prosent (i hele landet) i andre og tredje kvartal 2020.

I tredje kvartal 2015, som var første kvartal med rapportering, var det 10,3 prosent av volumet av nye lån med pant i bolig som ikke oppfylte ett eller flere av kravene. Denne andelen avtok markert de påfølgende kvartalene. Med unntak av nivået i andre og tredje kvartal 2020, har andelen nye, innvilgede utlån med pant i bolig som avviker fra ett eller flere av forskriftskravene, over tid ligget mellom 5 og 7 prosent i hele landet, se figur 5.1. Finansforetakene benytter fleksibilitetskvoten mest til å avvike fra kravet til maksimal gjeldsgrad, både i og utenom Oslo. Deretter følger avvik fra kravet til maksimal belåningsgrad.

Bruk av fleksibilitetskvoten avtok markant i fjerde kvartal 2020, i tråd med at kvotene ble redusert til nivåene fra før pandemien. I andre kvartal 2022 utgjorde andelen avvikende utlån 6,8 prosent utenom Oslo, og 5,6 prosent i Oslo.

Figur 5.1 Andel nye lån med pant i bolig som avviker fra ett eller flere av kravene i utlånsforskriften



Kilde: Finanstilsynet

²⁰ <https://www.finanstilsynet.no/publikasjoner-og-analyser/etterlevelse-av-utlansforskriftene/#45714>

²¹ Ifølge utlånsforskriften skal det enkelte finansforetak hvert kvartal rapportere til styret hvor stor andel av innvilget utlånsvolum som avviker fra forskriftens bestemmelser om betjeningsevne, gjeldsgrad, belåningsgrad og avdrag. Utenlandske filialer skal rapportere til ledelsen av filialen. Disse dekker om lag 90 prosent av alle utlån med pant i bolig i Norge. På stikkprøvebasis og i forbindelse med tilsyn innhentes det i tillegg kopi av styrerapporter fra enkelte mindre foretak.

I foretak som rapporterer overskridelse av fleksibilitetskvoten i utlånsforskriften, mottar foretakets styre brev fra Finanstilsynet der det bes om redegjørelse for årsakene til overskridelsen og for hvilke tiltak foretaket har gjennomført og vil gjennomføre for å bringe samlet avvik innenfor bestemmelsen. Finanstilsynet understreker viktigheten av at foretaket følger bestemmelsene i utlånsforskriften. Finanstilsynet forventer at den rapporterte overskridelsen fører til at foretaket har en tett oppfølging av sin utlånspraksis, og at det iverksettes nødvendige tiltak for å sikre at foretaket hvert kvartal tilfredsstiller forskriftens krav.

For boliglån utenom Oslo er det for de seks siste rapporteringstidspunktene (fra og med første kvartal 2021 til og med andre kvartal 2022) rapportert to tilfeller av forskriftsbrudd, ett i første kvartal 2021 og ett i andre kvartal 2022. I samme periode er det rapportert fire forskriftsbrudd knyttet til boliglån i Oslo (8 prosent-grensen). I tillegg er det i samme periode rapportert tolv tilfeller der utlån med avvik fra forskriftskravene overstiger 8 prosent, men der samlet avvik utgjør mindre enn 10 millioner kroner, slik at forskriftens fleksibilitetskvote ikke er overskredet.

I tillegg til oppfølging av avvik fra forskriften gjennom innhenting av styrerapporter følges avvik også opp gjennom stedlig tilsyn i foretakene. Under hvert stedlig tilsyn innenfor kredittvirksomheten på personmarkedet gjennomgås bankens retningslinjer og et utvalg av kredittsaker.

Det er under tilsyn avdekket flere tilfeller av svakheter i foretakenes rutiner som medførte risiko for at lånesøkeres inntekter og betjeningsevne overvurderes og lånesøkeres livsoppholdsutgifter undervurderes. Under tilsyn har også stikkprøvekontroller avdekket flere eksempler på slike svakheter i foretakenes behandling av konkrete lånesøknader. Finanstilsynet har påpekt tilfeller hvor kredittsakene bar preg av mangelfull informasjon og analyse, herunder ved vurdering av betjeningsevne, sikkerheter og andre risikoforhold ved kunden. I noen tilfeller er det lagt til grunn for lave eller mangelfulle utgifter til normalt livsopphold i beregningen av betjeningsevne. Det er avdekket tilfeller hvor oppdatering av SIFO-budsjettsatser har skjedd for sent, noe som kan ha ført til undervurdering av kundenes utgifter, og man har sett eksempler på at foretakene ved beregning av betjeningsevne har benyttet sjablongsatser hvor valg av satser og beregningsmetode har medført en risiko for at kundens betjeningsevne overvurderes.

Det er under tilsyn også avdekket tilfeller hvor foretakets retningslinjer eller kriterier for bruk av fleksibilitetskvoten ikke har vært tilstrekkelig klare, eller at det ikke har vært samsvar mellom bankens overordnede retningslinjer og interne rutiner, noe som har medført at det er blitt innvilget lån under fleksibilitetskvoten basert på andre kriterier enn det som bankens styre har lagt til grunn.

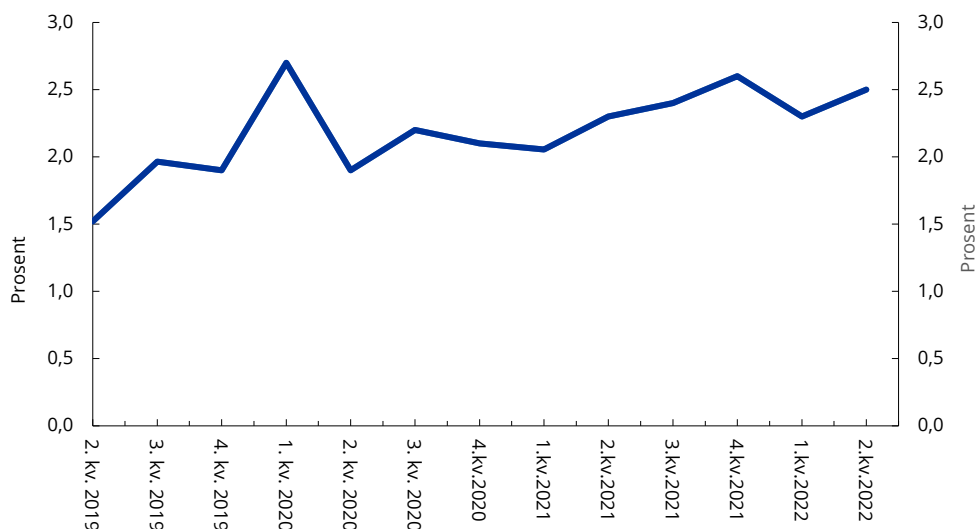
5.2 Forbrukslån

Et utvalg finansforetak som yter forbrukslån, har siden andre kvartal 2019 rapportert kvartalsvis etterlevelse av kravene for forbrukslån fastsatt i utlånsforskriften.²² I alt 33 banker og finansieringsforetak, inkludert enkelte foretak som driver grensekryssende virksomhet, som til sammen har en markedsandel på om lag 95 prosent, inngikk i rapporteringsutvalget for andre kvartal 2022.

Andelen forbrukslån som avviker fra ett eller flere av kravene i forskriften, har over tid ligget rundt 2 prosent av innvilgede forbrukslån, se figur 5.2. I andre kvartal 2022 var avviksandelen 2,5 prosent. Det er kravet til betjeningsevne som i størst grad avvikes.

²² Det følger av utlånsforskriften at finansforetakene kan yte forbrukslån som avviker fra ett eller flere av vilkårene i utlånsforskriften om betjeningsevne, gjeldsgrad og avdrag, for inntil 5 prosent av verdien av innvilgede lån hvert kvartal.

Figur 5.2 Andel nye forbrukslån som avviker fra ett eller flere av kravene i utlånsforskriften



Kilde: Finanstilsynet

For de seks siste rapporteringstidspunktene (fra og med første kvartal 2021 til og med andre kvartal 2022) har det vært fire tilfeller av brudd på fleksibilitetskvoten på 5 prosent. Som for boliglån, blir kredittsaker også gjenstand for gjennomgang ved stedlig tilsyn i forbrukslånsforetakene. På samme måte som for boliglån er erfaringene, både for avvikssaker og tilsynets egne stikkprøver, at det er tilfeller der utgiftene som inngår i beregningene av betjeningsevne, er for lave.

6 Regulering av utlånspraksis i andre land

Etter finanskrisen har flere land innført regulering av utlånspraksis for å støtte opp under finansiell stabilitet. Ifølge en oversikt fra Det europeiske systemrisikorådet (ESRB), har 26 land i Europa aktive virkemidler av denne typen.²³ Også i land utenfor Europa er bruken av slike virkemidler vanlig. Virkemidlene som er tatt i bruk, varierer blant landene, men formålet er felles – å bidra til finansiell stabilitet og øke motstandskraften i det finansielle systemet ved å motvirke overdrevet gjeldsoptak i sårbare husholdninger.

Omtalen nedenfor (og vedlegg 1) omfatter i hovedsak bestemmelser fastsatt i lov eller forskrift, og ikke retningslinjer eller råd om beste praksis fra myndigheter eller bransjeorganisasjoner. Mens de enkelte landenes parlamenter fastsetter lover, er forskriftskompetansen på området delt ulikt mellom myndighetsorganer i de ulike landene. I Norge ligger forskriftskompetansen hos Finansdepartementet, mens den i Sverige er delt mellom Finansdepartementet og Finansinspektionen.

Forskriftskompetansen i Danmark er lagt til Erhvervsministeriet. I Finland tas beslutninger om makrotilsynsvirkemidler av Finansinspektionen etter forberedelser i samarbeid med sentralbanken, Finansministeriet og Social- og helse- og omsorgsdepartementet. I Storbritannia har Bank of England, som har ansvar for soliditetstilsynet med finansforetak, myndighet til å gi både anbefalinger og instruksjoner om bruk av makrotilsynsvirkemidler som er godkjent av HM Treasury og parlamentet. I Irland kan

²³ En oversikt over EU/EØS-landenes gjeldende og tidligere makrotilsynsvirkemidler, herunder virkemidler på låntakersiden, kan lastes ned fra ESRBs nettside: https://www.esrb.europa.eu/national_policy/html/index.en.html. I omtalen i høringsnotatet er ESRBs oversikt supplert med informasjon hentet fra nettsidene til tilsynsmyndigheter, sentralbanker og andre myndigheter i de ulike landene.

sentralbanken, som er irsk finanstillsynsmyndighet, fastsette forskrifter etter konsultasjon med Finansdepartementet.

Makrotillsynsvirkemidlene i det europeiske kapitalkravsregelverket for banker er under evaluering av EU-kommisjonen. Formålet med virkemidlene er å redusere systemrisiko som oppstår i samspillet mellom finanssystemet og resten av økonomien eller mellom ulike deler av finanssystemet. EU-kommisjonen gjennomførte en høring med svarfrist 18. mars 2022. Høringen inneholdt blant annet spesifikke spørsmål om låntakerbaserte virkemidler ("Borrower-Based Measures"). En eventuell innføring av felles EU-regler på området vil kunne få konsekvenser for utformingen av utlånsreguleringen i Norge og andre EU/EØS-land, men dette ligger uansett noe fram i tid.

Formålet med reguleringen av bankenes utlånspraksis er i første rekke å redusere risikoen for finansiell ustabilitet og styrke motstandsdyktigheten til det finansielle systemet. Vern av den enkelte forbruker eller låntaker er også nevnt i enkelte lands regulering, herunder i Irland og Latvia. I Irland er krav om stresstesting av låntakers betjeningsevne ved renteøkning på 2 prosentpoeng hjemlet i lovgivningen om forbrukerbeskyttelse.

Det mest vanlige virkemiddelet rettet mot långiver er maksimal belåningsgrad. I hovedsak varierer kravet mellom 80 og 100 prosent av pantets verdi. Flere land, blant annet Finland, Island og Irland, har mildere krav til belåningsgrad for førstegangskjøpere for å gjøre det enklere for unge å kjøpe bolig. Tsjekia har innført mildere krav for yngre låntakere (under 36 år). Irland, Portugal og Latvia har strengere krav til belåningsgrad for lån med pant i utleiebolig enn for lån med pant i primærbolig.

Norge er ett av få land som har innført en egen tallfestet grense for låntakerens gjeldsgrad der låntakerens samlede gjeld inngår i beregningen av gjeldsgrad ved yting av nye boliglån og forbrukslån. Flere land har imidlertid grenser for gjeldsgrad knyttet til nye boliglån. I Storbritannia kan maksimalt 15 prosent av nye utlån til bolig ytes til låntakere der lånet overstiger 4,5 ganger låntakers brutto årsinntekt. Kravet gjelder kvartalsvis for hver bank. I Irland kan maksimalt 10 prosent av nye utlån til bolig overstige 3,5 ganger låntakers brutto årsinntekt, mens grensen er 20 prosent for førstegangskjøpere. I Danmark og Sverige medfører høy gjeldsgrad krav til nedbetaling (amortisering).

Av de 26 europeiske landene som har regulering av nye boliglån, har 15 land innført grenser for forholdet mellom gjeldsbetjening (renter og avdrag) og inntekt. I noen av disse landene reguleres i tillegg maksimal gjeldsgrad og/eller krav til betjeningsevne/stresstest. I Norge, Irland og Finland er det krav om stresstesting av låntakers betjeningsevne. I Irland forutsettes det en renteøkning på 2 prosentpoeng i stresstesten. I Finland skal låntaker kunne betjene lånet med en rente på 6 prosent og 25 års løpetid. Gjeldsbetjeningskravet i Slovakia forutsetter en renteøkning på 2 prosentpoeng. Bank of England besluttet i juni 2022 å trekke tilbake anbefalingen om at låntakers betjeningsevne ved opptak av boliglån skal stresstestes med en renteøkning på 2 prosentpoeng, med virkning fra 1. august 2022. I beslutningen ble det vist til gjeldende krav til gjeldsgrad og retningslinjer fra Financial Conduct Authority om testing av låntakers betjeningsevne.

Norge og Sverige har innført krav til nedbetaling av lån. I Norge er kravet knyttet til belåningsgrad, mens det i Sverige, i tillegg til gradert krav til nedbetaling etter belåningsgrad, kreves ett prosentpoeng ekstra nedbetaling per år for utlån der låntaker har høy gjeldsgrad.

Finansforetak i Norge kan innenfor en fleksibilitetskvote innvilge lån som ikke oppfyller ett eller flere av vilkårene om betjeningsevne, gjeldsgrad, belåningsgrad og avdragsbetaling. Også Irland, Storbritannia og Danmark har innført fleksibilitetskvoter i utlånsreguleringen. I Danmark kan reglene for gjeldsgrad fravikes når låntakeren er spesielt formuende eller framtidig inntekt tilsier at låntakeren oppfyller gjeldsgradkravet. I Sverige må derimot alle lån oppfylle kravene i reguleringen (ingen fleksibilitet).

Enkelte land lettet på reguleringen av boliglån under koronapandemien.

Om lag en tredjedel av EU/EØS-landene har innført regulering av kredittpraksis ved yting av forbrukslån. De mest vanlige reguleringene er begrensning av forholdet mellom gjeldsbetalinger (renter og avdrag) og inntekt, samt fastsettelse av maksimal løpetid. I enkelte land omfatter

reguleringen kun forbrukslån, mens den i andre er del av den generelle utlånsreguleringen, slik at bestemmelsene omfatter både forbrukslån og boliglån.

Latvia, Tsjekkia og Slovakia har grense for maksimal gjeld (boliglån og annen gjeld) i forhold til netto disponibel inntekt. Disse landene og Portugal har også rammer for forholdet mellom gjeldsbetalinger på samlet gjeld (renter og avdrag) og inntekt. Landene har i tillegg innført regler for maksimal løpetid for forbrukslån. Portugal har i sin regulering spesifisert maksimal løpetid for både forbrukslån og billån.

7 Norges Banks vurderinger

I brev 30. juni 2022 peker Norges Bank på at høy gjeld i husholdningene er en viktig sårbarhet i det norske finansielle systemet.

Norges Bank vurderer at utlånsforskriften har begrenset oppbygging av sårbarhet i husholdningssektoren. Forskriften har sikret en minstestandard for utlånspraksis langs de dimensjonene kravene omhandler. Kravene til forbrugsgjeld har bidratt til å bremse veksten i forbrukslån som er utlån med høy risiko. I en periode med lave renter har forskriften trolig dempet veksten i boliglån med belåningsgrad og gjeldsgrad utover kravene.

Norges Bank mener at krav til forsvarlig utlånspraksis bør anses som et varig, strukturelt tiltak, og ikke endres hyppig. Dette vil bidra til forutsigbarhet og motvirke en framtidig utglidning av utlånspraksis. Krav til utlånspraksis bør ikke fjernes selv om de kan bli mindre bindende når rentene er høyere. Samtidig kan det, ifølge Norges Bank, være nødvendig å vurdere tilpasninger i forskriften når den økonomiske situasjonen eller aktørenes tilpasning endrer seg, i første rekke ved å justere fleksibilitetskvotene.

Kravene til utlånspraksis for forbrukslån har, ifølge Norges Bank, trolig redusert nye utlån til sårbare husholdninger, særlig i kombinasjon med at det ble opprettet et gjeldsregister for lån uten pant.

Norges Bank mener at avgrensingen av forskriften til lån med pant i bolig og lån uten pant kan gi omgåelse gjennom økt utlån med annet pant. Fordelen med å utvide forskriften må vurderes opp mot risikoen for at dette kan hindre privatpersoner å ta opp lån til næringsformål. Samtidig trekker Norges Bank fram behovet for å utvide gjeldsregisteret til også å omfatte lån med pant.

Norges Bank mener at forskriften kan videreføres uten endringer nå, men at det bør gjøres en bred gjennomgang før den utløper i 2024. Videre bør det vurderes endringer i rentestress-testen basert på erfaringer med et høyere rentenivå fram mot 2024, og det kan samtidig vurderes å gjøre rentestresstesten tydeligere og fortrinnsvis enklere. I tillegg mener Norges Bank at det bør utredes om forskriften bør åpne for at bankene kan tilby risikoreduserende løsninger til lånesøkere, som for eksempel lengre fastrentekontrakter og kjøp av forsikring mot boligprisfall.

Norges Bank ser også tegn til at det oppstår nye former for boligfinansiering utenfor banksystemet, som deleie og leie-til-eie, og at det fra et forbrukersynspunkt er viktig at disse ordningene blir standardisert slik at de er enkle å forstå og mulige å sammenlikne på tvers av prosjekter. Videre påpeker banken at forskriftens bestemmelse om restrukturering gir flere låntakere mulighet til å komme ut av en vanskelig gjeldssituasjon uten å bruke gjeldsordningsloven, men at det er viktig at myndighetene følger med på at det er tilstrekkelig konkurranse i markedet til at sårbare låntakere får rimelige vilkår.

Norges Banks brev med analysevedlegg er vedlagt (vedlegg 3).

8 Finanstilsynets vurderinger

8.1 Generelle hensyn og avveininger

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. Erfaringer fra både Norge og andre land er at perioder med finansiell ustabilitet medfører store kostnader for den enkelte og for samfunnet som helhet.

Regulering av utlånspraksis gjennom utlånsforskriften er et inngripende tiltak både for långiver og låntaker. Forskriftens omfang og varighet må derfor være forholdsmessig og tilpasses den underliggende risiko reguleringen skal bidra til å redusere.

Sterk kredittetterspørsel kan vanskelig nøytraliseres gjennom tiltak rettet inn mot å begrense tilbudet av kreditt. Slike tiltak kan likevel bidra til å begrense store låneopptak hos sårbare husholdninger. På den måten reduseres risikoen for gjeldsproblemer hos låntakere og utlånstap i banker og andre finansforetak som yter lån. Forebygging av gjeldsproblemer hos husholdninger bidrar samtidig til god forbrukerbeskyttelse.

Det er i utgangspunktet flere forhold i en husholdning som kan innebære finansiell sårbarhet. En regulering som skal bidra til å forebygge gjeldsproblemer, bør ikke være for detaljert, men den må fange opp viktige og målbare kjennetegn på finansiell sårbarhet i en husholdning. Høy samlet gjeld i forhold til inntekten (gjeldsgrad), høyt boliglån i forhold til boligens verdi (belåningsgrad) og svak evne til å tåle en betydelig renteøkning (rentestresstest av betjeningsevnen) er i så måte viktige mål som fanges opp av den gjeldende utlånsforskriften.

Flere politikkområder, som pengepolitikk, boligbeskatning og annen boligpolitikk, er av stor betydning for etterspørselen etter kreditt, boligmarkedet og finansiell stabilitet. Et langvarig lavt rentenivå og skattefordeler knyttet til eie av bolig har bidratt til høy husholdningsgjeld og høye boligpriser. Dette er politikkområder og virkemidler som ligger under andre myndigheters ansvarsområder, og som besluttes på et annet eller bredere grunnlag enn de hensyn Finanstilsynet er satt til å ivareta.

Finanstilsynet vil understreke at utlånsreguleringen ikke er rettet inn mot boligprisutviklingen som sådan. Gjennom begrenset lånetilgang kan reguleringen likevel bidra til lavere boligpriser enn hva som ville ha vært tilfellet uten slik regulering. Over tid er det en gjensidig påvirkning mellom husholdningenes gjeld og boligprisene.

Regulering av bankenes utlånspraksis er ikke egnet til å finstyre utviklingen i kreditt og boligpriser, verken nasjonalt eller i geografiske delmarkeder. Reguleringen bør heller ikke differensieres etter andre kjennetegn enn låntakerens sårbarhet, for eksempel gjennom særlige regler for lån til førstegangsetablerere i boligmarkedet. Differensiering etter andre kjennetegn enn finansiell sårbarhet kan bidra til å svekke reguleringens formål.

