



NORGES BANK

Finanstilsynet
Postboks 1187 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 7. mai 2020
Deres ref.:
Vår ref.: 20/01451

Unntak fra innsyn
Offl § 13 jf sbl § 5-2

Vurdering av fleksibilitetskvoten i boliglånsforskriften

Norges Bank viser til Finansdepartementets brev til Finanstilsynet med Norges Bank i kopi 24. april 2019 om «Vurdering av boliglånsforskriften og forbrukslånsforskriften». I brevet skriver departementet:

«Etter råd fra Finanstilsynet besluttet Finansdepartementet 23. mars å øke fleksibilitetskvotene i boliglånsforskriften til 20 pst. i andre kvartal 2020. Vi ber om at Finanstilsynet innen 29. mai vurderer behovet for å forlenge perioden med økte fleksibilitetskvoter, eller om det bør gjøres andre midlertidige endringer i boliglånsforskriften i lys av koronapandemien. [...] Vi ber om at Finanstilsynet innhenter vurderinger og faktagrunnlag fra Norges Bank i arbeidet.»

I pressemeldingen fra Finansdepartementet 23. mars om utvidelsen av fleksibilitetskvotene ble det trukket frem at «[b]ankene har en viktig rolle i håndteringen av de utfordringene vi står i nå. Økt fleksibilitet styrker deres mulighet til å kunne hjelpe kundene sine gjennom en krevende periode».

Faktagrunnlag

Aktiviteten i norsk økonomi har falt brått som følge av koronapandemien. Det er uvanlig stor usikkerhet om utviklingen fremover, se *Pengepolitisk oppdatering* publisert 7. mai.

I Norges Banks utlånsundersøkelse 1/2020 rapporterer bankene om økt bruk av avdragsfrihet, men ellers ingen endringer i lånebetingelser. Undersøkelsen ble besvart etter økningen i fleksibilitetskvoten. Bankene forventer et tydelig fall i samlet etterspørsel etter lån med pant i bolig i andre kvartal. De forventer å stramme inn kredittpraksisen noe i andre kvartal.

Tolvmånedersveksten i innenlandsk kreditt til husholdninger var 4,7 prosent ved utgangen av mars, ned fra 4,8 prosent i februar.

Boligprisene falt med 0,2 prosent fra mars til april, etter å ha falt med 1,5 prosent fra februar til mars (sesongjustert). I Oslo falt prisene sesongjustert med 1 prosent fra mars til april, mens det var mindre endringer i de andre store byene. Aktiviteten i bruktboligmarkedet holdt seg på et høyt nivå fram til 12. mars, men avtok betydelig etter dette. I april har aktiviteten vært noe lavere enn normalt, men høyere enn i de siste ukene i mars. Vi venter at den markerte økningen i arbeidsledigheten sammen med usikkerhet

Postadresse
Postboks 1179 Sentrum
0107 Oslo

Besøksadresse
Bankplassen 2
Oslo

Telefon 22 31 60 00
Telefaks 22 41 31 05
www.norges-bank.no
post@norges-bank.no

Organisasjonsnummer
NO 937 884 117 MVA



omkring virusutbruddet vil bidra til redusert etterspørsel og lavere priser i boligmarkedet den nærmeste tiden, se *Pengepolitisk oppdatering*. Samtidig er beholdningen av usolgte boliger fortsatt på et høyt nivå.

Vurderinger

Boliglånsforskriften skal motvirke oppbygging av finansielle ubalanser gjennom å begrense særlig høyt gjeldsopptak i sårbare husholdninger.

Fleksibilitetskvotene for Oslo og for landet for øvrig gir bankene mulighet til å yte lån i brudd med kravene ut fra en kundespesifikk vurdering. Kvotene underbygger også bankenes eget ansvar for en forsvarlig utlånspraksis. Det er bankenes ansvar selv om fleksibilitetskvotene midlertidig er økt.

Norges Bank har tidligere gitt uttrykk for at kravene i boliglånsforskriften i utgangspunktet bør ligge fast, og at justeringer kan foretas ved å endre fleksibilitetskvotene, se høringsbrev til Finansdepartementet 11. april 2018. Boliglånsforskriften løper ut i desember i år, og vil være gjenstand for en helhetlig vurdering i løpet av høsten.

Koronautbruddet og smitteverntiltak samt fallet i oljeprisen har hatt betydelige konsekvenser for norsk økonomi. Det er iverksatt flere støttetiltak for å hjelpe arbeidstakere og næringsdrivende i denne fasen.

En midlertidig økning i fleksibilitetskvotene i boliglånsforskriften kan bidra til å understøtte tiltakene, ved å redusere muligheten for at forskriften begrenser bankene i å hjelpe kredittverdige kunder gjennom tilbakeslaget. Lavere omsetning i boliglånsmarkedet gir færre nye boliglån og derfor lavere fleksibilitetskvoter målt i kroner. Økte kvoter kan bidra til at lønsmottagere og selvstendig næringsdrivende med midlertidig fall i inntektene kan ta opp lån med pant i bolig. På den annen side kan økt usikkerhet om utviklingen i boligpriser og inntekter fremover tilsi at bankene nå bør være forsiktige med å yte lån i brudd med kravene i forskriften. Forskriften tillater at avdragsfrihet gis for inntil 6 måneder for eksisterende lån uten bruk av kvote, selv om lånet er i brudd med et eller flere krav.

Økningen i fleksibilitetskvotene gjelder foreløpig ut andre kvartal. Utsiktene for norsk økonomi og bolig- og kredittmarkedet har ikke endret seg vesentlig siden økningen i kvoten ble vedtatt.

Norges Bank mener på denne bakgrunn at den midlertidige økningen av fleksibilitetskvotene bør forlenges, foreløpig ut tredje kvartal.

Med hilsen


Øystein Olsen
Sentralbanksjef


Torbjørn Hægeland
Avdelingsdirektør