Flere forhold viser at utlånsforskriften har reell effekt på finansforetakenes utlånspraksis og låneopptaket i sårbare husholdninger:

- Omfanget av nye utlån med pant i bolig til låntakere med særlig høy gjeldsgrad (over fem ganger inntekt) avtok markert ved innføringen av krav om maksimal gjeldsgrad i 2017 og har holdt seg lavt.
- Omfanget av forbrukslån har avtatt etter flere år med sterk vekst. Nedgangen kan ha flere årsaker, men må ses i lys av at yting av forbrukslån ble forskriftsregulert fra 2019 som følge av at det var avdekket et stort behov for strammere utlånspraksis.
- Under pandemien ble fleksibilitetskvotene i utlånsforskriften midlertidig økt til 20 prosent i andre og tredje kvartal 2020, og dette førte til en sterk vekst i omfanget av lån som avvek fra ett eller flere av forskriftskravene.

Det er imidlertid vanskelig å tallfeste i hvor stor grad utlånsforskriften har bidratt til å forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger og finansforetak, eller dempet veksten i boligprisene.

Høy gjeldsgrad i husholdningene og høye boligpriser utgjør en betydelig risiko for den finansielle stabiliteten. Konsentrasjon av opplåning i sårbare husholdninger bidrar særlig til denne risikoen. Gjeldsgraden i norske husholdninger er om lag på samme høye nivå som da gjeldende forskrift trådte i kraft, og nye boliglån ytes fortsatt i stort omfang til husholdninger med høy gjeld i forhold til inntekten og boligens verdi. Boligprisene har samtidig økt mye.

Det er høy aktivitet i norsk økonomi og lite ledige ressurser. Forstyrrelser i forsyningskjedene, blant annet som følge av koronapandemien og krigen i Ukraina, har svekket vekstutsiktene og bidratt til kraftig økning i prisveksten globalt. Sentralbanker i flere land, også i Norge, har satt opp styringsrentene og varslet ytterligere renteøkninger for å få ned inflasjonen. Prognoser fra Statistisk sentralbyrå og Norges Bank viser en gradvis avdemping av aktiviteten i norsk økonomi de neste par årene, og en moderat nedgang i nominelle boligpriser. Disse og andre prognosemakere understreker samtidig at utviklingen i realøkonomien, inflasjonen og finansmarkedene er svært usikker. Det er betydelig fare for at både norsk og internasjonal økonomi kan bli rammet av såkalt stagflasjon, der inflasjonen holder seg høy selv om realøkonomien stagnerer og arbeidsmarkedet svekkes. Ved en slik utvikling må renten økes mye på kort tid og holdes høy inntil inflasjonen er bragt ned til et lavt og stabilt nivå. Etter Finanstilsynets vurdering er det nå økt risiko for finansiell ustabilitet sammenliknet med situasjonen da gjeldende utlånsforskrift ble fastsatt.

Hensynet til finansiell stabilitet tilsier at det fortsatt settes rammer for bankenes utlånspraksis, og at kravene i gjeldende forskrift strammes noe inn for å motvirke oppbyggingen av gjeld i sårbare husholdninger. Dersom ytterligere kraftig renteoppgang, markert boligprisfall og økt arbeidsledighet skulle inntreffe, vil det bidra til lavere låneetterspørsel og strammere utlånspraksis i bankene. Ut fra en forholdsmessighetsvurdering vil det begrunne en mindre inngripende utlånsregulering. Det kan for eksempel ta form av økte fleksibilitetskvoter. Selv om det er økt sannsynlighet for at markedsutviklingen i seg selv etter hvert vil bidra til lavere låneetterspørsel og strammere utlånspraksis, bør ikke utlånsreguleringen baseres på en slik forventning.

Som nevnt strammes pengepolitikken inn både i Norge og internasjonalt for å få ned den høye inflasjonen. Det er også varslet finanspolitisk innstramming for å bidra til det samme. Renteøkninger virker på økonomien og inflasjonen gjennom flere kanaler, men en sentral virkning er redusert låneetterspørsel og inndratt kjøpekraft hos låntakere. En innstramming av utlånsforskriften, slik Finanstilsynet foreslår, vil i den rådende konjunktursituasjonen isolert sett kunne bidra til å avlaste penge- og finanspolitikken. Finanstilsynet vil likevel understreke at utlånsreguleringen ikke bør være et konjunkturpolitisk virkemiddel, men tilpasses hensynet til finansiell stabilitet. Erfaringer har vist at finansielle og konjunkturrelle sykluser ofte ikke faller sammen i tid.

En innstramming av bankenes utlånspraksis for å motvirke oppbyggingen av gjeld i sårbare husholdninger, kan mest hensiktsmessig oppnås ved å stramme inn på kravet til låntakerens maksimale gjeldsgrad og bankenes adgang til å fravike forskriftens krav i enkeltsaker. Videre bør forskriftsreguleringen utvides til å omfatte lån til forbrukere med pant i annet enn bolig.

Etter Finanstilsynets vurdering vil de foreslåtte endringene i kravene i forskriften innebære en moderat innstramming i bankenes utlånspraksis, som er godt tilpasset hensynet til finansiell stabilitet under de rådende økonomiske forhold. De foreslåtte endringene i forskriften bør gjennomføres fra 1. januar 2023 eller så snart som mulig. Finanstilsynet vil komme tilbake til Finansdepartementet med råd om endringer, eventuelt avvikling, av forskriften dersom utviklingen i husholdningenes gjeld og hensynet til finansiell stabilitet skulle tilsa det.

Nedenfor følger en gjennomgang av bestemmelsene i gjeldende utlånsforskrift. Det gis tilrådninger om bestemmelser som bør endres. Bestemmelser som ikke omtales nærmere, foreslås videreført slik de er i dag.

8.2 Formål

Fra og med 1. januar 2021 ble boliglånsforskriften og forbrukslånsforskriften slått sammen til én felles forskrift, og det ble innført en formålsbestemmelse (§ 1). Bestemmelsen sier at utlånsforskriften skal bidra til finansiell stabilitet ved å stille krav til finansforetakenes utlånspraksis for å forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger og finansforetak. Etter Finanstilsynets vurdering klargjør formålsbestemmelsen forskriftens overordnede hensikt på en god måte.

Bakgrunnen for at det var to forskrifter, er historisk. Ved å samle dem i én, oppnås en mer helhetlig og oversiktlig regulering av finansforetaks utlånspraksis til husholdninger. Etter Finanstilsynet vurdering, har sammenslåingen fungert godt.

8.3 Virkeområde

Låntakere

Dagens forskrift gjelder etter § 2 annet ledd for lån med pant i bolig, herunder fritidsbolig, til fysiske personer og enkeltpersonsforetak. Deler av forskriften gjelder også for lån til juridiske personer.

Finanstilsynet foreslår at virkeområdet endres slik at forskriften gjelder lån til forbrukere slik disse defineres i ny finansavtalelov som trer i kraft 1. januar 2023.²⁴ En slik definisjon vil i stor grad dekke det samme virkeområdet som gjeldende forskrift, men vil gi et klarere skille mellom lån til husholdninger og lån til næringsvirksomhet. Formålet til utlånsforskriften er å forebygge finansiell sårbarhet i husholdningene. Virkeområdet bør derfor gjenspeile dette ved at den gjelder lån eller panteavtaler som ikke er knyttet til låntakers forretnings- eller yrkesvirksomhet.

Ny finansavtalelov definerer forbruker i § 1-4 første ledd: *Med forbruker menes i denne loven en fysisk person når avtalen har et formål som hovedsakelig ligger utenfor personens forretnings- eller yrkesvirksomhet. En fysisk person regnes også som forbruker etter første punktum ved avtale om kreditt eller kausjon som er sikret ved pant eller tilsvarende sikkerhet i et formuesgode som tilhører personen, når formuesgodet ikke hovedsakelig er knyttet til personens næringsvirksomhet.*

Forbrukerbegrepet defineres på en lignende måte i en rekke EU-direktiv på finans- og forbrukerområdet og går også igjen i flere norske lover, eksempelvis forsikringsavtaleloven, markedsføringsloven og forbrukerkjøpsloven.²⁵ Definisjonen er godt innarbeidet i norsk rett.

I praksis vil dette bety at lån med næringsformål vil falle utenfor virkeområdet til forskriften. En fysisk person regnes imidlertid også som forbruker dersom kreditten eller kausjon er sikret i et formuesgode som ikke hovedsakelig er knyttet til personens næringsvirksomhet. Det betyr at en fysisk person som driver næringsvirksomhet, og som tar opp lån til virksomheten med pant i sin private bolig, vil regnes som forbruker,²⁶ slik at forskriftens § 7 om belåningsgrad kommer til anvendelse. Dette er i tråd med forskriftens formål om å forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger.

Etter gjeldende forskrift er juridiske personer som tar opp lån med pant i bolig, omfattet av forskriftens krav til belåningsgrad og reglene om tilleggsikkerhet, refinansiering og fleksibilitet. Dette omfatter blant annet selskaper som eier utleieboliger. Forslaget til endret virkeområde vil medføre at disse ikke lenger omfattes av forskriften. Etter Finanstilsynets vurdering bør forskriftens virkeområde begrenses til bankenes lån til husholdningene. Kredittgivning til næringsvirksomhet faller i all hovedsak utenfor gjeldende forskrift og bør etter Finanstilsynets vurdering heller ikke reguleres på denne måten. Dette gjelder etter Finanstilsynets vurdering uavhengig av formålet med næringsvirksomheten.

²⁴ <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2020-12-18-146>

²⁵ Markedsføringsloven § 5 bokstav a) og forbrukerkjøpsloven § 1 tredje ledd, definerer forbruker som en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. I forsikringsavtaleloven § 1-2 bokstav a) defineres forbruker som en fysisk person når avtalen har et formål som hovedsakelig ligger utenfor personens forretnings- eller yrkesvirksomhet.

²⁶ Landbrukseiendommer uten konsesjonsplikt faller under dagens forskrift hvis eiendommen brukes til boligformål. Dersom eiendommen er underlagt konsesjonsplikt, kan det ikke gis en separat verddivurdering av boligdelen. Slike lån faller utenfor dagens forskrift og vil også falle utenfor med dette forslaget til virkeområde.

Kredittgivning til selskap med pant i boliger, typisk til selskap som driver utleievirksomhet, bør behandles på samme måte som kredittgivning til andre næringslivskunder.

Når det gjelder borettslagsgjeld, er denne omfattet av utlånsforskriften i den forstand at når finansforetak yter lån til andelseierne i borettslaget, skal andelseiernes andel av fellesgjelden til borettslaget inngå i vedkommende kundes samlede gjeld. Dette vil også gjelde med det foreslåtte nye virkeområdet.

Etter Finanstilsynets vurdering vil den foreslåtte anvendelsen av forbrukerdefinisjonen i ny finansavtalelov klargjøre virkeområdet til forskriften, og sette et tydeligere skille mellom husholdningenes låneopptak og næringsdrivendes låneopptak. Det er også en fordel at dette er en avgrensning utlånere vil måtte forholde seg til ellers i sin utlånsvirksomhet. Långiver må blant annet ta stilling til om kunden er forbruker for å vurdere om det foreligger forklaringsplikt etter ny finansavtalelov § 5-1 og avslagsplikt etter § 5-4.

Lån med pant i annet enn bolig

Kreditt til forbrukere med pant i annet enn bolig er ikke omfattet av gjeldende boliglånsforskrift eller forbrukslånsforskrift. Det er imidlertid den samlede gjelden til husholdningene, og fordelingen av denne mellom husholdninger, som har betydning for finansiell stabilitet i Norge. Også andre lån enn boliglån og usikrede lån kan bidra til finansiell sårbarhet blant husholdningene. 4 prosent av husholdningenes totale innenlandske gjeld er med pant i annet enn bolig, og renteutgiftene knyttet til denne gjelden bidrar til å øke husholdningenes samlede utgifter. Finanstilsynets undersøkelse viser også at slike lån i en viss utstrekning innvilges med høyere gjeldsgrad, relativt lange løpetider og til kunder med svakere betjeningsevne enn kravene i utlånsforskriften.

Det er et sentralt prinsipp i finansmarkedsreguleringen at lik virksomhet og risiko skal reguleres likt, slik at regelverksarbitrasje motvirkes og konkurransevilkårene blir mest mulig like.

Etter Finanstilsynets vurdering bør lån til husholdninger med pant i andre eiendeler enn bolig være omfattet av de samme kravene til utlånspraksis som øvrige lån. Dette vil først og fremst gjelde lån med salgspant i eksempelvis bil og fritidsbåt. Det vil også gjelde lån med pant i andre gjenstander, for eksempel ved salgspant i hvitevarer eller håndpant i klokke, gull, smykker o.l.

Gjeldsregistrene inneholder ikke i dag opplysninger om denne typen lån. Det vil være en fordel, om ikke en forutsetning, for å utvide utlånsforskriftens virkeområde til lån med pant i annet enn bolig, at disse lånene er søkbare i registrene. Stortinget har bedt regjeringen utvide gjeldsregistrene til å inneholde alle typer gjeld.²⁷ Barne- og familiedepartementet har sendt forslag til endringer i gjeldsinformasjonsforskriften på høring med høringsfrist 14. oktober 2022. Departementet foreslår å innlemme pantsikret gjeld i ordningen med gjeldsinformasjon.

Med Finanstilsynets forslag til virkeområde, se punkt 8.3, vil salgspantlån til næringsdrivende, herunder landbruksvirksomheter, ikke omfattes av utlånsforskriften. Undersøkelsen som omtales under punkt 3.4, viser at kun en liten andel av salgspantlånene går til næringsdrivende.

Långivere

Forskriften gjelder finansforetakenes utlånspraksis, herunder utenlandske foretak som driver virksomhet i Norge, jf. § 2 første ledd. Finanstilsynet har også vurdert om låneplattformer som formidler lån til forbrukere og såkalte leie til eie-løsninger i boligmarkedet bør omfattes av forskriften.

Låneplattformer

Låneplattformer som formidler lån og åpner for at forbrukere kan gi lån til forbrukere via plattformen, anses ikke som finansforetak etter finansforetaksloven og omfattes derfor ikke av utlånsforskriften. Ervervsmessig formidling av lån forutsetter kun at melding er sendt til Finanstilsynet, jf. finansforetaksloven § 2-8 første ledd. Etter bestemmelsens annet ledd skal låneformidlingsforetak på betryggende måte ivareta både låntakernes og långivernes interesser.

²⁷ <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Saker/Sak/?p=88959>

Låneformen er relativt ny, det finnes i dag bare en slik tjenestetilbyder i Norge, og utlånsvolumet er svært lavt sammenlignet med resten av forbrukslånsmarkedet.

Også denne typen lån bidrar til sårbarhet i husholdningene. Risikoen blir ikke mindre av at lånet ikke er gitt av et finansforetak, men av en annen forbruker via en plattform. På den eksisterende plattformen ytes det forbrukslån opp til 250 000 kroner. Det er dermed ikke bare tale om mindre kreditter. Etter Finanstilsynets vurdering bør prinsipielt også denne typen utlånsvirksomhet omfattes av utlånsforskriften både med tanke på risiko og konkurransevilkår.

Reguleringen og organiseringen av denne typen låneformidling reiser imidlertid noen særlige utfordringer. Finanstilsynet har i sitt svar til høring om ny lov om folkefinansiering av næringsvirksomhet²⁸ foreslått at det i folkefinansieringsloven inntas en forskriftshjemmel tilsvarende finansforetaksloven § 1-7 første ledd, slik at departementet kan stille krav til tilbydere av folkefinansieringstjenester ut fra hensynet til å fremme finansiell stabilitet. Dette vil åpne for at bestemmelser i utlånsforskriften også kan gjøres gjeldende for lån som tilbys via folkefinansieringsplattformer.

Låneplattformer og private långivere er i dag ikke omfattet av gjeldsinformasjonsloven. Dette betyr at de ikke kan hente opplysninger eller gjøre gjeldsopplysninger tilgjengelige for kredittvurdering hos gjeldsinformasjonsforetakene. Låneplattformene og de private långiverne er heller ikke underlagt taushetsplikt etter finansforetaksloven § 9-6.

Finanstilsynets anser det derfor nødvendig å gjøre endringer i annen lovgivning før utlånsforskriften kan gjøres gjeldende for låneplattformer som driver låneformidling mellom forbrukere. På denne bakgrunn, og fordi utlånsvolumet og antall tilbydere av slike tjenester i dag er svært beskjedent, er det etter Finanstilsynets vurdering ikke tilstrekkelig grunnlag for å la låneplattformer omfattes av utlånsforskriften. Dette bør imidlertid vurderes på nytt ved neste evaluering av forskriften.

Leie til eie

Flere boligselskap tilbyr såkalte leie til eie-ordninger som skal gjøre det lettere for forbrukere å komme inn på boligmarkedet. Vilkårene kan være noe forskjellige, men et typisk tilbud er at forbrukeren kan kjøpe halve boligen eller mer med boret. Forbrukeren og boligselskapet eier boligen sammen, og forbrukeren betaler leie for den delen av boligen som ikke eies. Forbrukeren kan senere øke sin eierandel og til slutt eie hele boligen.

Forbrukeren vil som regel finansiere sin del av boligen med et lån. I en vurdering av betjeningsevnen må långiver ta hensyn til kostnadene forbrukeren har etter avtalen. Avtalen om betaling av leie for boligselskapets del av boligen vil derimot i all hovedsak framstå som et leieforhold.

Det er i slike tilfeller ikke grunn til å vurdere avtalen som et løpende lån til forbruker, og derfor heller ikke grunnlag for å innta leie til eie-avtaler der leietaker ikke bærer den finansielle risikoen, i virkeområdet til forskriften. I tilfeller hvor leie til eie-avtalen er konstruert på en måte som innebærer at forbrukeren i realiteten inngår en finansieringsavtale, vil avtalene derimot måtte anses som konsesjonsbelagt utlånsvirksomhet som omfattes av utlånsforskriften.

8.4 Unntak fra forskriften

Kapitalfrigjøringskreditter

Finanstilsynet foreslår å videreføre unntaket for kapitalfrigjøringskreditter i § 3 første ledd. Det er få banker som tilbyr dette produktet. Finanstilsynet har gjennomført en kartlegging blant sju utvalgte banker. Kun én av disse tilbyr kapitalfrigjøringslån. Hos denne banken utgjorde imidlertid slike lån 11 prosent av alle lån med pant i bolig.

Med kapitalfrigjøringskreditt menes avtale om lån med pant i bolig som ytes mot et beløp som stammer fra et framtidig salg av boligen, og hvor lånebeløpet ikke forfaller til betaling før én eller flere avtalte og livsrelaterte hendelser inntreffer. Kapitalfrigjøringskreditter hvor finansforetaket skal dekke

²⁸ <https://www.regjeringen.no/contentassets/065b17c812e349bebc0d96bd19d20edf/finansstilsynet.pdf?uid=Finanstilsynet>

differansen dersom det samlede lånet overstiger boligens verdi på forfallstidspunktet og belåningsgraden ikke overstiger 85 prosent, er unntatt fra forskriften.

I Finanstilsynets rundskriv 1/2021, om utlånspraksis for boliglån og forbrukslån, er det presisert at belåningsgrad for slike lån skal forstås som forventet belåningsgrad på tidspunktet for realisasjon av pantet, gitt nøktern vurdering av forventet levealder, framtidig boligprisutvikling og forventet rentenivå.

Kredittkortrammer under 25 000 kroner

Utlånsforskriften § 3 annet ledd gir unntak fra forskriften for innvilgelse av kredittkort dersom kundens samlede kredittkortramme ikke overstiger 25 000 kroner. En slik kredittramme utgjør en liten gjeldsbelastning for de fleste norske forbrukere, men for noen grupper, eksempelvis studenter og lavlønnede, vil en slik gjeldsforpliktelse bidra til finansiell sårbarhet.

Rammekreditter knyttet til kort tilbys og markedsføres ikke bare som en del av bankenes ordinære tjenester, men også via låneagenter på nett, ved standssalg og i detaljhandelen som tilbud om utsatt betaling på varer som elektronikk og møbler. Salgsformen og situasjonen kredittavtalen inngås i kan gjøre det utfordrende for forbrukeren å foreta et veloverveid og opplyst valg. Dette understreker behovet for en forsvarlig kredittvurdering fra kredittytters side.

Selv om disse kredittene er unntatt utlånsforskriften, krever gjeldende finansavtalelov § 46 b og ny finansavtalelov § 5-2 at långiver foretar en betryggende kredittvurdering av kundene. Normalt betyr dette blant annet at det må innhentes opplysninger om arbeidsforhold, lønn og data fra gjeldsregistrene. Kredittgiver må ha rutiner og systemer for informasjonsinnhenting og kredittvurdering uavhengig av om kredittkorttilbudet faller inn under utlånsforskriften. Et eventuelt merarbeid med å vurdere søknaden etter vilkårene i forskriften synes derfor å være av meget begrenset omfang.

På bakgrunn av at rammekreditter av denne størrelsen kan utgjøre en sårbarhet for noen grupper husholdninger, og at et krav om å vurdere disse søknadene etter utlånsforskriften framstår som lite inngripende, bør unntaket i § 3 annet ledd etter Finanstilsynets vurdering utgå fra forskriften.

Kostnadsfrie kreditter

Etter gjeldende utlånsforskrift § 3 tredje ledd gjelder ikke forskriften når finansforetak yter usikret kreditt som gis rente- og kostnadsfritt. Dette samsvarer med gjeldende finansavtalelov som i § 44 annet ledd bokstav a, unntar rente- og kostnadsfrie kredittavtaler fra virkeområdet.

I ny finansavtalelov vil rente- og kostnadsfrie kreditter falle inn under lovens virkeområde da det ikke er gjort et tilsvarende unntak, jf. ny finansavtalelov § 5-22. Finanstilsynet foreslår på denne bakgrunn at unntaket for rente- og kostnadsfrie kreditter heller ikke videreføres i utlånsforskriften. Selv om rente- og kostnadsfrie lån fra finansforetak i praksis må antas å ha svært begrenset omfang, innebærer også slike lån finansielle forpliktelser for låntakeren. Etter Finanstilsynets vurdering er det derfor prinsipielt riktig å inkludere slike utlån i utlånsforskriften.

8.5 Betjeningsevne

Etter forskriftens § 5 skal finansforetak ikke yte lån dersom kunden ikke vil ha tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold ved en renteøkning på 5 prosentpoeng på kundens samlede gjeld. Vurderingen av betjeningsevne skal være basert på kundens inntekt og alle relevante utgifter, herunder renter, avdrag på lån og normale utgifter til livsopphold.²⁹ Det skal legges til grunn en rente som er 5 prosentpoeng høyere enn det aktuelle rentenivået. Om lånekunden ikke har tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold etter en slik renteøkning, kan lånet kun innvilges innenfor bankens fleksibilitetskvoter.

Kravet til betjeningsevne er utformet som en stresstest hvor formålet er å vurdere om låntaker har en tilstrekkelig likviditetsbuffer. Selv om kravet er knyttet til renten, vil kravet bidra til at låntakerne også

²⁹ I [rundskriv 1/2021](#) er det presisert hva som forventes hensyntatt ved beregning av utgifter til livsopphold. Ved fastrentelån skal renteøkningen beregnes på grunnlag av det beløp som etter nedbetalingsplanen er utestående ved utløpet av fastrenteperioden. Det skal ikke tas hensyn til antatt inntektsvekst i fastrenteperioden. For rammekreditter skal full utnyttelse av samlede rammer ligge til grunn for vurderingen.

evner å håndtere andre hendelser som svekker gjeldsbetjeningsevnen, herunder bortfall av inntekt og/eller økte kostnader til livsopphold og boutgifter.

Finanstilsynet har vurdert om stresstesten bør knyttes til et nærmere spesifisert bortfall av inntekt. Fordelen ved å knytte stresset til renteøkning er at likviditetseffekten vil øke med størrelsen på gjelden i kroner. Samtidig er det nær sammenheng mellom inntekt og gjeld i den enkelte husholdning. Et rentestress vil derfor normalt slå sterkere ut for høyinntektsgrupper. Det er også ofte disse gruppene som normalt får sterkest inntektsbortfall ved arbeidsledighet. Husholdninger med lav inntekt har ofte lav gjeld i kroner, slik at rentestresset i kroner betyr mindre for disse enn for høyinntektsgrupper. Hensynet til enkelhet i reguleringen taler for å la rentestresset dekke opp også for risikoen for redusert inntekt.

Rentestresset på 5 prosentpoeng har ligget fast siden kravet til betjeningsevne kom inn i Finanstilsynets retningslinjer i 2011. Selv om Norges Bank har hevet styringsrenten det siste året fra et rekordlavt nivå og signalisert ytterligere heving framover, er rentenivået fortsatt moderat i et historisk perspektiv. Arbeidsledigheten er lav, og sysselsettingen er høy. Usikkerheten om den videre økonomiske utviklingen er imidlertid stor, jf. omtale i punkt 8.1. Erfaringer fra de siste årene viser at de økonomiske utsiktene brått kan bli endret. Rentestresset skal bidra til robusthet i låntakernes betjeningsevne overfor endrede økonomiske forhold gjennom hele lånets løpetid.

Etter Finanstilsynets vurdering er det ikke grunnlag for å redusere kravet til betjeningsevne. Det foreslås at gjeldende regulering videreføres.

8.6 Gjeldsgrad

Etter forskriftens § 6 første ledd skal finansforetak ikke yte lån dersom kundens samlede gjeld overstiger fem ganger årsinntekten.³⁰ I beregningen er det kundens samlede gjeld, og ikke bare det aktuelle låneopptaket, som skal medregnes.

Høy gjeldsgrad gjør husholdninger sårbare for renteøkning og inntektsbortfall. Omfanget av nye utlån med pant i bolig til låntakere med særlig høy gjeldsgrad (over fem ganger inntekt) avtok markert ved innføringen av krav om maksimal gjeldsgrad i 2017. Samtidig har det vært en sterk økning i andel lån gitt til låntakere med gjeldsgrad opp mot grensen (fem ganger inntekt), og gjennomsnittlig gjeldsgrad har økt betydelig siden 2016. Bruken av fleksibilitetskvotene for boliglån viser at det er kravet til maksimal gjeldsgrad som det oftest har blitt avveket fra.

Etter Finanstilsynets vurdering er det behov for å dempe oppbyggingen av gjeld i sårbare husholdninger. Kravet til maksimal gjeldsgrad har direkte effekt på hvor mye lån som kan tas opp i forhold til inntekt. Et lavere krav til maksimal gjeldsgrad ved nye låneopptak vil alt annet like bidra til strammere utlånspraksis i finansforetakene og redusere risikoen finansiell ustabilitet. Finanstilsynet foreslår at kravet til maksimal samlet gjeld senkes fra 5 til 4,5 ganger brutto årsinntekt.

Boligsparekonto for ungdom

Etter forskriftens § 6 annet ledd kan innestående midler på kundens boligsparekonto for ungdom (BSU) på innvilgelsestidspunktet trekkes fra lånebeløpet ved beregning av gjeldsgraden. Fra 1. januar 2021 trakk Finansdepartementet opp et skille mellom skattefremfordrettede midler som kan medregnes, og ikke-skattefremfordrettede midler som ikke kan medregnes.³¹ Det gis ikke skattefradrag for BSU-sparing dersom man 31. desember i inntektsåret helt eller delvis eier primær- eller sekundærbolig. Med utgangspunkt i at forskriften skal motvirke finansiell sårbarhet blant låntakerne, kan ikke Finanstilsynet se at innestående midler på kundens BSU-konto bør behandles annerledes enn andre finansielle eiendeler kunden har til rådighet. Det foreslås derfor at bestemmelsen ikke videreføres.

³⁰ Med årsinntekt menes her personinntekten slik den er definert i skatteloven, eventuelt alminnelig inntekt før minstefradrag og personfradrag. Forskriften åpner for at bankene i beregningen kan ta hensyn til skattefri inntekt dersom inntekten er dokumenterbar og stabil over tid. Barnetrygd er et eksempel på en skattefri inntekt som er dokumenterbar og stabil over tid, og kan tas med i beregningen. Det samme er sikre og dokumenterbare leieinntekter.

³¹ <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/utlansforskriften/id2791101/>

8.7 Samskyldnere

Ny finansavtalelov har i § 5-17 nærmere regler om betjeningsevnevurdering når det er flere låntakere (samskyldnere). Kredittavtalen skal angi hvor stor andel av kredittbeløpet som kan kreves tilbake fra hver samskyldner, og samskyldnernes kredittvegne skal vurderes på grunnlag av gjeldsansvaret til den enkelte samskyldner. Det forutsettes med andre ord at det foretas selvstendige kredittvurderinger både for primærlåntaker (hovedlåntaker) og eventuelle medlåntakere.

I forskrift til finansavtaleloven, som vil tre i kraft 1. januar 2023, presiseres imidlertid dette kravet. Det heter i forskriftens § 5-1 annet ledd at samskyldnere som nevnt i finansavtaleloven § 5-16 kan kredittvurderes med grunnlag i samskyldnernes samlede felles kredittvegne når det i kredittavtalen inntas vilkår om at samskyldnerne ikke kan gi avkall på krav om regress mot hverandre før det tidspunktet kravet kan gjøres gjeldende.

For å for å fange opp risikoen for foretakene og husholdningene ved at det tas opp for høy gjeld ved bruk av samskyldnere, foreslår Finanstilsynet at det i forskriften fastsettes at dersom det inngås avtale om lån med to eller flere kunder som samskyldnere, skal det foretas individuelle vurderinger av betjeningsevne og gjeldsgrad basert på angivelsen av den enkelte samskyldners gjeldsansvar etter låneavtalen.

8.8 Restrukturering

Utlånsforskriften § 11 gjør unntak fra kravet til gjeldsgrad etter § 6 ved innvilgelse av lån for å restrukturere gjeld til kunder som uten slik restrukturering ikke vil være i stand til å betjene samlet gjeld. Dette forutsatt at kundens samlede gjeld ikke øker. Ved slike lån skal finansforetaket vurdere kundens betjeningsevne etter § 5, men uten renteøkning på 5 prosentpoeng på kundens samlede gjeld. Hensynet bak bestemmelsen er å legge til rette for at privatpersoner med økonomiske problemer kan gis tilbud om refinansiering der dette ikke medfører økt samlet gjeld.

Enkelte nisjebanker har de senere årene spesialisert seg på å gi såkalte omstartslån som samler kundens forbruksgjeld i et andreprioritets pantelån i bolig. Finanstilsynets erfaring, blant annet basert på tilsyn i disse bankene, er at nisjebankene i ingen eller svært liten grad gir restrukturingslån etter § 11. Søknader om omstartslån vurderes etter de vanlige kravene til gjeldsgrad i § 6 og betjeningsevne i forskriftens § 5. Bakgrunnen for dette er at lånene som tilbys, øker kundens samlede gjeld, blant annet på grunn av relativt høye etableringsgebyr.

Finanstilsynet har også innhentet opplysninger om bruk av forskriftens § 11 fra et utvalg på sju banker med et bredere produktspekter av lånetilbud. De fleste av disse bankene tilbyr ikke lån etter § 11, mens to banker har innvilget et svært begrenset antall slike lån. Dette tyder på at forskriftens § 11 benyttes i svært liten grad. Långivere kan yte restrukturingslån til kunder som ikke møter de ordinære kravene i forskriften, ved å benytte fleksibilitetskvotene i forskriftens § 12. På denne bakgrunn foreslår Finanstilsynet at § 11 utgår fra forskriften.

8.9 Belåningsgrad for lån med pant i bolig

Etter forskriftens § 7 skal nedbetalingslån med pant i bolig på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 85 prosent av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen, som ikke kan være høyere enn markedsverdi fastsatt ut fra en forsiktig vurdering. Lån uten avdragsplikt (rammekreditter) skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 60 prosent av boligens verdi.³²

Boligprisene i Norge ligger på et høyt nivå. Risikoen for at boligprisene kan falle betydelig ved en kraftig renteøkning og/eller et kraftig tilbakeslag i norsk økonomi, er stor. Kravet til maksimal belåningsgrad bidrar til at bankene har relativt god sikkerhet i porteføljen av boliglån. Det kan bidra til

³² Alle lån med pant i boligen skal tas med i beregningen av belåningsgrad, herunder låntakers andel av fellesgjeld i borettslag og boligsameier.

å begrense bankenes tap på utlån ved et kraftig tilbakeslag i norsk økonomi.³³ Etter Finanstilsynets vurdering er det viktig at kravet til maksimal belåningsgrad ikke svekkes.

Lån med pant i sekundærbolig i Oslo

Første ledd i § 7 gjelder ikke lån med pant i sekundærbolig i Oslo kommune.³⁴ Slike nedbetalingslån skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 60 prosent av boligens verdi beregnet etter første ledd (markedsverdi fastsatt ut fra en forsiktig vurdering).

Låntakerens finansielle tap ved boligprisfall og bankers risiko for tap gitt mislighold er i utgangspunktet uavhengig av om låntakeren selv bor i den belånte boligen eller ikke. Dette tilsier at kravet til belåningsgrad ikke bør avhenge av låntakerens egen bruk av boligen. Utlånsforskriften er et makrovirkemiddel for å påvirke bankenes utlånspraksis og redusere risiko gjennom å forebygge finansiell sårbarhet. Den er ikke egnet til å finstyre kreditttilgang til låntakere i ulike delmarkeder. Dagens særregel innebærer heller ikke likebehandling av låntakere med bolig i og utenfor Oslo eller av kjøpere av primær- og sekundærbolig i Oslo.

Finanstilsynet foreslår derfor at særregelen om lavere maksimal belåningsgrad for lån med pant i sekundærboliger i Oslo oppheves. Dersom det av andre grunner likevel er ønskelig å videreføre et krav om lavere maksimal belåningsgrad for lån med pant i sekundærboliger, bør dette gjøres gjeldende for hele landet.

8.10 Tilleggssikkerhet

Etter utlånsforskriften § 8 første ledd kan boligens verdi suppleres med betryggende tilleggssikkerhet i form av pant i annen fast eiendom, kausjon eller garanti. Tilleggssikkerhet i pant i annen fast eiendom skal være innenfor grensene for belåningsgrad i § 7.

Finanstilsynets erfaring fra tilsynsvirksomheten er at avgitt tilleggssikkerhet hovedsakelig har vært i form av pant i annen fast eiendom eid av låntaker eller nærstående til låntaker. Selskap med konsesjon som kredittforetak kan stille garantier for egen regning. Finanstilsynet er ikke kjent med at det i dag er profesjonelle aktører som stiller garanti for boliglån,³⁵ men alle aktører med tillatelse må anses å ha anledning til å stille garanti for låntakere som ikke oppfyller kravet til belåningsgrad.³⁶ Dersom profesjonelle aktører stiller garanti for låntakere som ikke oppfyller kravene til maksimal belåningsgrad i tråd med § 7, vil dette etter Finanstilsynets oppfatning bidra til å øke berørte låntakeres sårbarhet og på den måten undergrave hensikten med bestemmelsen om maksimal belåningsgrad i utlånsforskriften.

For å unngå at formålet med bestemmelsen i forskriften uthules over tid, foreslår Finanstilsynet at tilleggssikkerhet skal være begrenset til sidesikkerhet i annen fast eiendom eid av låntaker eller tredjemann (realkausjon). Hvis kausjon og garanti fortsatt skal kunne inngå ved beregning av belåningsgrad, vil Finanstilsynet peke på at det er behov for å avklare hvilke krav som må oppfylles for at kausjon eller garanti skal godtas som tilleggssikkerhet.

Boligsparekonto for ungdom

Det følger av gjeldende bestemmelse, jf. § 8 andre ledd, at innestående midler på kundens boligsparekonto for ungdom (BSU) på innvilgelsestidspunktet kan trekkes fra lånebeløpet ved beregning av belåningsgraden. Finanstilsynet kan ikke se grunner til at innestående midler på kundens BSU-konto skal behandles annerledes enn andre finansielle eiendeler kunden har til rådighet, og anbefaler at bestemmelsen ikke videreføres, se omtale i punkt 8.6.

³³ Ifølge Finanstilsynets boliglånsundersøkelser har gjennomsnittlig belåningsgrad for nye nedbetalingslån og nye rammekreditter vært stabil de siste årene (på henholdsvis om lag 65 prosent og om lag 46 prosent). Også andelen lån som går utover kravet til maksimal belåningsgrad har vært stabil de siste årene.

³⁴ Med sekundærbolig menes annen bolig enn boligen kunden skal benytte som sin folkeregistrerte adresse.

³⁵ <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Sporsmal/Skriftlige-sporsmal-og-svar/Skriftlig-sporsmal/?qid=80011#answers>

³⁶ Finanstilsynet har mottatt en henvendelse fra et foretak uten konsesjon, som ønsker å stille slike garantier.

8.11 Fleksibilitet

Bestemmelsene om fleksibilitetskvoter gir rom for at finansforetak basert på egne kredittvurderinger kan innvilge en andel lån som ikke tilfredsstiller ett eller flere av kravene i forskriften. Muligheten til å fravike forskriftens krav gjennom bruk av kvotene innebærer samtidig økt risiko for at sårbare låntakere innvilges for høye lån som de senere ikke er i stand til å betjene og dermed økte utlånstap. Dette tilsier at rommet for å gå ut over kravene i forskriften bør begrenses.

Boliglån

Etter forskriftens § 12 kan finansforetak innvilge lån som ikke oppfyller ett eller flere av vilkårene om betjeningsevne, gjeldsgrad, belåningsgrad og avdrag (§ 5, § 6, § 7 og § 9) for inntil 10 prosent av verdien av innvilgede lån med pant i bolig hvert kvartal. For lån med pant i bolig i Oslo kommune kan finansforetaket hvert kvartal innvilge lån med pant i bolig som ikke oppfyller ett eller flere av vilkårene for inntil 8 prosent av verdien av innvilgede lån eller inntil 10 millioner kroner.³⁷

Andel husholdninger med svært høy gjeld i forhold til inntekten har økt betydelig de senere årene. Andelen nye, innvilgede utlån med pant i bolig som avviker fra ett eller flere av kravene, har over lengre tid ligget mellom 5 og 7 prosent i hele landet.³⁸ For å motvirke at sårbare låntakere innvilges lån som de senere ikke er i stand til å betjene, foreslår Finanstilsynet at fleksibilitetskvoten for lån med pant i bolig settes ned til 5 prosent.

Videre foreslår Finanstilsynet at fleksibilitetskvoten fastsettes uten geografisk differensiering. Utlånsforskriften er et virkemiddel for å påvirke bankenes utlånspraksis og redusere risiko gjennom å forebygge finansiell sårbarhet. Den er ikke egnet til å finstyre kreditttilgangen i ulike delmarkeder. Det vises til nærmere omtale i punkt 8.1.

Forbrukslån og lån med pant i annet enn bolig

Etter forskriftens § 15 kan finansforetakene yte usikret kreditt som ikke oppfyller forskriftens vilkår om betjeningsevne, gjeldsgrad og avdragsbetaling, for inntil 5 prosent av verdien av innvilgede lån hvert kvartal.³⁹ Fleksibilitetskvoten er ikke geografisk differensiert.

Omfanget av forbrukslån har avtatt de siste par årene, men denne utviklingen viser nå tegn til å ha flatet ut. Dette må ses i lys av at det er gjennomført flere tiltak for å dempe opptaket av ny forbrugsgjeld. Andelen misligholdte lån er fremdeles høy og betydelig høyere enn for andre typer lån. Rapportert bruk av fleksibilitetskvoten viser at andelen forbrukslån som avviker fra ett eller flere av kravene, har ligget på i overkant av 2 prosent av innvilgede forbrukslån.

I høringsbrev 10. november 2020 viste Finansdepartementet til at (den daværende) forbrukslånsforskrift er en del av makroreguleringen som er begrunnet i hensynet til finansiell stabilitet, jf. finansforetaksloven § 1-7, og at forskriften regulerer bankenes samlede utlånspraksis, og ikke den enkelte låneavtale.

Finanstilsynet er enig i at forskriften i tråd med formålet regulerer bankenes samlede utlånspraksis og ikke den enkelte låneavtale. Som det er redegjort for under punkt 2.2, gir finansavtalelovens bestemmelser om kredittvurdering og utlånsforskriften regler på det samme området, men med forskjellige formål. En kredittvurdering etter finansavtaleloven må skje uavhengig av utlånsforskriften i den forstand at det ikke alltid er sikkert at en kunde som oppfyller de standardiserte kravene i forskriften, etter en konkret vurdering bør innvilges lånet etter reglene i finansavtaleloven. På den annen side vil det i utlånsforskriften, ut fra hensynet om å motvirke sårbarhet i finansforetakene, kunne settes begrensninger i bankenes utlån selv om det er tale om lån som ellers kunne innvilges etter reglene om kredittvurdering i finansavtaleloven. Verken finansavtaleloven eller utlånsforskriften gir lånesøkere rettighet til å få innvilget lån, men setter begrensninger i bankenes utlånsvirksomhet ut fra

³⁷ Lån som er refinansiert i medhold av § 10 eller restrukturert i medhold av § 11, skal ikke regnes med ved beregning av verdien av innvilgede lån etter første og annet ledd.

³⁸ Med unntak av andre og tredje kvartal 2020 hvor fleksibilitetskvotene ble midlertidig økt grunnet pandemien.

³⁹ For rammekreditter skal innvilget ramme legges til grunn ved beregningen av innvilgede lån. Forbrukslån som er refinansiert i medhold av § 14, skal ikke regnes med ved beregning av verdien av innvilgede lån etter første ledd.

forskjellige formål. Hvis makroøkonomiske hensyn tilsier at det ikke gis en fleksibilitetskvote, må dette kunne gjøres uavhengig av forbrukervernreglene i finansavtaleloven.

Etter Finanstilsynets vurdering medfører ikke en fjerning av fleksibilitetskvoten at finansavtalelovens regler fravikes eller presiseres, men at det stilles krav til bankenes utlånspraksis ut fra hensynet til finansiell stabilitet. Bruk av fleksibilitetskvote, og eventuelt størrelsen på denne, må baseres på en vurdering av hva som anses nødvendig og forholdsmessig for å oppnå ønsket kredittpraksis. Finanstilsynet vil understreke at opptak av lån uten pant (usikrede lån) og lån med annen sikkerhet enn bolig kan utgjøre en særlig risiko for låntakere som ikke oppfyller forskriftens krav, og dermed kreditt risiko i finansforetakene. Hensynet til å begrense finansiell sårbarhet tilsier etter Finanstilsynets vurdering at finansforetakene ikke gis en fleksibilitetskvote for andre lån enn lån med pant i bolig.

Finanstilsynet foreslår på denne bakgrunn at bestemmelsen om fleksibilitetskvote for forbrukslån utgår. Dersom virkeområdet for forskriften utvides til å omfatte lån med pant i annet enn bolig, anbefaler Finanstilsynet at det ikke innføres en fleksibilitetskvote for denne typen lån.

8.12 Avdrag på lån uten pant i bolig

Finanstilsynet foreslår en videreføring av dagens krav til nedbetaling av usikret kreditt.

For kreditt med pant i annet enn bolig foreslås det at finansforetaket skal kreve årlig nedbetaling som annuitets- eller serielån, slik at lånet er nedbetalt i løpet av panteobjektets økonomiske levetid, i tråd med fallet i markedsverdi, eller bortfall av pantet, men ikke lenger enn fem år. Ifølge panteloven § 3-21 første ledd faller salgspantet bort senest fem år etter at salgstingen ble overgitt til kjøperen. Etter bortfallet av pantet skal det resterende lånet omklassifiseres til usikret forbrukslån.

Med et søk i Finansportalen på et billån på 700 000 med fem års løpetid oppgis det effektive renter fra i underkant av 5 prosent til over 7 prosent. 80 prosent av lån til lønnsstakere i undersøkelsen gjengitt under punkt 3.4 hadde en avtalt løpetid på over fem år. Gjennomsnittlig reell løpetid på lånene varierer avhengig av type pant.

For å motvirke sårbarhet i husholdningene knyttet til denne typen lån, er det etter Finanstilsynets vurdering viktig at lånet nedbetales innenfor en relativt begrenset tidsperiode. En kortere nedbetalingstid betyr høyere avdrag og høyere likviditetsbelastning for husholdningen. Mange objekter som finansieres på denne måten, for eksempel bil, vil ha et betydelig verdifall i årene etter kjøpet. Dette tilsier at nedbetalingstiden ikke settes for lang for å begrense husholdningenes samlede utgifter på denne typen lån, og ta hensyn til at forbrukeren ikke lenger vil ha en sikkerhet å stille for lånet og at gjensalgsværdien avtar med løpetiden.

Panteloven § 3-21 første ledd regulerer varigheten av salgspantet og setter ikke direkte rammer for hvor raskt lånet skal nedbetales. Det framgår likevel av forarbeidene at femårsfristen ble satt for å hindre at ordningen med salgspant blir brukt til å etablere sikkerhet for mer langsiktig kreditt.⁴⁰ Etter Finanstilsynets vurdering er dette et hensyn som også bør tillegges vekt for nedbetalingstiden.

For å unngå at ordningen med salgspant ikke blir brukt til å etablere sikkerhet for mer langsiktig kreditt som kan øke låntakernes sårbarhet, bør det etter Finanstilsynets vurderes fastsettes samme krav til avdragsbetaling for slike lån som for usikret gjeld. Dette innebærer at også slike lån må nedbetales i løpet av fem år.

⁴⁰ Ot.prp.nr. 39 (1977-1978) side 127

9 Økonomiske og administrative konsekvenser

Formålet med forskriften er å bidra til finansiell stabilitet ved å stille krav til finansforetakenes utlånspraksis for å forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger og finansforetak.

Husholdningenes gjeld er på et høyt nivå, både historisk og sammenlignet med andre land. Den samlede effekten av forslagene til endring i forskriften forventes å gi en begrenset innstramming i husholdningenes tilgang til kreditt sammenlignet med gjeldende forskriftsregulering. Det vil bidra til redusert risiko for gjeldsproblemer hos låntakere og redusere risikoen for finansiell ustabilitet i norsk økonomi, i tråd med forskriftens formål. Erfaringer fra både Norge og andre land viser at perioder med finansiell ustabilitet kan medføre store kostnader for den enkelte og for samfunnet som helhet.

En noe strammere utlånspraksis vil bidra til at flere husholdninger ikke vil oppnå ønsket finansiering for kjøp av bolig, varer og tjenester, herunder biler. Utvidelsen av forskriften til å omfatte lån med annet pant enn bolig, redusert grense for maksimal gjeldsgrad og mindre rom for å avvike fra kravene i forskriften (fleksibilitetskvoter), vil påvirke husholdninger hvor ønsket opplåning går utover de fastsatte kravene. Det er vanskelig å anslå den isolerte virkningen av de foreslåtte endringene for ulike grupper og geografiske områder, siden både ønsket opplåning og tilgangen til lån vil påvirkes av andre forhold enn de foreslåtte endringene i reguleringen, herunder utviklingen i lånerenter og inntekt. De foreslåtte endringene vil også kunne påvirke prisingen i boligmarkedet ved at prisene blir lavere enn de ellers ville ha vært, som er av betydning også for kommende førstegangskjøpere.

Virkningen av de ulike forslagene på husholdningenes samlede gjeld er vanskelig å tallfeste med rimelig grad av sikkerhet. Etter Finanstilsynets vurdering vil forslaget til forskrift ikke virke så innstrammende at det vil bidra til vesentlig framvekst av alternative og uregulerte finansieringskilder.

Forslagene anses ikke å medføre vesentlig økte administrative kostnader for finansforetakene utover kostnadene ved å implementere regelendringene. Forskriftsregulering av finansforetaks utlånspraksis vil også innebære kostnader knyttet til håndtering av spørsmål om tolkning, avgrensning og praktisering for finansforetakene, lånekunder og offentlige myndigheter.

De enkelte forslagene er nærmere omtalt nedenfor.

Endret virkeområde

Finanstilsynet foreslår at virkeområdet endres slik at forskriften gjelder lån til forbrukere, slik disse er definert i ny finansavtalelov. Det gir et klarere skille mellom långivning til husholdninger og lån til næringsdrivende.

Finansavtalelovens definisjon av forbruker er et kjent og innarbeidet begrep for finansforetak. I Finanstilsynets undersøkelse, jf. punkt 3.4, svarer for eksempel de fleste finansforetakene at i tilfeller der det blir gitt lån med pant i annet enn bolig til innehaver av enkeltpersonforetak, så identifiserer de formålet med lånet (privat vs. næringsformål) og behandler saken deretter. Forslaget kan på denne måten innebære en forenkling for finansforetakene.

Den foreslåtte endringen vil innebære økt likebehandling av gjeld tatt opp til næringsformål, uavhengig av selskapsform. Forslaget vil ikke påvirke husholdninger som ikke driver enkeltpersonforetak, Finanstilsynet eller andre offentlige myndigheter.

Utvidet virkeområde

Det foreslås at virkeområdet utvides til å omfatte lån med pant i andre eiendeler enn bolig. Det innebærer at krav om blant annet maksimal gjeldsgrad og betjeningsevne også vil gjelde for forbrukere som tar opp slike lån. Lån til lønnstakere mv.⁴¹ med pant i annet enn bolig- og næringsseiendom utgjorde ifølge Statistisk sentralbyrå 142 milliarder kroner ved utgangen av 2021.

⁴¹ Lønnstakere, pensjonister, trygdede, studenter o.a.

Finanstilsynets egen undersøkelse viser at lån med annet pant enn bolig i all hovedsak er gjeld tatt opp med pant i personbil, MC eller annet kjøretøy, jf. punkt 3.4.

Den foreslåtte utvidelsen av virkeområdet vil bidra til en helhetlig utlånsregulering, likere konkurransevilkår mellom finansforetak og motvirke regelverksarbitrasje. Forslaget vil gjøre det vanskeligere å omgå reguleringen i gjeldende utlånsforskrift, ved å ta opp gjeld i en viss rekkefølge eller ta opp lån som ikke er dekket av gjeldende regulering. Forslaget om utvidet virkeområde vil dermed bidra til å redusere sannsynligheten for mislighold i husholdningene og redusere risikoen for finansiell ustabilitet, i tråd med forskriftens formål.

Utvidelsen vil påvirke husholdningenes muligheter til å ta opp nytt lån eller refinansiere eksisterende lån med pant i annet enn bolig, fordi finansforetak etter forslaget vil måtte vurdere gjeldsopptaket opp mot kravene til maksimal gjeldsgrad og betjeningsevne og forslaget til krav om nedbetalingstid. Forslaget vil, sammenlignet med dagens forskrift, begrense hvor mye slik gjeld den enkelte husholdning kan ta opp. Forslaget vil særlig kunne begrense tilgangen til lånefinansiering av dyre panteobjekter og kredittilgangen for husholdninger som allerede har høy gjeldsgrad eller lav betjeningsevne.

Forslaget vil, dersom virkeområdet endres til å gjelde "lån til forbrukere", ikke påvirke opptak av gjeld til næringsformål, slik som transportmidler og driftsmidler til bruk til næringsvirksomhetsformål i enkeltpersonforetak.

Den foreslåtte utvidelsen av virkeområdet kan medføre noe økt ressursbruk i finansforetakene, særlig i en implementeringsfase. I denne sammenheng er det imidlertid verdt å merke seg at finansforetak etter gjeldende regulering skal innhente informasjon om all gjeld og alle utgifter lånesøker har, herunder lån med pant i annet enn bolig, for å vurdere lånesøkers betjeningsevne. Den foreslåtte utvidelsen av gjeldsregisteret vil bidra til forenkling i finansforetakenes arbeid med å innhente oppdaterte opplysninger om låntakeres eksisterende gjeld, herunder informasjon om lån med pant i annet enn bolig.

Forslaget vurderes å ha begrensede konsekvenser for Finanstilsynet og andre offentlige myndigheter.

Gjeldsgrad

Finanstilsynet foreslår at grensen for maksimal gjeldsgrad reduseres fra 5 til 4,5.

Boliglånsundersøkelsen viser at forskriften har bidratt til å redusere andelen lån som går utover kravene i forskriften sammenlignet med før innføring av de ulike kravene. En reduksjon i grensen for maksimal gjeldsgrad vil gi en noe strammere utlånspraksis og bidra til at flere husholdninger får begrenset sitt låneopptak. Lavere gjeldsopptak vil over tid bidra til redusert risiko for gjeldsproblemer hos låntakere med høy gjeld og redusere risikoen for finansiell ustabilitet i norsk økonomi, i tråd med forskriftens formål.

Foreløpige tall fra boliglånsundersøkelsen for 2022 viser at 23 prosent av låntakerne som tok opp nye nedbetalingslån, hadde en gjeldsgrad mellom 4,5 og 5. Av disse hadde nesten halvparten allerede eid bolig som hovedsikkerhet. Gjennomsnittlig lånestørrelse var 4,4 millioner kroner. Dersom disse lånene skulle oppfylt et krav om maksimal gjeldsgrad på 4,5, ville det isolert sett innebære en reduksjon i det gjennomsnittlige lånebeløpet på 9 prosent, til 4,1 millioner kroner. Utlånsvolumet som bortfaller ved at alle nye lån i denne gruppen skal oppfylle et krav om maksimal gjeldsgrad på 4,5, tilsvarer 1,8 prosent av samlet volum nye nedbetalingslån i boliglånsundersøkelsen.

Redusert gjeldsgrad vil ha størst innstrammende effekt for låntakere i områder med høye boligpriser. Samtidig vil forslaget kunne bidra til noe lavere boligpriser i disse områdene enn hva som ville ha vært tilfellet uten slik endring i reguleringen. Det kan gjøre det noe enklere for kommende førstegangskjøpere å kjøpe bolig. Forslaget antas ikke å ha vesentlig konsekvenser for finansforetakene eller offentlige myndigheter.

Belåningsgrad for lån med pant i sekundærbolig i Oslo

Det foreslås at det særskilte kravet til maksimal belåningsgrad for lån med pant i sekundærbolig i Oslo ikke videreføres. Kravet vil dermed være 85 prosent i hele landet. Både andelen og antallet sekundærboliger i Oslo har falt noe i løpet av de siste årene og ligger i 2022 på omkring 55 000, som

tilsvarende 15 prosent av boligmassen i Oslo, jf. punkt 4.2. Sekundærboligene i Oslo er i all hovedsak blokkleiligheter. Hensynet til finansiell stabilitet tilsier ikke at kravene til utlånspraksis differensieres basert på boligens geografiske beliggenhet eller låntakers bruk av boligen. Fjerningen av særregelen innebærer en forenkling for finansforetakene.

Boligsparekonto for ungdom

Finanstilsynet foreslår at bestemmelsene om at midler på boligsparekonto for ungdom (BSU) kan trekkes fra lånebeløpet ved beregning av kundens gjeldsgrad og belåningsgrad, ikke videreføres. Ifølge tall fra Statistisk sentralbyrå hadde husholdningene om lag 51 milliarder kroner innestående på BSU-kontoer ved utgangen av juli 2022. Formålet med forskriften er å motvirke finansiell sårbarhet blant låntakerne, og Finanstilsynet kan ikke se at innestående midler på kundens BSU-konto bør behandles annerledes enn andre finansielle eiendeler kunden har til rådighet. Forslaget vurderes å ha begrenset betydning for låntakere siden retten til skattefradrag bortfaller ved kjøp av bolig. Forslaget vil innebære forenkling for låntakere, finansforetak og offentlige myndigheter.

Fleksibilitet for boliglån

Finanstilsynet foreslår at fleksibilitetskvoten for lån med pant i bolig settes til 5 prosent uten geografisk differensiering. Rapporteringen fra bankene viser at andelen nye boliglån som ikke oppfyller ett eller flere av kravene i boliglånsforskriften i perioden 2018 til 2022 i gjennomsnitt var 6,7 prosent for lån med pant i bolig utenfor Oslo og 6,0 prosent for lån med pant i bolig i Oslo.⁴² Selv om fleksibilitetskvoten er noe lavere i Oslo enn i resten av landet, viser rapporteringen at det ikke er spesielt store nivåforskjeller i bruken av fleksibilitetskvoten mellom Oslo og resten av landet. Det er kravet til gjeldsgrad som det i størst grad har blitt avveket fra. Samtidig viser tallene at det er stor variasjon mellom bankene i bruken av fleksibilitetskvotene.

Forslaget vil bidra til en noe strammere utlånspraksis og til mindre låneopptak i husholdninger som ellers ville tatt opp lån som bryter ett eller flere av kravene i forskriften. Det vil igjen bidra til mindre gjeldsoppbygning blant sårbare husholdninger. Med en lavere fleksibilitetskvote må det forventes at flere foretak vil legge seg tettere opp mot den maksimale grensen i forskriften. En kvote uten geografisk differensiering vil samtidig innebære noe økt fleksibilitet for foretak til å tilby lån i hele landet og lik behandling av låntakere og finansforetak uavhengig av geografisk plassering.

Med den foreslåtte fleksibilitetskvoten vil finansforetakene fortsatt ha betydelig rom for å yte lån til førstegangskjøpere som ikke tilfredsstiller forskriftens krav. Ifølge boliglånsundersøkelsen 2022 var om lag 37 prosent av nye nedbetalingslån gitt til låntakere med nyervervet bolig som hovedsikkerhet. Videre ble om lag 8 prosent av nye nedbetalingslån gitt til førstegangskjøpere. Hvis foretakene anvender en fleksibilitetskvote på 5 prosent kun til nedbetalingslån hvor hovedsikkerheten er nyervervet bolig, vil en full utnyttelse av kvoten tilsvare om lag 14 prosent av dette lånevolumet. Dersom fleksibilitetskvoten kun anvendes på lån gitt til førstegangskjøpere, vil en full utnyttelse utgjøre over halvparten av lånevolumet gitt til disse låntakerne.

Forslaget vurderes ikke å ha vesentlige konsekvenser for finansforetak eller offentlige myndigheter.

Fleksibilitet for lån uten pant i bolig

Finanstilsynet foreslår at dagens fleksibilitetskvote for forbrukslån på 5 prosent ikke videreføres. Rapportering fra bankene viser at andelen nye forbrukslån (volum) som ikke oppfylte ett eller flere av kravene til betjeningsevne, gjeldsgrad og avdragsbetaling, i gjennomsnitt var 2,2 prosent i perioden første kvartal 2019 til andre kvartal 2022. Slike lån vil etter forslaget ikke lenger kunne innvilges, og enkelte kunder vil enten ikke få forbrukslån eller innvilges mindre enn ønsket.

Forslaget vil bidra til noe strammere utlånspraksis for usikret kreditt og vil kunne bidra til å redusere opptak av forbrukslån blant husholdninger med lav gjeldsbetjeningsevne. Det vil bidra til redusert risiko for gjeldsproblemer hos låntakere av usikret gjeld og redusere risikoen for finansiell ustabilitet i norsk økonomi. Fjerning av fleksibilitetskvoten for forbrukslån vil forenkle regelverket og redusere rapporteringsbyrden for finansforetakene. Forslaget vil ikke ha særskilte konsekvenser for offentlig myndigheter.

⁴² De midlertidig økte fleksibilitetskvotene i andre og tredje kvartal 2020, som var ett av flere tiltak for å begrense de negative virkningene på norsk økonomi av koronapandemien, er holdt utenom.

Finanstilsynet foreslår at det ikke innføres en fleksibilitetskvote for lån med annet pant enn bolig. Forslaget vil bety at lån med annet pant som ikke oppfyller kravene i utlånsforskriften, ikke lenger kan innvilges. Enkelte kunder vil derfor kunne oppleve å ikke få like stort lån som de ellers kunne fått, mens andre låntakere ikke lenger vil være kvalifisert for denne typen lån. Forslaget vil bidra til en noe strammere utlånspraksis for lån med annet pant og vil kunne bidra til redusert risiko for gjeldsproblemer hos husholdninger og bidra til finansiell stabilitet. Forslaget vil ikke ha vesentlige konsekvenser for offentlig myndigheter.

Avdrag på lån med annet pant enn bolig

For lån med pant i annet enn bolig foreslås det at finansforetaket skal kreve årlig nedbetaling som annuitets- eller serielån, slik at lånet er nedbetalt i løpet av panteobjektets økonomiske levetid, i tråd med fallet i markedsverdi, eller bortfall av pantet, men ikke lenger enn 5 år. For å motvirke sårbarhet i husholdningene knyttet til denne typen lån, er det etter Finanstilsynets vurdering viktig at lånet nedbetales innenfor en relativt begrenset tidsperiode.

I Finanstilsynets undersøkelse hadde 80 prosent av lån til lønnstakere med pant i annet enn bolig en avtalt løpetid på over fem år, jf. punkt 3.4. Sammenlignet med en avdragstid på ti år, vil avdragstid på fem år isolert sett medføre en høyere månedsutgift for låntaker. I den grad forbrukeren, for gitt pris på bil, legger vekt på månedsutgiftene, vil operasjonell leasing kunne framstå som et mer attraktivt alternativ enn billån. Den foreslåtte endringen vil da kunne føre til at flere forbrukere velger leasingavtaler framfor lånefinansiering av bil. Høyere månedspris vil også kunne medføre at flere forbrukere velger å ikke kjøpe bil, inngå bildeling, anskaffe en billigere bil eller finansiere bilkjøp ved opplåning med pant i bolig framfor å ta opp et billån. Forslaget vil begrense forbrukernes gjeldsoptak.

Andre endringer og presiseringer

Det foreslås også enkelte endringer og presiseringer av reglene for vurdering av lånesøknader med flere søkere (samskyldnere), regler for restrukturering av lån og tilleggsikkerhet, samt unntak fra virkeområdet for kostnadsfrie kreditter og kredittkort med lav kredittramme.

Dette er regelendringer som vil kunne få konsekvenser for enkeltkunder og som vil kreve mindre regelverkstilpasninger hos finansforetakene i en overgangsfasefase, men som samtidig kan være forenklerende ved at enkelte unntak og regler foreslås fjernet eller klargjort.

Etter Finanstilsynets vurdering vil forslaget til forskriftsendringer ikke ha andre konsekvenser enn økonomiske og administrative, jf. utredningsinstruksen punkt 2.3.2.

10 Forslag til endringer i forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften)

Hjemmel: Fastsatt av Finansdepartementet [.] desember 2022 med hjemmel i lov 10. april 2015 nr. 17 om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven) § 1-7 første ledd.

Kapittel 1. Formål, virkeområde og unntak

Ny § 2. Virkeområde skal lyde:

Forskriften gjelder for finansforetak som yter lån med pant i bolig, herunder fritidseiendom, lån med pant i andre eiendeler og usikrede lån til forbruker.

Med forbruker menes en fysisk person når avtalen har et formål som hovedsakelig ligger utenfor personens forretnings- eller yrkesvirksomhet. En fysisk person regnes også som forbruker etter første punktum ved avtale om kreditt eller kausjon som er sikret ved pant eller tilsvarende sikkerhet i et formuesgode som tilhører personen, når formuesgodet ikke hovedsakelig er knyttet til personens næringsvirksomhet.

Forskriften gjelder også for utenlandske finansforetak som driver virksomhet i Norge i medhold av finansforetaksloven § 5-2, § 5-3, § 5-5 og § 5-6.

Kapittel 1, 2 og 5 gjelder for alle lån omfattet av denne forskriften. Kapittel 3 gjelder for lån med pant i bolig. Kapittel 4 gjelder for lån som ikke er sikret med pant i bolig.

Ny § 3. Unntak skal lyde:

Forskriften gjelder ikke kapitalfrigjøringskreditter med en belåningsgrad som ikke overstiger 85 prosent, og hvor det uttrykkelig fremgår av avtalen at finansforetaket skal dekke differansen dersom det samlede lånet overstiger boligens verdi på forfallstidspunktet. Med kapitalfrigjøringskreditt menes her avtale om lån med pant i bolig som ytes mot et beløp fra fremtidig salg av boligen, og hvor lånebeløpet ikke forfaller til betaling før én eller flere avtalte og livsrelaterte hendelser inntreffer.

Lån som nevnt i første ledd skal ikke regnes med ved beregning av verdien av innvilgede lån etter § 12 første ledd.

Kapittel 2. Generelle bestemmelser

Ny § 6. Gjeldsgrad skal lyde:

Finansforetaket skal ikke yte lån dersom kundens samlede gjeld overstiger fire og en halv ganger årsinntekt. Med årsinntekt menes her personinntekten slik den er definert i skatteloven, eventuelt alminnelig inntekt før minstefradrag og personfradrag. Skattefri inntekt kan likevel medregnes dersom inntekten er dokumenterbar og stabil over tid.

Ny § 7. Samskyldnere skal lyde:

Dersom det inngås avtale om lån med to eller flere kunder som samskyldnere, skal finansforetaket vurdere hver enkelt av samskyldnernes betjeningsevne og gjeldsgrad basert på angivelsen av den enkelte samskyldners gjeldsansvar etter låneavtalen.

Kapittel 3. Utlån med pant i bolig

Ny § 8. Belåningsgrad skal lyde:

Nedbetalingslån med pant i bolig skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 85 prosent av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen, som ikke kan være høyere enn markedsverdi fastsatt ut fra en forsiktig vurdering.

Lån uten avdragsplikt (rammekreditter) skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 60 prosent av boligens verdi beregnet etter første ledd.

Alle lån med pant i boligen skal tas med i beregningen av belåningsgrad, herunder fellesgjeld i borettslag og boligsameier.

Ny § 9. Tilleggssikkerhet skal lyde:

Ved beregning av belåningsgrad etter § 8 kan boligens verdi suppleres med betryggende tilleggssikkerhet i form av pant i annen fast eiendom eller tredjemanns pant i annen fast eiendom (realkausjon). Tilleggssikkerhet i pant i annen fast eiendom skal være innenfor grensene for belåningsgrad i § 8.

§ 9. Avdrag endres til § 10. Avdrag**§ 10. Refinansiering endres til § 11. Refinansiering****§ 11. Restrukturering utgår av forskriften****Ny § 12. Fleksibilitet skal lyde:**

Finansforetaket kan innvilge lån som ikke oppfyller ett eller flere av vilkårene i § 5, § 6, § 8 og § 10, for inntil 5 prosent av verdien av innvilgede lån med pant i bolig hvert kvartal.

Lån som er refinansiert i medhold av § 11, skal ikke regnes med ved beregning av verdien av innvilgede lån etter første ledd.

Finansforetaket skal fastsette rammer og retningslinjer for innvilgelse av lån som angitt i første ledd.

Finansforetaket skal hvert kvartal rapportere til styret eller ledelsen for utenlandske filialer om hvor stor andel av verdien av innvilgede lån som er innvilget etter denne paragraf.

Kapittel 4. Forbrukslån endres til: Kapittel 4. Lån uten pant i bolig**Ny § 13. Avdrag skal lyde:**

Finansforetaket skal kreve månedlig nedbetaling av usikrede lån. Den månedlige nedbetalingen skal minst utgjøre et beløp som medfører at lånet nedbetales i løpet av fem år når lånet avdras som serie- eller annuitetslån. For rammekreditter skal minimumsbeløpet beregnes hver måned basert på benyttet kreditt og utgjøre et beløp som medfører at kreditten nedbetales i løpet av fem år når kreditten avdras som serielån.

For lån med pant i andre eiendeler enn bolig skal finansforetaket kreve årlig nedbetaling som annuitets- eller serielån, slik at lånet er nedbetalt i løpet av panteobjektets økonomiske levetid, eller ved bortfall av pantet, men ikke lenger enn fem år.

Første ledd er ikke til hinder for at finansforetaket gir avdragsutsettelse på grunn av omstendigheter som inntreer i lånets løpetid og som midlertidig forverrer kundens betalingsevne.

§ 15. Fleksibilitet utgår av forskriften.**Kapittel 5. Ikrafttredelse mv.****§ 16. Utfyllende bestemmelser endres til § 15. Utfyllende bestemmelser****Ny § 16. Ikrafttredelse skal lyde:**

Endringene i forskriften trer i kraft 1. januar 2023. Forskriften skal gjelde til og med 31. desember 2024.

Vedlegg 1 Oversikt over utlånsregulering i utvalgte land

Lån med pant i bolig

	Belåningsgrad (LTV)	Gjeld som andel av inntekt (LTI/DTI)	Betjeningsevne (DSTI e.l.)	Andre	Fleksibilitet (andel av utlånsvolum)
Norge	85 prosent for nedbetalingslån 60 prosent for rammekreditt 60 prosent for lån med pant i sekundærbolig i Oslo	Total gjeld (DTI) maks fem ganger brutto årsinntekt	Stresstest. Renteøkning 5 prosentpoeng	Hvis LTV > 60 prosent, krav om årlig amortisering minst tilsv. det laveste av 2,5 prosent av innvilget lån og avdragsbetaling ved 30 års annuitetslån	Inntil 10 prosent. I Oslo inntil 8 prosent eller 10 mill. kroner per kvartal
Sverige	(Allment råd om) 85 prosent			Amortiseringskrav 1 pst. hvis 50 < LTV < 70 2 pst. hvis LTV > 70 + 1 pp. hvis LTI > 4,5	
Danmark	Retningslinjer: 95 prosent		Retningslinjer: positiv nettoformue ved fall i boligpris på 10 prosent hvis LTI > 4 og 25 prosent hvis LTI > 5 i vekstområder	Retningslinjer: fastrente- og avdragskrav hvis LTV > 60 prosent og DTI > 4	
Finland	85 prosent, 95 prosent for førstegangskjøpere		Stresstest. Rente lik 6 prosent, løpetid på lån 25 år. Retningslinjer fra oktober 2023: DSTI (stresset) på maksimalt 60 prosent		
Island	80 prosent generelt og 85 prosent for førstegangskjøpere		DSTI skal være mindre enn 35 prosent, for førstegangskjøpere DSTI mindre enn 40 prosent		Inntil 5 prosent kan overstige DSTI-kravet
Storbritannia		Lån maks 4,5 ganger brutto årsinntekt (LTI)			LTI-krav: Inntil 15 prosent
Irland	90 prosent for førstegangskjøpere	Lån maks 3,5 ganger	Stresstest. Renteøkning 2 prosentpoeng		LTV-krav: Inntil 5 prosent for førstegangskjøpere,

	80 prosent ellers 70 prosent ved kjøp til utleieformål	brutto årsinntekt (LTI)			10 prosent ved kjøp til utleieformål og 20 prosent for andre. LTI-krav: Inntil 20 prosent for førstegangskjøpere og 10 prosent for andre
Portugal	90 prosent, 80 prosent ved kjøp til utleieformål		DSTI skal være mindre enn 50 prosent	Maksimal løpetid 40 år for låntakere opp til 30 år, 37 år for låntakere mellom 30 og 35 år, og 35 år for låntakere over 35	Inntil 10 prosent av utlån kan ha DSTI opptil 60 prosent, inntil 5 prosent kan overstige 60 prosent
Latvia	90 prosent, 70 prosent ved kjøp til utleieformål, 95 prosent for lån med statsgaranti	Total gjeld (DTI) maks seks ganger netto årsinntekt	DSTI mindre enn 40 prosent	Maksimal løpetid for boliglån 30 år	Inntil 10 prosent av utlån (gjelder ikke LTV-kravet)
Slovakia	80 prosent	Total gjeld (DTI) maks åtte ganger netto årsinntekt	DSTI mindre enn 60 prosent (inkl. renteøkning på 2 prosentpoeng)	Maksimal løpetid for boliglån 30 år	LTV-krav: Inntil 20 prosent av utlånene kan ha LTV mellom 80 og 90 prosent. DTI-krav: Inntil 5 prosent generelt, og ytterligere 5 prosent for yngre låntakere. DSTI- krav: Inntil 5 prosent kan ha DSTI mellom 60 og 70 prosent. Løpetidskrav: Inntil 10 prosent
Tsjekkia	80 prosent, 90 prosent for låntakere under 36 år	DTI maks 8,5 ganger netto årsinntekt, 9,5 ganger netto årsinntekt for låntakere under 36 år	DSTI mindre enn 45 prosent, 50 prosent for låntakere under 36 år		Inntil 5 prosent av utlånene kan overstige LTV-, DTI- og/eller DSTI- kravene.
Frank- rike			DSTI skal ikke overstige 35 prosent	Løpetid maksimalt 25 år	

Andre typer lån (forbrukslån, om ikke annet framgår)

	Belåningsgrad (LTV)	Gjeld som andel av inntekt (LTI/DTI)	Betjeningsevne (DSTI e.l.)	Andre	Fleksibilitet
Norge		Total gjeld (DTI) maks fem ganger brutto årsinntekt	Stresstest. Renteøkning 5 prosentpoeng	Krav om amortisering slik at lånet er nedbetalt i løpet av 5 år	5 prosent av utlånsvolumet
Portugal			DSTI skal være mindre enn 50 prosent	Maksimal løpetid sju år for forbrukslån, og ti år for billån og lån for finansiering av utdanning, helse og fornybar energi	Inntil 10 prosent av utlån kan ha DSTI opptil 60 prosent, inntil 5 prosent kan overstige 60 prosent
Latvia		Total gjeld (DTI) maks seks ganger netto årsinntekt	DSTI mindre enn 40 prosent	Maks sju års løpetid for forbrukslån	Inntil 10 prosent av utlån
Slovakia		Total gjeld (DTI) maks åtte ganger netto årsinntekt	DSTI mindre enn 60 prosent (inkl. renteøkning på 2 prosentpoeng)	Maksimal løpetid for andre lån åtte år	DSTI-krav: For forbrukslån med løpetid inntil fem år kan inntil 5 prosent kan ha DSTI mellom 60 og 70 prosent.

Vedlegg 2 Endringer i den norske utlånsreguleringen

Boliglån

Finanstilsynet fastsatte i 2010 rundskriv med retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål i Norge. Retningslinjene ble strammet inn i 2011, blant annet slik at nye nedbetalingslån med pant i bolig ikke skulle overstige 85 prosent av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen. Sterk vekst i husholdningenes gjeld og i boligprisene førte til at Finansdepartementet i 2015, med utgangspunkt i råd fra Finanstilsynet, fastsatte en forskrift som regulerer bankenes utlånspraksis for lån med pant i bolig. Reguleringen har blitt videreført og endret flere ganger.

I forskriften som trådte i kraft 1. juli 2015, var maksimal belåningsgrad 85 prosent for nedbetalingslån og 70 prosent for rammelån. I vurderingen av kundens betjeningsevne var det krav om at finansforetaket skulle legge inn en renteøkning på 5 prosentpoeng fra det aktuelle rentenivået (stresstest av betjeningsevne). For den enkelte bank kunne inntil 10 prosent av samlede nye utlån gå utover kravene i forskriften per kvartal (fleksibilitetskvote).

Forskriften som trådte i kraft 1. januar 2017, inneholdt noen innstramminger. Det ble innført krav til maksimal gjeldsgrad på fem ganger brutto årsinntekt. Maksimal belåningsgrad for rammelån ble senket til 60 prosent. Det ble også innført en egen fleksibilitetskvote for lån med pant i bolig i Oslo på 8 prosent (eller inntil 10 millioner kroner per kvartal) og krav om maksimalt 60 prosent belåningsgrad ved lån med pant i sekundærbolig i Oslo.

I forskriften som trådte i kraft 1. juli 2018 ble de gjeldende kravene (generelle krav, bankenes fleksibilitetskvoter og de særskilte kravene for Oslo) videreført. Det ble åpnet for at dokumenterte og stabile skattefrie inntekter kunne tas med i beregning av låntakerens gjeldsgrad. Ved beregning av belåningsgrad ble det anledning til å trekke innestående BSU-midler fra innvilget lån. Videre ble det gitt unntak i kravene om betjeningsevne, gjeldsgrad og avdragsbetaling for kapitalfrigjøringskreditter, og det ble presisert at forskriften også omfatter utlån med pant i fritidsbolig.

Fra og med 1. januar 2020 ble det åpnet for at bankene kan ta hensyn til innestående beløp på BSU-konto ved beregning av låntakers gjeldsgrad. Øvrige krav ble videreført. I forbindelse med koronapandemien ble fleksibilitetskvotene for boliglån økt midlertidig fra 10 til 20 prosent i andre og tredje kvartal 2020.

Fra 1. januar 2021 ble boliglånsforskriften og forbrukslånsforskriften slått sammen i én ny, felles forskrift (utlånsforskriften), og det ble innført en formålsbestemmelse. Utenlandske finansforetak som yter boliglån i Norge, ble omfattet. Videre ble det innført en ny bestemmelse som åpnet for at bankene kan se bort fra kravet til gjeldsgrad og rentestresstest av betjeningsevne når de innvilger såkalte omstartslån for å restrukturere kunders gjeld. De øvrige kravene til bolig- og forbrukslån ble videreført. Utlånsforskriften gjelder til 31. desember 2024.

Forbrukslån

Finanstilsynet fastsatte i 2017 rundskriv med retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for forbrukslån. I 2018 gjennomførte Finanstilsynet undersøkelser som viste at mange finansforetak ikke fulgte retningslinjene, og varslet at tilsynet ville foreslå forskriftsfesting. Finansdepartementet fastsatte 12. februar 2019 forskrift med krav til finansforetakenes utlånspraksis for forbrukslån. Fra og med 1. januar 2021 ble forbrukslånsforskriften slått sammen med boliglånsforskriften til én felles forskrift.

Utlånsforskriften stiller krav til finansforetakenes kredittvurdering, kundens betjeningsevne, gjeldsgrad, løpetid og avdragsbetaling. Som forbrukslån regnes all usikret kreditt ytt til forbrukere, herunder kreditt- og betalingskortgjeld. Forskriften gir finansforetakene anledning til å yte lån som ikke oppfyller forskriftens vilkår for inntil 5 prosent av verdien av innvilgede lån per kvartal. Flexibilitetskvoten er ikke geografisk differensiert.

Finanstilsynet
Postboks 1187 Sentrum
0107 OSLO
Norge

Dato: 30. juni 2022
Deres ref.: 22/3514
Vår ref.: 22/01420

Vurdering av utlånsforskriften

Norges Bank viser til brev fra Finanstilsynet 6. april 2022 og til Finansdepartementets brev til Finanstilsynet 22. mars 2022 med kopi til Norges Bank.

Finansdepartementet ber i brevet om en vurdering av finansforetakenes utlånspraksis og utviklingen i boligprisene og husholdningenes gjeld, og om hvordan forskriften har påvirket utviklingen. Departementet ber videre om at det vurderes om, og eventuelt hvordan, reguleringen bør utvides til å gjelde flere typer lån. I tillegg bes det om en vurdering av bestemmelsen om restrukturering som ble tatt inn i forskriften fra 1. januar 2021.

Departementet ber Finanstilsynet innhente vurderinger og faktagrunnlag fra Norges Bank.

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. Forskriften gjelder for utlån med pant i bolig og usikrede lån til forbrukere (forbrukslån). Forskriften setter krav til gjeldsbetjeningsevne, samlet gjeldsgrad (lån i forhold til inntekt), belåningsgrad (lån i forhold til panteverdi), samt krav til avdrag knyttet til belåningsgrad på lån med pant i bolig og generelt ved forbrukslån. Det er et særskilt krav til belåningsgrad for lån til kjøp av sekundærbolig i Oslo. Forskriften gir bankene en mulighet til å yte lån som ikke oppfyller ett eller flere av vilkårene for henholdsvis 10 prosent av verdien av nye lån med pant i bolig per kvartal (8 prosent for boliglån i Oslo), og 5 prosent for forbrukslån.

Boliglånsforskriften ble innført 1. juli 2015. Krav til belåningsgrad og gjeldsbetjeningsevne hadde da vært gjeldende som retningslinjer i flere år. Krav til maksimal gjeldsgrad og kravene til utlån i Oslo ble tatt inn i forskriften fra 2017, og samtidig ble avdragskravet strammet inn. Forbrukslånsforskriften ble innført i 2019. Finansdepartementet utvidet fleksibilitetskvotene i boliglånsforskriften til 20 prosent i andre og tredje kvartal i 2020, som ledd i myndighetenes håndtering av det økonomiske tilbakeslaget som fulgte av koronapandemien og smittevernstiltakene. En samlet utlånsforskrift ble innført fra 1. januar 2021.

Faktagrunnlag

Fakta grunnlaget er utdypet i et eget analysevedlegg. Det følgende er en kortfattet oppsummering av dette vedlegget.

Kredittveksten til husholdningene har avtatt siden 2017, men er fortsatt noe høyere enn veksten i disponibel inntekt. Kredittveksten økte noe gjennom pandemien, men har siden falt litt tilbake det siste året.

Per januar 2022 var 93,4 prosent av husholdningens gjeld med pant i bolig. Gjeldsutviklingen er nært knyttet til utviklingen i boligpriser. Boligprisene steg markert gjennom pandemien, men veksten har vært mer moderat siden april i fjor. Tall fra skattemeldinger for 2020 viser at husholdningenes gjeldsbelastning økte noe fra 2019 til 2020. Samtidig falt renteutgifter som andel av inntekt etter at rentene ble satt ned våren 2020. Belåningsgraden (gjeld i forhold til boligverdi) var om lag uendret fra 2019 til 2020. Tall fra skattemeldinger viser også at siden 2017 har vridningen i fordelingen av gjeld mot eldre stoppet opp, mens det har vært en vridning over mot dem med høyest inntekt.

Forbruksgjelden er gjeld uten pant og med høye renter. Andelen gjeld uten pant har blitt noe redusert de siste årene. Ifølge Statistisk sentralbyrå utgjør dette i januar 2022 om lag 2,2 prosent¹ av all gjeld holdt av lønnstakere og trygdede, ned fra 3,5 prosent i 2019.

Gjeldsregisteret henter informasjon om gjeld uten pant til privatpersoner fra finansforetak i Norge.² Husholdninger som ikke eier egen bolig, holdt om lag 40 prosent av forbruksgjelden i gjeldsregisteret i 2021. I 2021 ble mange av de mest tapsutsatte forbrukslåneene solgt fra banker til kreditthåndteringsselskaper. Husholdninger uten bolig holdt over 70 prosent av gjelden i kreditthåndteringsselskapene. Husholdninger som eier bolig og har samlet belåningsgrad under 85 prosent, holdt om lag 24 prosent av forbruksgjelden og litt under 10 prosent av gjelden i kreditthåndteringsselskapene.

Finanstilsynets boliglånsundersøkelse viser at forskriften har bidratt til å redusere andelen lån utover kravene i forskriften sammenlignet med før innføring av de ulike kravene, men at bankene gir mange lån som har en gjeldsgrad nær 5. Analyser av tall fra inntektsstatistikken, som er basert på skattemeldinger, gjenfinner ikke den sterke konsentrasjonen av gjeldsgrad nær 5. Dette kan skyldes ulik periodisering³ og hva som medregnes i inntekt og gjeld i de to kildene. Inntektsstatistikken bekrefter at gjennomsnittlig gjeldsgrad i husholdningene har fortsatt å stige i årene etter 2016, og at andelen av gjeld i husholdninger med gjeldsgrad over 5 synes å ha stabilisert seg de siste årene.

Analyser utført av forskere tilknyttet Norges Bank, viser at innføringen av kravet til belåningsgrad i 2010 og 2011 påvirket både gjeldsopptaket og finansiell sparing. Låneopptaket falt noe, og mange reduserte sine bankinnskudd for å møte kravet til lavere belåningsgrad ved boligkjøp. Bankinnskuddene ble ikke bygget opp igjen etter man hadde kjøpt bolig. Analysen finner at etter innføringen av kravet til belåningsgrad, har førstegangskjøpere med foreldre med formue over medianen større sannsynlighet for å kjøpe egen bolig. Førstegangskjøpere med mindre formuende foreldre venter lenger før de kjøper sin første bolig, og har ikke hatt tilsvarende økning i kjøps sannsynlighet.

¹ Merk at dette ikke inkluderer gjeld til kreditthåndteringsselskaper, som inngår i gjeldsregisteret.

² Noe av gjelden i gjeldsregisteret har lav rente. Norges Bank har bare vurdert gjeld i gjeldsregisteret med mer enn 8 prosent rente som forbruksgjeld.

³ Bankenes rapportering til boliglånsundersøkelsen er basert på inntekts- og gjeldsinformasjon på tidspunktet for innvilgelse av det enkelte lån, mens analyser på inntektsstatistikken benytter årsinntekt og samlet gjeld ved utgangen av året hvor boligkjøpet fant sted.

Utlånsforskriften har både et krav om maksimal gjeldsgrad og et krav til rentestresstest av betjeningsevne. Ved lave renter er det kravet til gjeldsgrad som binder først for de fleste lånesøkere, mens ved høyere renter vil rentestresstesten virke bindende for flere. Rentestresstesten har noen klare elementer, som krav om å ta hensyn til en renteøkning på 5 prosentpoeng og krav til rammelån og fastrentelån, men henviser også til mer vage begreper som «normale utgifter til livsopphold». I analysevedlegget viser vi beregninger av hvordan kravet til gjeldsgrad og rentestresstest binder ved ulike rente- og inntektsnivåer.

Det er et økende tilbud av nye boliger som enten kan leies med rett til å kjøpe (leie-til-eie) eller hvor boligkjøper leier deler av boligen (deleie). Foreløpig er det få husholdninger som bor i boliger med slike ordninger, men markedsaktører som OBOS melder om økt boligsalg med slike kontrakter og har sagt at de ønsker å øke tilbudet ytterligere fremover. Ordningene gir boligkjøper mulighet til å komme inn i boligmarkedet med lavere krav til egenkapital og inntekt enn ved et lånefinansiert kjøp. Til nå har tilbudet av slike kontrakter i hovedsak vært begrenset til nyboligmarkedet, og særlig nye boliger i borettslag.

Norges Bank har i forbindelse med utlånsundersøkelsen for 2. kvartal 2022 spurt de 10 største bankene om bruk av utlånsforskriftens åpning for restrukturering av lån. Bankene svarer generelt at dette ikke er tilbud de gir til sine kunder. Vi merker oss imidlertid at det er en gruppe mindre banker som gir boliglån med høy rente. Det samlede volumet av boliglån i disse bankene er ved utgangen av 1. kvartal 2022 på om lag 15 milliarder kroner. Det er en økning på om lag 20 prosent fra året før.

I tilbakemeldinger i forbindelse med utlånsundersøkelsen gjentar bankene at de ser på kravet til egen fleksibilitetskvote i Oslo som bindende. Dette gjelder særlig for regionbankenes mulighet til å følge sine kunder til Oslo. De mellomstore bankene sier også at kvartalsvis vurdering av fleksibilitetskvotene kan virke uheldig, siden andelen som trenger lån utover forskriften varierer mellom kvartalene. I tillegg går det vanligvis noe tid fra innvilget finansieringsbevis til utbetaling av lån, noe som bidrar til usikkerhet om tilgjengelige fleksibilitetskvoter i det enkelte kvartal.

Vurderinger

Høy gjeld i husholdningene er en viktig sårbarhet i det norske finansielle systemet, se Norges Banks rapport *Finansiell stabilitet 2021*. Den høye gjelden medfører at mange husholdninger kan bli nødt til å stramme inn i sitt forbruk ved et kraftig fall i boligprisene, bortfall av inntekt eller økning i lånerentene. Dersom mange husholdninger må stramme inn samtidig, kan det forsterke en nedgang i norsk økonomi og øke bankenes tap på utlån til næringslivet. Ved et kraftig tilbakeslag kan også bankenes tap på utlån til husholdningene øke.

Regulering av kreditt må avveie hensynet til å begrense oppbygging av risiko i det finansielle systemet mot hensynet til effektive kredittmarkeder. Krav til bankenes utlånspraksis kan bidra til å dempe oppbygging av sårbarhet i husholdningssektoren. På den annen side kan standardiserte krav slå uheldig ut i enkelttilfeller og svekke bankenes motiver til å ta selvstendig ansvar for å vurdere risiko. Regulering av utlånspraksis kan også lede til at kreditt ytes fra nye kilder eller i former som ikke er dekket av reguleringen.

Fleksibilitetskvotene i utlånsforskriften gir bankene mulighet til å yte lån utover kravene ut fra en kundespesifikk vurdering. Slike kvoter underbygger bankenes eget ansvar for en forsvarlig utlånspraksis, og demper trolig kostnadene ved reguleringen.

Norges Bank mener at utlånsforskriften har begrenset oppbygging av sårbarhet i husholdningssektoren. Forskriften har sikret en minstestandard for utlånspraksis langs de dimensjonene kravene omhandler. Kravene til forbruksgjeld har bidratt til å bremse veksten i forbrukslån som er utlån med høy risiko. I en periode med lave renter har forskriften trolig dempet veksten i boliglån med belåningsgrad og gjeldsgrad utover kravene.

Norges Bank mener at krav til forsvarlig utlånspraksis bør anses som et varig, strukturelt tiltak, og ikke endres hyppig. Det vil bidra til forutsigbarhet og motvirke en fremtidig utglidning av utlånspraksis. Krav til utlånspraksis bør ikke fjernes selv om de kan bli mindre bindende når rentene er høyere. Samtidig kan det være nødvendig å vurdere tilpasninger i forskriften når den økonomiske situasjonen eller aktørenes tilpasning endrer seg, i første rekke ved å justere fleksibilitetskvotene.

Norges Bank merker seg tegn til at det oppstår nye former for boligfinansiering utenfor banksystemet. Deleie og leie-til-eie er eksempler på slike ordninger hvor boligkjøper kan komme inn i boligmarkedet med lavere egenkapital og inntekt enn ved et fullt kjøp av samme bolig. Fra et forbrukersynspunkt er det viktig at disse ordningene blir standardisert slik at de er enkle å forstå og mulige å sammenlikne på tvers av prosjekter. Leie-til-eie og deleie har likhetstrekk med avtaler om fastrente og forsikring mot boligprisfall og tilbys i dag av andre aktører enn banker i deler av boligmarkedet.

Kravene til utlånspraksis for forbrukslån har trolig redusert nye utlån til sårbare husholdninger, særlig i kombinasjon med at det ble opprettet et gjeldsregister for lån uten pant. Forbrukslån utgjør en liten andel av husholdningenes samlede gjeld, men mislighold av forbrukslån kan smitte over til andre kreditorer gjennom krav om tvangssalg av bolig. Utlånsforskriftens bestemmelse om restrukturering gir flere mulighet til å komme ut av en vanskelig gjeldssituasjon uten å bruke gjeldsordningsloven. Det er viktig at myndighetene følger med på at det er tilstrekkelig konkurranse i dette markedet til at sårbare låntakere får rimelige vilkår.

Avgrensingen av forskriften til lån med pant i bolig og lån uten pant kan gi omgåelse gjennom økt utlån med annen pant. I begynnelsen av 2022 utgjorde lån med annen pant enn bolig 4,4 prosent av lån til privatpersoner, og andelen har vært nokså stabil de siste årene. Fordelen med å utvide forskriften må vurderes opp mot risikoen for at dette kan være til hinder for privatpersoner til å ta opp gjeld for næringsformål.

Norges Bank vil understreke behovet for å utvide gjeldsregisteret til også å omfatte lån med pant. Både for låntaker, långiver og myndigheter vil det være fordelaktig med et gjeldsregister som gir en full oversikt over privatpersoners gjeld til finansforetak. Et slikt gjeldsregister vil gi et bedre grunnlag for å vurdere utlånsforskriften fremover.

Norges Bank mener at forskriften kan videreføres uten endringer nå, men at det bør gjøres en bred gjennomgang av utlånsforskriften før den utløper i 2024. Man bør vurdere endringer i rentestresstesten basert på erfaringer med et høyere rentenivå frem mot 2024, og det kan samtidig vurderes å gjøre rentestresstesten tydeligere og fortrinnsvis enklere. Man bør også utrede om utlånsforskriften bør åpne for at bankene kan tilby risikoreduserende løsninger til lånesøkere, som for eksempel lengre fastrentekontrakter og kjøp av forsikring mot boligprisfall.

Med hilsen



Ida Wolden Bache
Sentralbanksjef

Torbjørn Hægeland
Avdelingsdirektør

*Elektronisk signert / Signed electronically:
29.6.2022, Ida Wolden Bache
29.6.2022, Torbjørn Hægeland*

Vedlegg: Analysevedlegg

Mottakerliste:

Finanstilsynet	Postboks 1187 Sentrum	0107 OSLO		
----------------	--------------------------	-----------	--	--

Analysevedlegg til Norges Banks brev til Finanstilsynet om utlånsforskriften

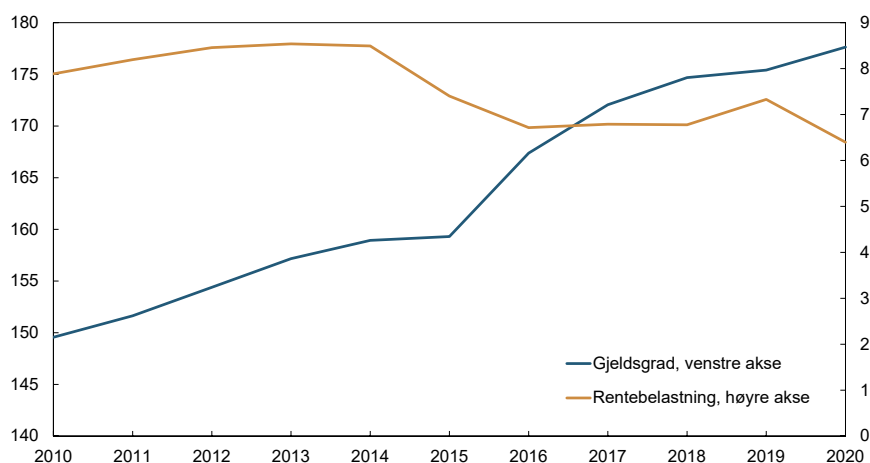
30. juni 2022

Dette vedlegget består av seks deler. Kapittel 1 belyser husholdningenes gjeld basert på Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger fra Statistisk sentralbyrå. Dette datasettet tar utgangspunkt i skattemeldingstall for personer. Kapittel 2 belyser hvem som holder forbruksgjelden basert på tall fra gjeldsregisteret. Kapittel 3 trekker frem noen relevante observasjoner fra Norges Banks utlånsundersøkelse. Kapittel 4 drøfter rentestresstesten i utlånsforskriften og hvordan denne virker på tvers av inntektsnivåer og for ulike rentenivåer. Kapittel 5 diskuterer nye kjøpsmodeller som «leie-til-eie», mens kapittel 6 oppsummerer resultater fra nyere forskningsarbeider utført i Norges Bank knyttet til effekter av kravene i utlånsforskriften, da spesielt kravet til belåningsgrad.

1 Husholdningenes formue og gjeld ved utgangen av 2020

Basert på tall fra Inntekts- og formuesstatistikken fra Statistisk sentralbyrå finner vi at gjennomsnittlig gjeld i husholdningene vokste med 3,7 prosent i 2020, for nærmere beskrivelse av data se egen boks. Gjeldsgraden fortsatte å øke og nærmet seg 180 prosent ved utgangen av 2020, se figur 1.1. Rentene falt og trakk rentebelastningen ned.

Figur 1.1: Gjeldsgrad¹⁾ og rentebelastning²⁾. Prosent. 2010-2020



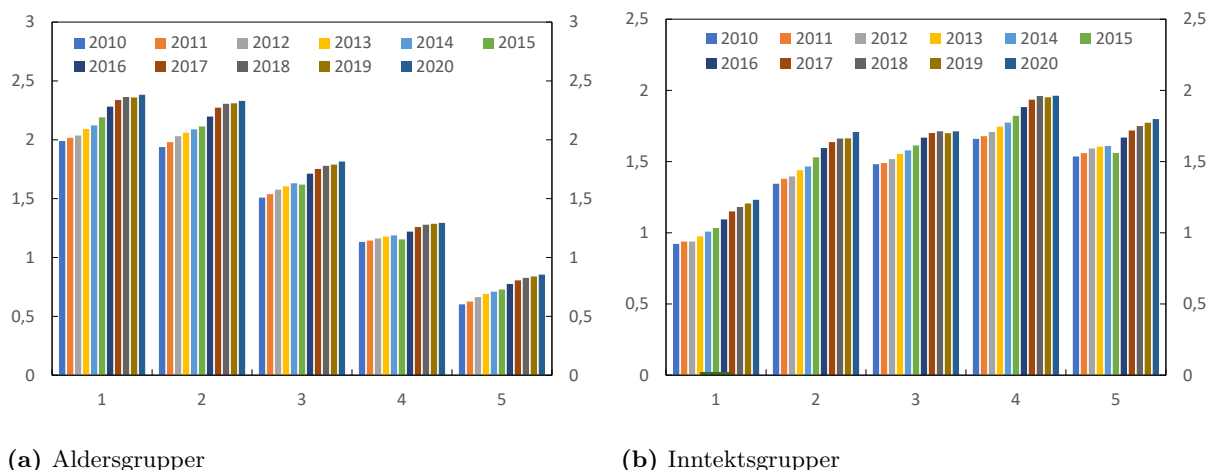
1) Gjeldsgrad er gjeld som andel av samlet inntekt. 2) Rentebelastning er renteutgifter som andel av inntekt etter skatt.

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Gjeldsgraden økte i alle aldersgrupper og for alle inntektsgrupper, se figur 1.2. Gjennomsnittlig gjeldsgrad i de yngste aldersgruppene nærmer seg nå 240 prosent. De med lavest inntekt har fremdeles lavest gjeldsgrad, men veksten i gjeldsgrad er sterkest i den laveste inntektsgruppen¹.

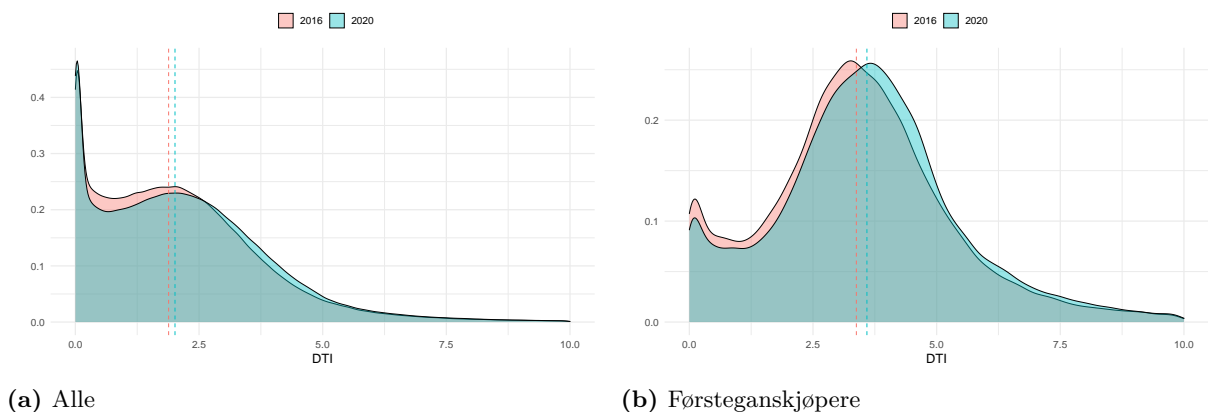
¹Denne gruppen kan omfatte husholdninger med lav inntekt som følge av skattetilpasning.

Figur 1.2: Gjeldsgrad¹⁾ etter alder og inntekt. 2010-2020



1) Gjeld som andel av samlet inntekt.
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Figur 1.3: Fordeling av gjeldsgrad (DTI)¹⁾. Andel husholdninger ved ulike nivåer på gjeldsgrad. Alle og førstegangskjøpere av bolig. 2016 og 2020

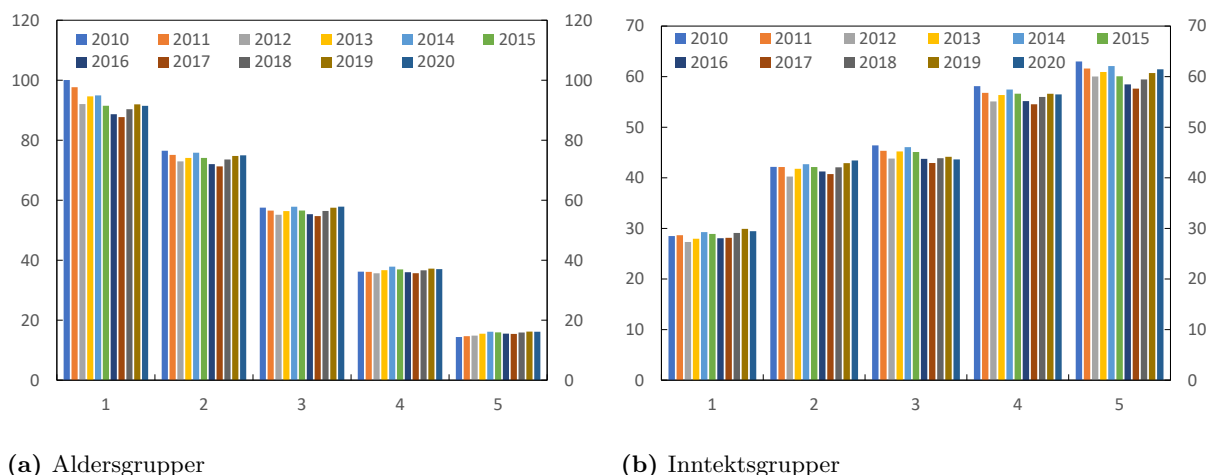


1) Gjeld som andel av samlet inntekt.
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Median gjeldsgrad, gjeldsgraden som deler husholdningene i to like store grupper, har økt noe fra 2016 til 2020, se figur 1.3². Andelen husholdninger med gjeldsgrad mellom 3 og 5 har økt, mens andelen med gjeldsgrad over 5 er om lag uendret fra 2016 til 2020. Tar vi ut førstegangskjøperne spesielt, ser vi at for dem har andelen med gjeldsgrad over 5 økt noe fra 2016 til 2020, men også her er økningen størst for gjeldsgrader opp mot 5. Median gjeldsgrad for førstegangskjøperne har økt fra om lag 330 prosent til om lag 340 prosent fra 2016 til 2020.

²Merk at selv om 2020 var et spesielt år, skiller resultatene for dette året seg ikke spesielt fra tilsvarende resultater i 2019, jf. figur 1.2.

Figur 1.4: Belåningsgrad¹⁾ etter alder og inntekt. Prosent. 2010-2020

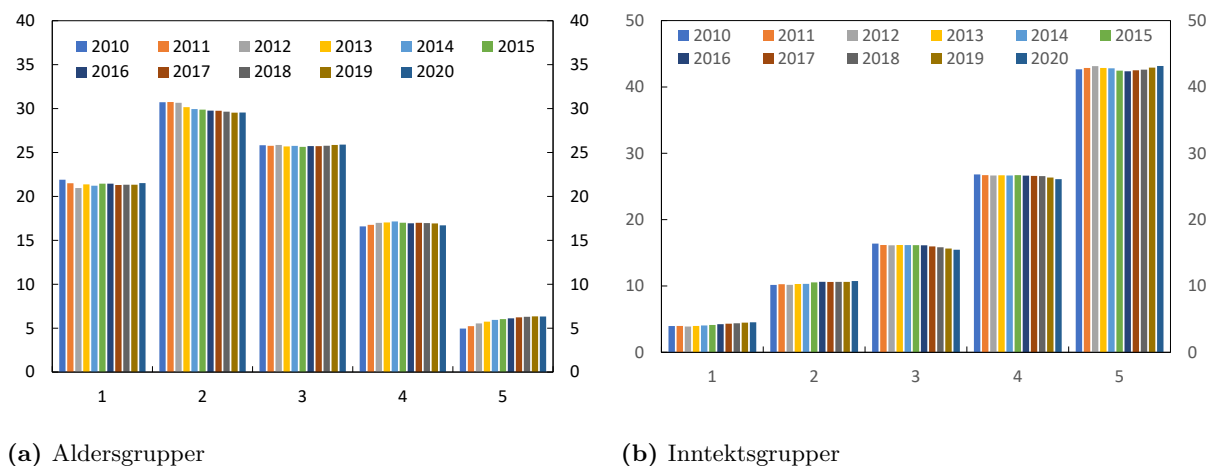


1) Gjeld som andel av estimert boligverdi.
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Belåningsgraden, målt som samlet gjeld i forhold til estimert markedsverdi på primærbolig, var om lag uendret fra 2019 til 2020, se figur 1.4. Dette gjelder for alle grupper. Ser vi litt tilbake i tid, så falt belåningsgraden noe fra 2010 til 2017, men har tatt seg litt opp etter det.

De yngste og eldre holder minst av gjelden, se figur 1.5. De tre laveste aldersgruppene holder om lag 75 prosent av gjelden. Om lag 45 prosent av gjelden er i gruppen med 20 prosent høyest inntekt. Denne andelen har økt noe de senere år. Om lag 15 prosent av gjelden er i gruppen med 40 prosent lavest inntekt.

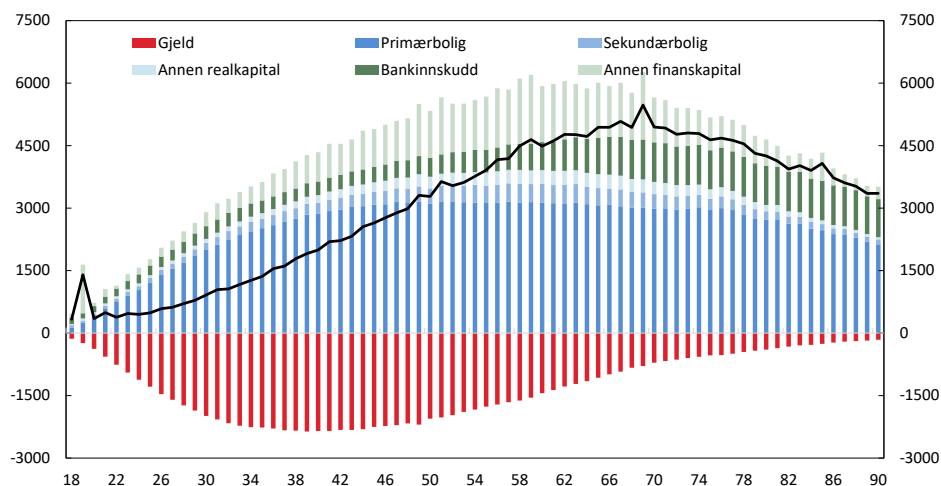
Figur 1.5: Fordeling av gjeld etter alder og inntekt. Prosent. 2010-2020



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Husholdningens formue domineres av bolig for alle aldersgrupper, se figur 1.6. Gjennomsnittshusholdningen har en positiv finansiell formue (bankinnskudd og annen finanskapital fratrukket gjeld) fra midt i femtiårene. Finansiell formue er imidlertid svært ujevnt fordelt.

Figur 1.6: Husholdningenes formue etter alder på hovedinntektstaker. 1000 kroner. 2020



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Datasettet omfatter alle privathusholdninger i Norge, utenom personlig næringsdrivende og studenter, der hovedinntektstaker er i alderen 18-90 år. Vi ekskluderer husholdninger med samlet årlig inntekt under grunnbeløpet i folketrygden eller inntekt etter skatt under 10 000 kroner. Grunnbeløpet utgjorde vel 100 000 kroner i 2020. I 2020 er det 2,3 millioner husholdninger i utvalget og samlet gjeld er 3 657 milliarder kroner. For hvert år deler vi utvalget inn i fem alders- og inntektsgrupper slik at det er like mange husholdninger i hver gruppe. I 2020 er gruppene avgrenset ved følgende verdier på henholdsvis alder på hovedinntektstaker og inntekt etter skatt:

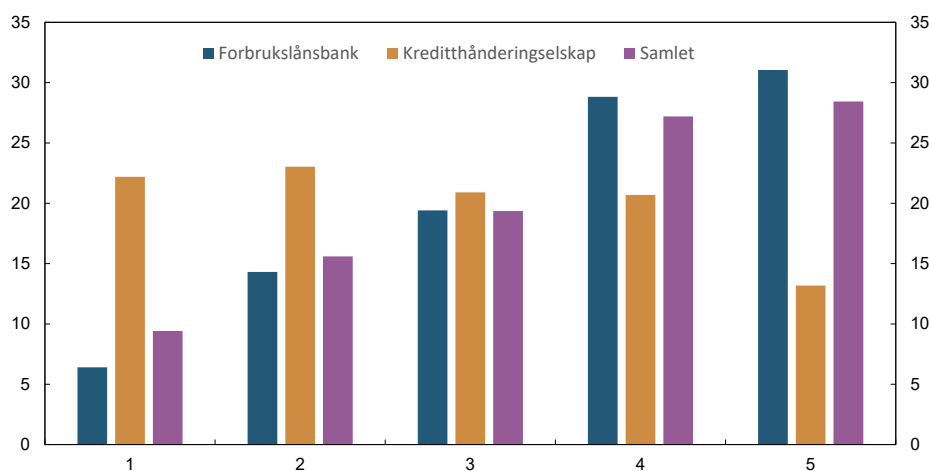
Alder på hovedinntektstaker	Fra	Til	Inntekt etter skatt (1000 kr)	Fra	Til
Gruppe 1	18	34	Gruppe 1	10	313
Gruppe 2	34	45	Gruppe 2	313	466
Gruppe 3	45	56	Gruppe 3	466	660
Gruppe 4	56	68	Gruppe 4	660	928
Gruppe 5	68	90	Gruppe 5	928	-

2 Fordeling av forbruksgjeld

All kreditt uten pant fra finansforetak til personer skal registreres i gjeldsregisteret. Vi definerer forbruksgjeld som gjeld registrert i gjeldsregisteret med en rente over 8 prosent. Dette er om lag grensen for lån som markedsføres som forbrukslån. Lån uten pant kan ha lave renter, når långiver i praksis oppfatter lånet som sikret, for eksempel når lån ytes før det er tatt formelt pant i eiendommen.

Vi har koblet beholdningen av forbruksgjeld mot låntakers inntekt i Inntekts- og formuesstatistikken. Vi ser på inntekt og gjeld ved utgangen av 2020 og sammenlikner med beholdningen av forbruksgjeld i august 2021³. Forbruksgjeld deles i to hovedgrupper: rammelån og nedbetalingslån. Rammelån domineres av kredittkort, mens nedbetalingslån normalt gis av forbrukslånsbanker, som er banker som har spesialisert seg på denne typen utlån. Vi ser særskilt på forbruksgjeld som holdes av kreditthåndteringselskaper. Dette er foretak som har spesialisert seg på å kjøpe misligholdt gjeld fra banker.

Figur 2.1: Fordeling av forbruksgjeld etter långiver og inntektsgruppe. Prosent. 2021



Kilder: Gjeldsregisteret AS og Norges Bank

Vi sorterer personer etter inntekt, deler personene inn i fem like store grupper, og ser på hvordan forbruksgjelden fordeler seg over disse inntektsgruppene. De med høyest inntekt holder det meste av forbruksgjelden, se figur 2.1. Litt over halvparten av gjelden holdes av de 40 prosent med

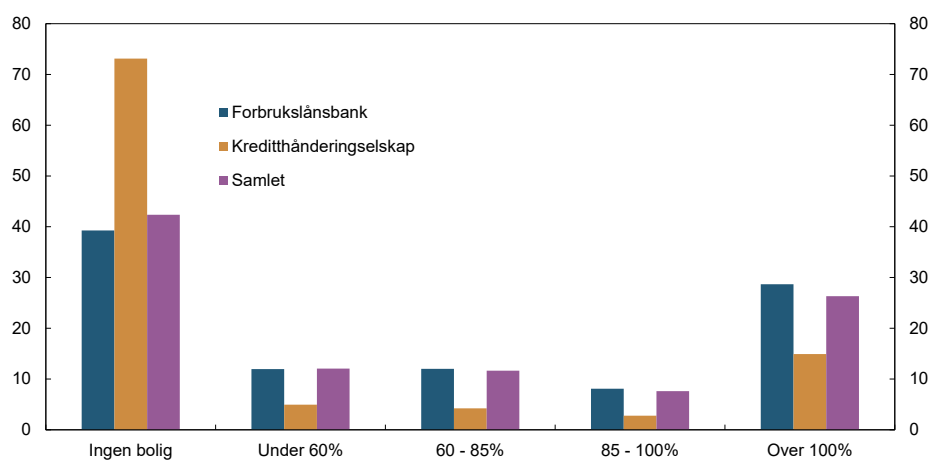
³August 2021 er siste observasjon fra gjeldsregisteret vi har tilgjengelige på en slik form at de to datasettene kan kobles.

høyest inntekt. Men gjelden i kreditt håndteringsselskapene er dominert av personer med lav inntekt. Nesten 50 prosent av denne gjelden holdes av personer i de to laveste inntektsgruppene, selv om disse bare holder om lag 25 prosent av samlet forbruksgjeld.

En annen viktig dimensjon er koblingen mellom forbruksgjeld og bolig. Man skulle forvente at personer uten bolig har større behov for å ta opp forbruksgjeld enn personer som kan ta opp lån med pant i bolig. På den annen side kan det tenkes at bankene gir forbrukslån til personer som har bolig, fordi de indirekte har sikkerhet i boligen gjennom «ledig» panteverdi ved belåningsgrad under 100 prosent.

Vi finner at vel 40 prosent av forbruksgjelden holdes av personer som ikke har bolig, se figur 2.2. Denne gruppen holder over 70 prosent av gjelden i kreditt håndteringsselskapene. Personer som har bolig med høy belåningsgrad, holder det meste av den resterende gjelden. Over én firedel av forbruksgjelden holdes av personer med belåningsgrad over 100 prosent, og ytterligere nær 20 prosent med belåningsgrad mellom 60 og 100 prosent.

Figur 2.2: Fordeling av forbruksgjeld etter boligeierskap og belåningsgrad¹⁾ på bolig. Prosent. 2021



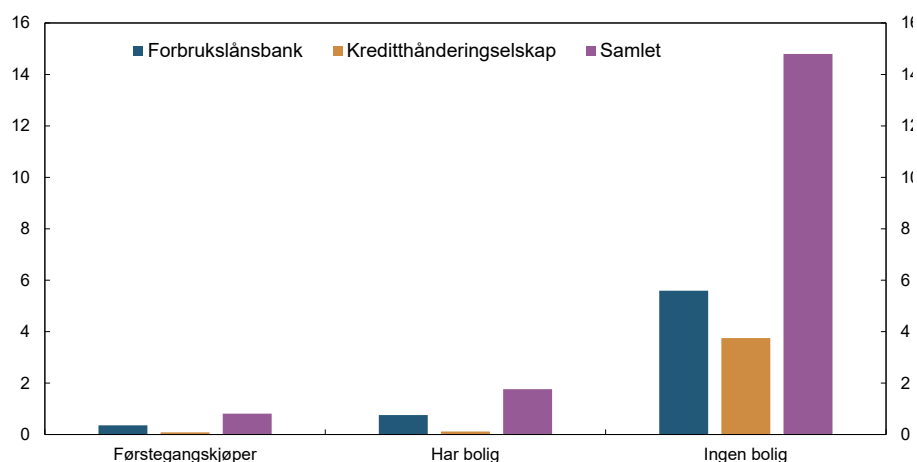
1) Samlet gjeld som andel av estimert boligverdi.

Kilder: Gjeldsregisteret AS, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Forbruksgjeld kan være en kilde til kreditt i perioder med store utgifter. Et spørsmål er derfor om boligkjøpere tar opp forbruksgjeld ved boligkjøp for å dekke andre utgifter knyttet til boligkjøp og flytting. Vi finner at forbruksgjeld utgjør en svært liten andel av den samlede gjelden til de som eier bolig, og en enda mindre andel av den samlede gjelden til førstegangskjøpere, se figur 2.3. Til sammenlikning utgjør forbruksgjeld om lag 15 prosent av gjelden til de som ikke

eier bolig.

Figur 2.3: Forbruksgjeld som andel av samlet gjeld etter status på boligmarkedet. Prosent. 2021



Kilder: Gjeldsregisteret AS og Norges Bank

3 Momenter fra Norges Banks utlånsundersøkelse

Norges Banks utlånsundersøkelse besvares av de ti største bankene i det norske lånemarkedet⁴. I undersøkelsen stiller vi også ekstraspørsmål om aktuelle utviklingstrekk. Som en del av undersøkelsen arrangerer Norges Bank jevnlig møter med de rapporterende bankene.

3.1 Restrukturering

I undersøkelsen for 1. kvartal 2022 inkluderte vi spørsmål knyttet til bankenes bruk av utlånsforskriftens § 11 om restrukturering, som kom inn i forskriften i 2021. Paragrafen åpner for at bankene kan se bort fra kravet til gjeldsgrad og rentestresstest av betjeningsevne når de innvilger såkalte omstartslån for å restrukturere kunders gjeld. Det stilles som vilkår at det nye lånet har pant i bolig, at kundens samlede gjeld ikke øker og at kunden ikke vil være i stand til å betjene samlet gjeld uten restruktureringen.

Alle bankene svarer at slik restrukturering er lite utbredt, og at de har en restriktiv holdning til denne muligheten.

⁴DNB, Nordea, Danske Bank, Handelsbanken, Sparebank 1 SR-bank, Sparebank 1 Østlandet, Sparebank 1 SMN, Sparebank 1 Nord-Norge, Sparebanken Vest og Sparebanken Sør.

3.2 Fleksibilitetskvote

På spørsmål om utlånsforskriften i møter med bankene som besvarer utlånsundersøkelsen, har bankene trukket fram særlig to momenter:

- Noen mellomstore banker trekker frem at kvartalsvis beregning av fleksibilitetskvote kan slå uheldig ut overfor enkeltkunder. Andelen kunder som trenger lån utover kravene i forskriften varierer mellom kvartalene, og disse bankene mener derfor at en viss frikobling av periodiseringen av beregningsgrunnlag og omfanget av lån utover kravene vil være hensiktsmessig. I tillegg bidrar variasjon i både tiden fra innvilgelse av finansieringsbevis til den enkelte kunde trekker på lånet og i graden av trekk, til usikkerhet om størrelsen på fleksibilitetskvote. Bankene peker på at beregning av fleksibilitetskvote over fire snarere enn ett kvartal ville kunne hjelpe på begge disse utfordringene.
- Regionbanker trekker frem at egen fleksibilitetskvote i Oslo gjør det vanskeligere for dem å følge sine kunder til Oslo, og at dette har konkurransemessige konsekvenser.

4 Kravet til rentestresstest av betjeningsevne i utlånsforskriften

Utlånsforskriften, §5, stiller krav om at låntaker må ha tilstrekkelig betjeningsevne⁵:

Finansforetaket skal ikke yte lån dersom kunden ikke vil ha tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold ved en renteøkning på 5 prosentpoeng på kundens samlede gjeld. Vurderingen av kundens betjeningsevne skal være basert på kundens inntekt og alle relevante utgifter, herunder renter, avdrag på lån og normale utgifter til livsopphold. For rammekreditter skal full utnyttelse av samlede rammer ligge til grunn for vurderingen. Ved fastrentelån skal renteøkningen beregnes på grunnlag av det beløp som etter nedbetalingsplanen er utestående ved utløpet av fastrenteperioden.

Kravet om 5-prosentpoeng rentestresstest har stått i forskriften siden 2015. Dersom lånet er sikret med pant som har en belåningsgrad over 60 prosent, skal 2,5 prosent av innvilget lån nedbetales årlig, alternativt kan man nedbetale lånet som et annuitetslån over 30 år (§9). Forbrukslån skal nedbetales med månedlige avdrag innenfor en tidsramme på 5 år.

⁵<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2020-12-09-2648>

Kravet om å inkludere full utnyttelse av rammekreditter ved beregning av samlet gjeld ble tatt inn i den sammenslåtte utlånsforskriften i 2021, etter å ha stått i forbrukslånsforskriften som ble innført i 2019⁶. Hvis man har et kredittkort med 100 000 kroner i ramme og en rente på 20 prosent, skal man ved vurdering av betjeningsevne derfor legge til kostnaden ved å betjene hele rammen til denne renten pluss 5 prosentpoeng i tillegg til avdrag slik at et lån tilsvarende rammen nedbetales over 5 år (§13). Hvis vi tar hensyn til det skattemessige rentefradraget, vil dette redusere årlig likviditet med 33 000 kroner (5-årig annuitet). Ved 2,5 prosent boliglånsrente vil det redusere maksimalt låneopptak etter kravet til rentestresstest med nesten 390 000 kroner.

Finanstilsynet har utdypet kravene i forskriften i eget skriv [Utlånspraksis for boliglån og forbrukslån](#). I skrevet sier Finanstilsynet at man kan fastsette «normale utgifter til livsopphold» ved å bruke referansebudsjettet utviklet av Forbruksforskningsinstituttet SIFO⁷, men at man da må legge til utgifter som ikke er dekket av referansebudsjettet, som «helsetjenester, feriereiser, gaver mv.».

Referansebudsjettet inkluderer kostnader ved bil, men ikke kostnader knyttet til bolig. Med en eid bolig følger normalt kostnader til vedlikehold, strøm, kommunale avgifter og eventuelle fellesutgifter i et sameie. Ved eie av borettslagsandel er disse utgiftene ofte samlet i en husleie, som også kan inkludere betjening av fellesgjeld⁸.

Simulering av kravet til betjeningsevne

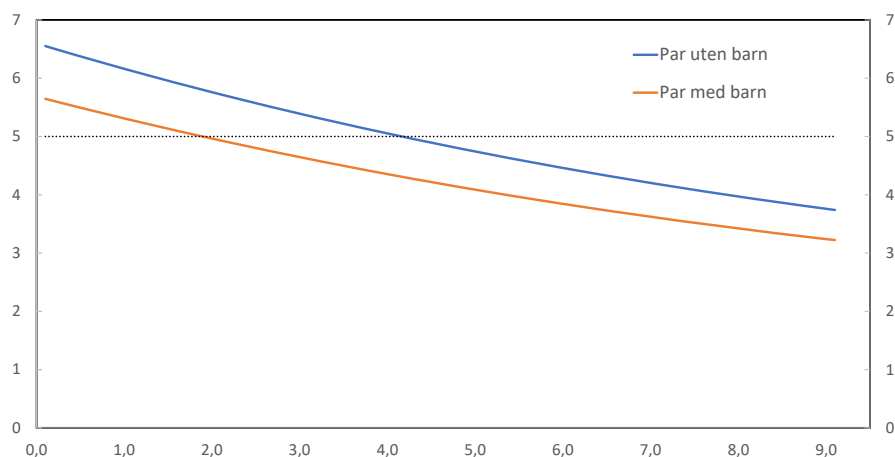
Vi kan beregne hvor mye gjeld en husholdning kan ta opp relativt til brutto inntekt for ulike nivåer på brutto inntekt (for gitt rente) eller for ulike nivåer av rente (for gitt brutto inntekt). Det er grunn til å tro at husholdningene tar opp størst lån i forbindelse med kjøp av bolig. I beregningene legger vi til grunn at boligkostnadene er en funksjon av lånets størrelse, fordi boligens verdi for de fleste vil være en funksjon av lånets størrelse. Vi inkluderer kostnader til vedlikehold ved beregning av boligkostnader. Vi legger også til grunn at husholdningen har et kredittkort med en ramme på 100 000 kroner. Vi viser resultater for et par uten barn og for et par med to barn. Forskjellen mellom de to husholdningene er et høyere SIFO-konsum i husholdningen med to barn.

⁶Se utviklingen i boliglånsforskriften her: <https://lovdata.no/sok?q=Boligl%C3%A5nsforskriften>

⁷<https://www.oslomet.no/om/sifo/referansebudsjettet>

⁸For å sammenlikne selveid bolig og borettslag må man tenke på husleie i borettslaget før betjening av fellesgjeld som bokostnader, og andelen av fellesgjelden som del av samlet lånebeløp.

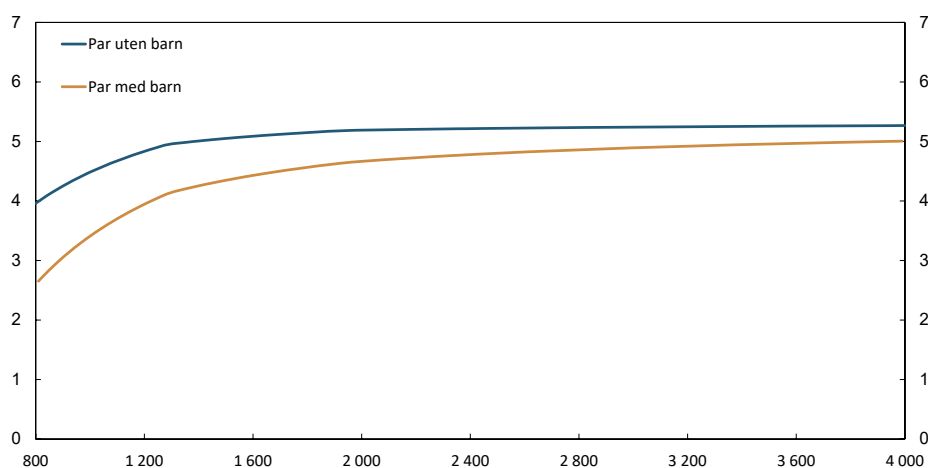
Figur 4.1: Maksimal gjeldsgrad¹⁾ som funksjon av rente ved samlet inntekt i husholdningen på 1,5 millioner kroner. Par uten barn og par med barn



1) Gjeld som andel av samlet inntekt.
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Maksimalt lån etter kravet til rentestresstest av betjeningsevne må holdes opp mot kravet til en maksimal gjeldsgrad på 5. For husholdning uten barn med en inntekt på 1,5 millioner vil kravet til gjeldsgrad binde først når rentene er lavere enn om lag 4,5 prosent, se figur 4.1. For lave inntekter vil kravet binde også på lavere renter. På grunn av forskjeller i normale utgifter til livsopphold, er det forskjell i maksimalt låneopptak for husholdninger med og uten barn selv om andre forutsetninger ligger fast.

Figur 4.2: Maksimal gjeldsgrad¹⁾ etter rentestresstest som funksjon av samlet inntekt i husholdningen og rente på 4 prosent før stresstest. Par uten barn og par med barn



1) Gjeld som andel av samlet inntekt.
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Rentestresstesten er mer bindende for de med lave inntekter, se 4.2. Ved 4 prosent boliglånsrente vil kravet til gjeldsgrad binde for de fleste husholdninger uten barn med mer enn 1,2 millioner

kroner i samlet inntekt. For par med barn vil rentestresstesten i større grad være kravet som begrenser låneopptaket. Når inntekten blir høy, vil normale utgifter utgjøre en stadig mindre andel av inntekten. Samtidig øker marginals-katten og anslåtte boustgifter.

5 Leie-til-eie og deleie

Ordninger som kombinerer boligkjøp med leie er nå del av markedet for nye boliger i deler av landet. Noen boligbyggelag tilbyr leiligheter med «leie-til-eie». Det innebærer at man inngår en leiekontrakt på en ny bolig, med mulighet til å kjøpe leiligheten til en fastpris senere. OBOS tilbyr leiligheter med deleie. Man kjøper en andel av boligen (minimum 50 prosent) og leier resten fra OBOS. Man kan kjøpe seg opp senere til en avtalt pris (fastpris justert med prisindeksen til Eiendomsverdi for det aktuelle området).

Disse ordningene reduserer behovet for lån som tilfredsstiller utlånsforskriften, sammenliknet med å fullfinansiere boligkjøpet med lån i banken. Leie-til-eie og deleie gjør det derfor mulig å komme inn i boligmarkedet med mindre egenkapital og lavere inntekt.

Foreløpig har disse ordningene begrenset omfang. Representanter fra OBOS oppga på et seminar i april 2022⁹ at OBOS har solgt om lag 700 boliger med en slik ordning og har som mål å tilby dette for 70 prosent av nye boliger. Krav om at bare 20 prosent av boenheter i et borettslag kan være til utleie setter begrensinger på hvor mye ordningene kan vokse.¹⁰

5.1 OBOS deleie – et eksempel

Det følgende eksempelet er basert på prisprospektet til en leilighet på 86 kvm BRA i Brekktunet borettslag i Fredrikstad¹¹. Leiligheten er priset til 6,88 millioner kroner, hvorav 4,1 millioner er fellesgjeld, se tabell 5.1. Med deleie på 50 prosent betaler man 3,44 millioner, hvorav 2,05 millioner er fellesgjeld. Med deleie reduseres kostnader for betjening av fellesgjeld, men det tilkommer markedsleie på 8 500 kroner per måned¹².

⁹<https://www.nbbl.no/frokostmote/veier-til-eie/>

¹⁰Hvis boliger leies ut av sosiale hensyn er grensen 30 prosent.

¹¹<https://nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/viken/as/brekktunet/brekktunet-hus-b-og-c/brekktunet-brekkeveien-17-19-hus-b-og-c-11/?propId=C3023#deleiepris>

¹²OBOS deleie kommer med en del krav. Kjøper må være medlem av OBOS. Deleid bolig skal være kjøpers primærbolig. Kjøper frasier seg mulighet til individuell nedbetaling av fellesgjeld til man eier hele boligen. Kjøper er fullt ansvarlig for oppussing og vedlikehold av hele enheten, og eventuelle investeringer vil ikke påvirke eierandelen. Det samme gjelder tillegg og endringer utover standard ved bestilling. Ved salg har OBOS, som medeier, forkjøpsrett til å tre inn i høyeste bud.

Tabell 5.1: Kjøpspris, innskudd, fellesgjeld og månedlige utgifter, Brekktunet borettslag. 1000 kroner

	Eie	Deleie	Differanse
Eierandel	100%	50 %	50 %
Pris	6881	3441	3440
Innskudd	2740	1370	1370
Fellesgjeld	4110	2055	2055
Felleskostnader per år, år 1-5	9,7	4,8	4,8
Felleskostnader per år, fra år 6	16,8	8,4	8,4
Leie	0	8,5	-8,5

I dette prosjektet er fellesgjelden avdragsfri de første fem årene. Felleskostnader inkluderer betjening av fellesgjeld. Vi legger til grunn at kjøper finansierer 15 prosent av kjøpesummen med egenkapital, og at restbeløpet lånes til 2 prosent rente og 30 års nedbetalingstid. Vi tar hensyn til rentefradraget både på egen gjeld og fellesgjelden. Som deleier har man mindre egenkapital i boligen og mindre lån som nedbetales med avdrag. Man får ikke fordelene av rentefradrag på leidedelene. Over fem år har deleier brukt om lag 200 000 kroner mer på sin bolig enn en som kunne kjøpe hele leiligheten, se tabell 5.2.

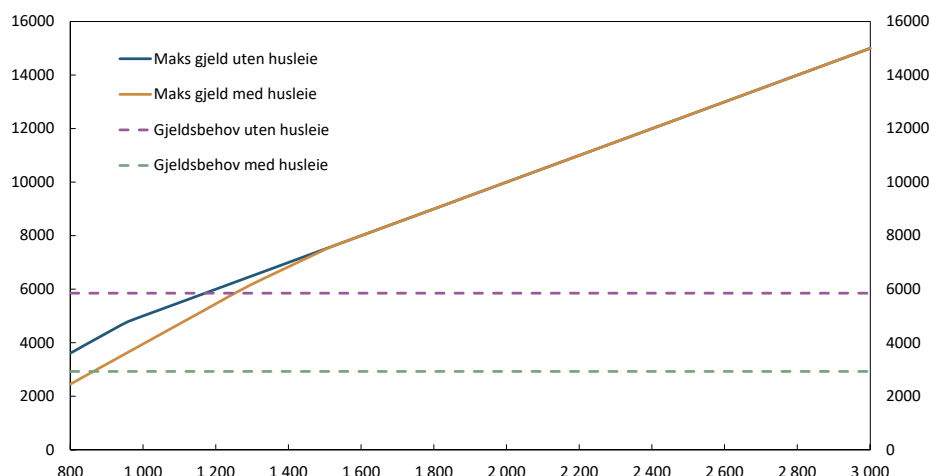
Tabell 5.2: Utgifter til bolig ved eie og deleie, Brekktunet borettslag. 1000 kroner

	Eie	Deleie	Differanse
Gjeldsbetjening, eget lån etter rentefradrag	171	35	35
Gjeldsbetjening, fellesgjeld etter rentefradrag	98	49	49
Leie	0	102	-102
Samlet betjening per år	169	186	-18
Totalt, første 5 år	843	932	-88
Av dette avdrag	223	112	112
Kostnad første 5 år	620	820	-200

Med deleie kommer man inn på boligmarkedet med mindre egenkapital. Siden lånet er halve størrelsen, holder det med halvparten så mye egenkapital som hvis man kjøper hele boligen. Kravet til inntekt ved et krav om maksimal gjeldsgrad på 5 blir også halvert – siden gjelden er halvparten så stor. På den annen side er kostnaden ved bolig høyere ved deleie. Det betyr at kravet til betjeningsevne binder sterkere. Kjøper av deleie får likevel en fordel i beregning av kravet for betjeningsevne, siden husleiedelen ikke stresstestes med 5 prosentpoeng eller har krav om avdrag, slik tilfellet er for den personlige gjelden. Forskjellen er illustrert i figur 5.1.

Skal man ta opp gjeld på nær 3 millioner, må et par uten barn ved 2 prosent rente ha en inntekt på om lag 870 000 kroner for å oppfylle kravet til betjeningsevne, se tabell 5.3. Skal man kjøpe hele boligen – og ta opp nesten 6 millioner i gjeld – må paret ha en husholdningsinntekt på

Figur 5.1: Maksimalt gjeldsopptak ved en rente på 2 prosent og oppfyllelse av det strengeste kriteriet av utlånsforskriftens krav til hhv. betjeningsevne og maksimal gjeldsgrad på 5. Par uten barn. Beregning med og uten husleie ved 50 prosent deleie. For ulike verdier på samlet inntekt (horisontal akse)



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

nesten 1,2 millioner kroner for å oppfylle kravet om at gjeldsgraden ikke skal overstige 5. Ved beregning av betjeningsevne er det tatt høyde for et avdragskrav på hele gjelden – også den delen av fellesgjelden som er knyttet til boligen.

Tabell 5.3: Gjeld og krav til egenkapital og inntekt ved ulike gjeldskrav. Bindende krav er uthevet. 1000 kroner

	Eie	Deleie	Differanse
Totalt lån, inkl. fellesgjeld	5849	2925	2924
Krav om egenkapital i bolig	1032	516	516
Krav om inntekt, gjeldsgrad=5	1170	585	585
Krav om inntekt gitt betjeningsevnekrav og 2 prosent rente	1090	870	220

Deleier kan kjøpe seg opp etter hvert som man har opparbeidet mer egenkapital. Skulle prisene ligge helt flatt, øker deleiers egenkapital fordi man har betalt avdrag på den delen av gjelden som er tatt opp i banken, se tabell 5.4. I et marked med stigende priser, øker verdien av egenkapitalen relativt mer enn kostnaden ved å øke eierandelen i boligen, slik at man trenger stadig mindre ekstra egenkapital for å tilfredsstille egenkapitalkravet ved et lånefinansiert kjøp av resten av boligen.

Tabell 5.4: Egenkapital (EK) i bolig og behov for mer egenkapital dersom deleier skal gå fra en eierandel på 50 prosent til 100 prosent for ulike eksempler på årlig boligprisvekst (bpv). 1000 kroner

	Eie	Deleie 50 prosent	Ytterligere EK ved kjøp av 100 prosent
EK år 0	1032	516	516
EK etter 5 år, 0 prosent bpv.	1255	628	404
EK etter 5 år, 3 prosent bpv.	2351	1176	21
EK etter 5 år, 6 prosent bpv.	3583	1792	0

6 Effekter av krav til belånings- og gjeldsgrad

Flere forskningsprosjekter i Norges Bank ser på hvordan utlånsforskriften virker på husholdningenes gjeld og finansielle sårbarhet. I hovedsak fokuseres det på tre temaer: (1) hva er effekten av krav til belåningsgrad på husholdningens finansielle sårbarhet, (2) hva er utlånsforskriftens rolle i å øke ulikhet i boligkjøp blant mulige førstegangskjøpere og (3) hva er effekten av krav til maksimal gjeldsgrad på gjeldsopptak.

6.1 Krav til belåningsgrad og husholdningenes sårbarhet

[Aastveit med fl. \(2022b\)](#) analyserer virkningen på gjeldsopptak blant norske husholdninger av krav til belåningsgrad. De ser også på hvordan krav til belåningsgrad påvirker andre deler av balansen til boligkjøpere og husholdningenes sårbarhet. Datagrunnlaget er tinglyste boligomsetninger i Statens kartverk, levert av Ambita, og Inntekts- og formuesstatistikken fra Statistisk sentralbyrå. Ved å bruke ulike metoder og sette søkelys på innføringen av boliglånsretningslinjer i 2010 og endringen i retningslinjene ved slutten av 2011 hvor kravet til belåningsgrad gikk fra 90 prosent til 85 prosent, trekker de tre hovedkonklusjoner.

For det første endrer krav til belåningsgrad husholdningenes gjeldsopptak og belåningsgrad. Blant annet har tilstrammingen i krav til belåningsgrad i 2011 sannsynligvis redusert aggregert kredittvekst i husholdningene med om lag 0,3 prosentpoeng. Til sammenlikning var den faktiske veksten i kreditt på litt i overkant av 5,8 prosent. Effekten er drevet både av en ekstensiv margin – færre kjøper bolig på grunn av kravene – men også av en intensiv margin. Sistnevnte kommer av at husholdninger som kjøpte bolig og som sannsynligvis ble påvirket av kravene, blant annet reduserer sin belåningsgrad etter at kravene ble strammet til, som illustrert i figur 6.1.

For det andre endrer krav til belåningsgrad andre deler av husholdningenes balanser. [Aastveit med fl. \(2022b\)](#) viser at husholdninger som kjøpte bolig og som sannsynligvis ble påvirket av

Figur 6.1: Fordelingen av belåningsgrad («Loan to value») for ulike år



Kilde: Aastveit med fl. (2022b)

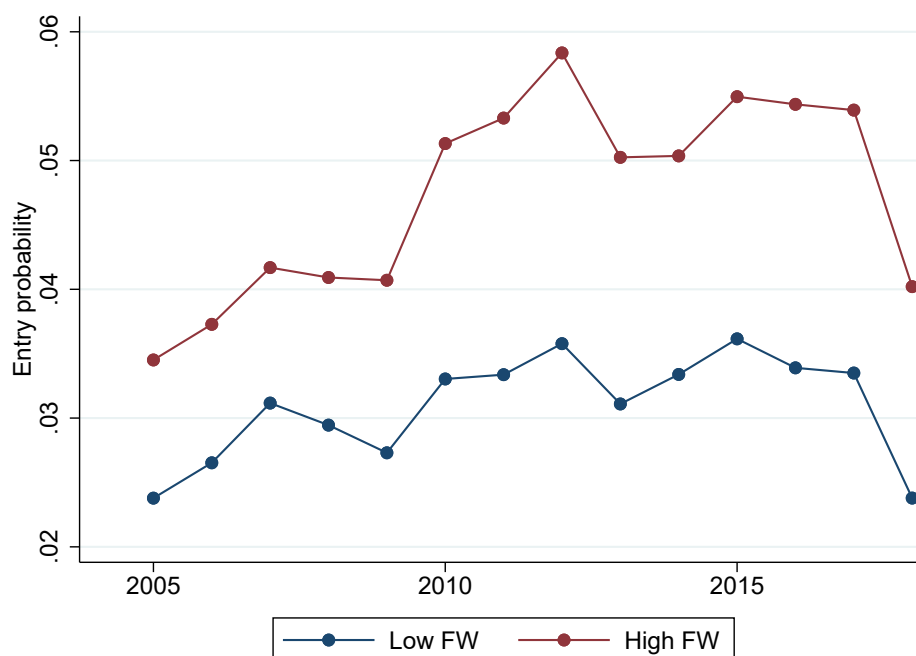
kravene, kjøper rimeligere boliger etter kravene. De finner også at husholdningene bruker mer av sine likvide midler i forbindelse med boligkjøp etter at kravene ble innført eller strammet til. Denne nedgangen i tilgjengelig likviditet i disse husholdningene er langvarig.

For det tredje diskuterer forfatterne hvordan krav til belåningsgrad påvirker husholdningenes sårbarhet. De benytter konsumvolatilitet som mål på sårbarhet og undersøker hvorvidt krav til belåningsgrad har redusert denne volatiliteten eller sårbarheten. På den ene siden gjør mindre gjeld og lavere belåningsgrad husholdningenes etterspørsel mindre sårbar for fall i eiendomspriser, jf. Mian med fl. (2013). På den andre siden vil en reduksjon i tilgjengelig likviditet gjøre husholdningenes etterspørsel mer følsom for endringer i inntekt, jf. Fagereng med fl. (2021). Totaleffekten av krav til belåningsgrad på husholdningenes konsumvolatilitet vil avhenge av hvilken av disse effektene som er størst. Ved å benytte egne og øvrige anslag på konsumtilbøyeligheter, hvordan disse påvirkes av belåningsgrad og tilgjengelig likviditet samt mikro- og makrodata på endringer i inntekt og eiendomspriser, finner de at krav til belåningsgrad sannsynligvis har liten effekt på husholdningenes konsumvolatilitet. Hvis noe, tyder deres anslag på at konsumvolatiliteten øker som følge av kravene. Dette skyldes nedgangen i tilgjengelig likviditet.

6.2 Fordelingsmessige effekter av krav til belåningsgrad

Aastveit med fl. (2022a) undersøker hvordan foreldrenes finansielle formue påvirker barns førstegangskjøp og om disse effektene har endret seg over tid. De benytter samme datamateriale som i Aastveit med fl. (2022b), samt koblinger mellom foreldre og barn i Inntekts- og formuesstatistikken. Inngangen i boligmarkedet, det vil si når man kjøper sin første bolig, er viktig i et marked med stigende boligpriser over lengre tid, siden det vil ha kraftige effekter for hvordan en persons formue utvikler seg over hele livsløpet. Analysen er foreløpig, men har to hovedfunn så langt. For det første finner analysen at det er forskjell i kjøpsansynlighet blant mulige førstegangskjøpere ut fra foreldrenes formue. Dette er illustrert i figur 6.2. Mulige førstegangskjøpere som har foreldre med finansiell formue over medianen (rød linje), har gjennomgående høyere sannsynlighet for å kjøpe sin første bolig i et gitt år enn de med foreldre med finansiell formue under medianen (blå linje). Analysen viser at om lag halvparten av forskjellen kan forklares av husholdningskarakteristika for mulige førstegangskjøpere, som egen inntekt, formue og utdanning.

Figur 6.2: Sannsynligheten for boligkjøp blant potensielle førstegangskjøpere, fordelt på om foreldres finansielle formue er over («High FW») eller under («Low FW») medianen

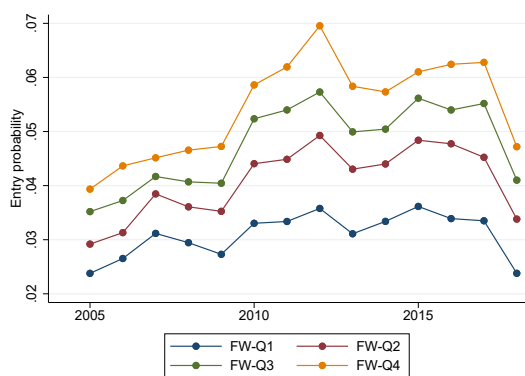


Kilde: Aastveit med fl. (2022b)

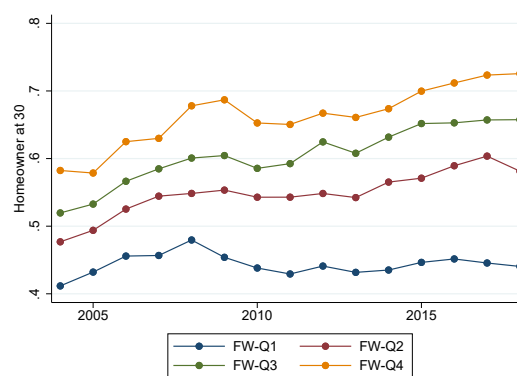
For det andre ser denne forskjellen i kjøpsansynlighet ut til å øke over tid. Utviklingen er hovedsakelig drevet av de med foreldre som har relativt lav finansiell formue. Figur 6.3

illustrer dette ved å dele mulig førstegangskjøpere inn i fire kvartiler ut fra foreldrenes finansielle formue. Figuren til venstre viser kjøps sannsynligheten for de ulike gruppene og illustrerer at økningen i forskjell i kjøps sannsynlighet hovedsakelig er drevet av de med foreldre i den laveste kvartilen. Figuren til høyre viser andelen boligeiere ved fylte 30 for de fire gruppene. Her er forskjellen mellom den nederste kvartilen og de øvrige gruppene enda klarere. Økningen i forskjell i kjøps sannsynlighet kan ha sammenheng med innføringen og senere innstramminger av boliglånsretningslinjene (og forskriften som kom i 2015), men andre forklaringer som effekten av høyere boligpriser kan ikke utelukkes.

Figur 6.3: Sannsynligheten for kjøp av første bolig og boligeierandel ved fylte 30 år, fordelt på hvilken kvartil foreldrenes finansielle formue tilhører (FW-Q1 - FW-Q4)



(a) Kjøp av første bolig



(b) Boligandel

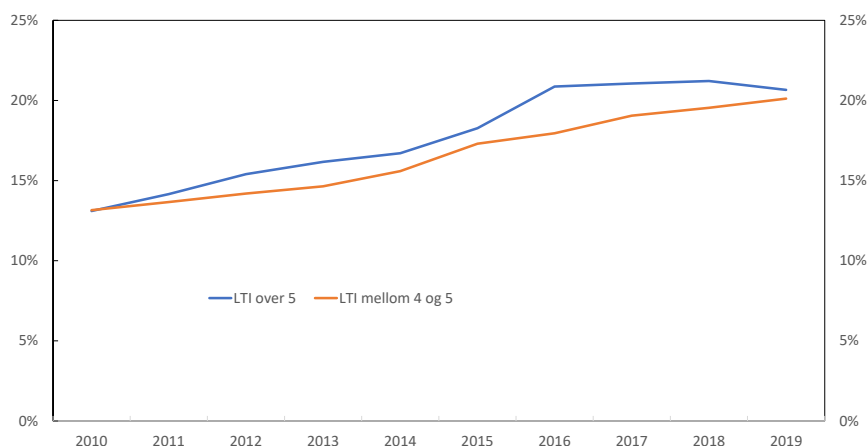
Kilde: Aastveit med fl. (2022a)

6.3 Effekten av krav til gjeldsgrad på husholdningenes gjeldsoptak

Haug (2022) bruker tilsvarende data som Aastveit med fl. (2022b) for å se på effekten av krav til gjeldsgrad (gjeld som andel av samlet inntekt) på utviklingen i husholdningenes gjeld. Ved å beregne gjeldsgrad for et utvalg fra inntektsstatistikken undersøker hun om innføringen av krav til gjeldsgrad ved starten av 2017 påvirker husholdningenes gjeldsoptak. Hun ser også på renteutgifter og sammensetningen av låntakere.

Andelen boligkjøpere med høy gjeldsgrad flater tydelig ut fra 2017 i analysen til Haug (2022), se figur 6.4. Betinget på en kontrafaktisk fordeling som utviklingen i 2017 testes opp mot, finner imidlertid ikke den økonometriske analysen at utflatingen er signifikant i dette punktet.

Figur 6.4: Utviklingen i andelen husholdninger med høy gjeldsgrad (LTI) i inntektsstatistikken

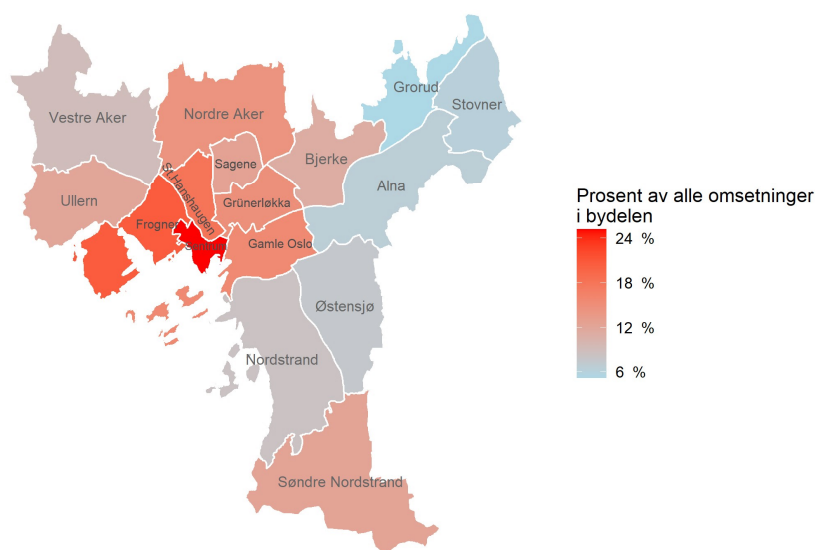


Kilde: [Haug \(2022\)](#)

6.4 Sekundærbolig i Oslo

[Torkildsen \(2022\)](#) ser på sekundærboligkjøp i Oslo og effekten av særkravet for belåningsgrad på sekundærbolig i utlånsforskriften. Torkildsen tar ut omsetningen av sekundærbolig i Oslo etter bydel. Ser man på sekundærboligkjøp som andel av alle omsetninger, er det betydelig variasjon mellom bydeler, se figur 6.5. Høyest andel finner vi i bydelene Frogner og St. Hanshaugen. På Frogner og St. Hanshaugen var omtrent hver femte omsatte leilighet en sekundærbolig, mens i Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, utgjør sekundærbolig mellom 12 og 15 prosent av omsetningene. I antall er det imidlertid flest sekundærboliger på Grünerløkka og i Gamle Oslo.

Figur 6.5: Sekundærboligkjøp i Oslo i 2017-2019 som prosentandel av boligkjøp fordelt på bydel

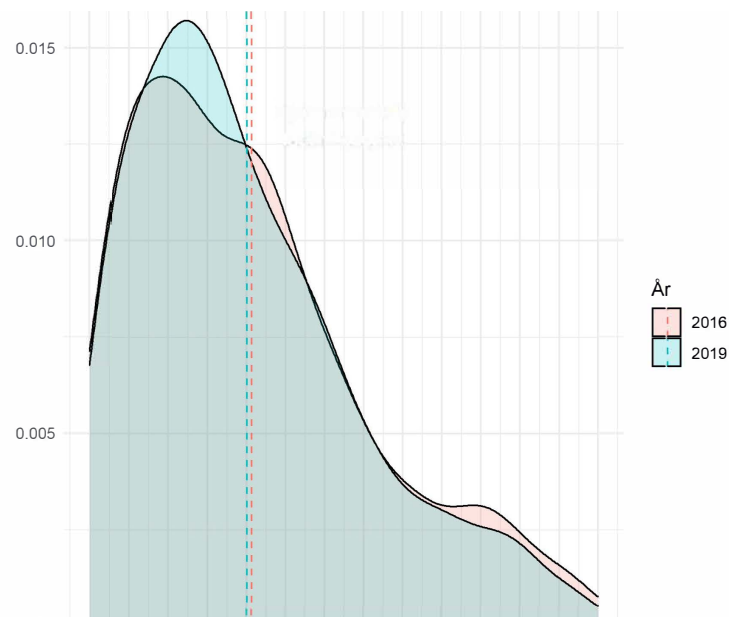


Kilde: [Torkildsen \(2022\)](#)

Utlånsforskriften inkluderer krav om at belåningsgrad på sekundærbolig ikke skal overstige 60 prosent. For primærbolig er tilsvarende grense 85 prosent. Det kan tenkes at lavere belåning på sekundærbolig kan kompenseres gjennom høyere belåning på primærbolig. Samlet belåningsgrad for sekundærboligkjøpere¹³ er noe lavere i 2019 enn i 2016, se figur 6.6, selv om skiftet er moderat. Torkildsen sin analyse finner ikke klare tegn på endret adferd etter at sekundærboligkravet kom inn i boliglånsforskriften.

¹³Utvalget er her avgrenset til husholdninger med sekundærbolig og registrerte leieinntekter. Dette for å ha søkelys på husholdninger som har kjøpt sekundærbolig som en investering fremfor de som kjøper sekundærbolig av hensyn til praktiske formål, slik som pendlerbolig.

Figur 6.6: Fordeling av samlet belåningsgrad hos sekundærboligkjøpere i Oslo. 2016 og 2019



Kilde: [Torkildsen \(2022\)](#)

Referanser

- AASTVEIT, K. A., E. E. BRANDSÅS, R. E. JUELSRUD, G. J. NATVIK, OG E. G. WOLD (2022a): “Parental Housing Support and Economic Inequality,” Utkast, Norges Bank.
- AASTVEIT, K. A., R. E. JUELSRUD, OG E. G. WOLD (2022b): “The Leverage Liquidity Tradeoff of Mortgage Regulation,” Oppdatert versjon av [Working Paper 6/2020](#), Norges Bank.
- FAGERENG, A., M. B. HOLM, OG G. J. NATVIK (2021): “MPC Heterogeneity and Household Balance Sheets,” *American Economic Journal: Macroeconomics*, 13, 1–54.
- HAUG, K. D. (2022): “Boliglånsforskriften og husholdningenes gjeld,” Masteroppgave, Økonomisk institutt. Universitet i Oslo.
- MIAN, A., K. RAO, OG A. SUFI (2013): “Household Balance Sheets, Consumption, and the Economic Slump*,” *The Quarterly Journal of Economics*, 128, 1687–1726.
- TORKILDSEN, L. R. (2022): “Sekundærboligkjøp i Oslo,” Masteroppgave, Økonomisk institutt. Universitet i Oslo.

