



DET KONGELIGE
FINANSDEPARTEMENT

Finanstilsynet
Postboks 1187 Sentrum
0107 OSLO

Deres ref
11/9606

Vår ref
11/1229

Dato
06.02.2014

Retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål

Vi viser til brev 29. januar 2014 fra Finanstilsynet til Finansdepartementet om gjennomføring og virkninger av retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål, jf. Finanstilsynets rundskriv nr. 29/2011. Brevet er svar på Finansdepartementets brev 25. oktober 2013 til Finanstilsynet, der departementet bl.a. ba om en gjennomgang av hvordan retningslinjene er gjennomført i bankene, og hvilke virkninger tiltaket kan ha hatt for husholdningene, bankene og boligmarkedet.

I

Finanstilsynet redegjør i brevet for undersøkelser som Finanstilsynet gjennomførte i 2012 og 2013, som viste at bankene da i stor grad hadde gjennomført retningslinjene i sine interne rutiner og retningslinjer. Mangelfull etterlevelse hos bankene ble fulgt opp av Finanstilsynet. Både i den dokumentbaserte undersøkelsen i 2012 og i runden med stedlige tilsyn i 2012 og 2013 var det særlig mangler ved forsvarlighetskriteriene for behandling av avvik fra normene som ble påpekt av Finanstilsynet, jf. punkt 4 i retningslinjene. Finanstilsynet skriver i brevet 29. januar 2014 at tilsynet legger vekt på at kredittvurderingen i avvikssakene skal ta utgangspunkt i robuste forsvarlighetskriterier fastsatt av styret i hver enkelt bank, og at skjønnsutøvelsen i den enkelte sak skal være forankret i disse forsvarlighetskriteriene.

Finanstilsynet fastslår at bankene utøver betydelig skjønn i sin kredittpraksis, og viser bl.a. til at 23 pst. av de nye lån til kjøp av bolig som ble undersøkt i boliglånsundersøkelsen for høsten 2013, ble innvilget til låntakere med belåningsgrad over 85 pst. Til låntakere yngre enn 35 år ble 35 pst. av nye lån til kjøp av bolig gitt med belåningsgrad over 85 pst. Finanstilsynet viser til at det er opp til styret i den enkelte bank å fastsette

kriterier for – og sikre kvaliteten på – skjønnsutøvelsen i lånesaker, og til at bankene utformer egne modeller for beregning av gjeldsbetjeningsevne. Finanstilsynet vurderer at bankenes beregningsmodeller gir et godt grunnlag for å vurdere låntakernes gjeldsbetjeningsevne.

Etter Finanstilsynets vurdering har retningslinjene bidratt til en strammere kredittpraksis i bankene enn hva som ville ha vært tilfelle uten slike retningslinjer, og slik også til lavere kredittvekst, redusert finansiell sårbarhet i husholdningene og lavere risiko i bankenes utlån til husholdningene. Finanstilsynet skriver at retningslinjene har bidratt til å dempe presset i boligmarkedet gjennom å begrense tilgangen til kreditt for personer med svakest gjeldsbetjeningsevne og sikkerhet. Finanstilsynet viser imidlertid til at det ikke har grunnlag for å tallfeste virkningene av retningslinjene.

Finanstilsynet skriver at den høye husholdningsgjelden og de høye boligprisene kan føre til et markert tilbakeslag i norsk økonomi og true den finansielle stabiliteten, og at det er viktig at sterk kredittvekst dempes av tiltak som bidrar til nøkterne kredittvurderinger og ivaretar langsiktige hensyn for den enkelte låntaker, den enkelte bank og det finansielle systemet. Finanstilsynet går ikke nå inn for endringer i retningslinjene eller forskriftsregulering av bankenes utlånspraksis, men skriver at det kan bli nødvendig å vurdere nye tiltak som kan bidra til å begrense kredittveksten dersom veksten i husholdningenes gjeld ikke avtar i tiden fremover. Finanstilsynet viser også til at det i sin tilsynsvirksomhet vil legge stor vekt på at bankene følger retningslinjene.

II

Høye boligpriser og høy gjeldsbelastning i husholdningene er vesentlige risikofaktorer for norsk økonomi og den finansielle stabiliteten. Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål er et viktig virkemiddel for å bidra til god utlånspraksis i bankene. Departementet deler Finanstilsynets vurdering om at retningslinjene har bidratt til bedre kredittpraksis i bankene og til å dempe oppbyggingen av systemrisiko i norsk økonomi. Dette er en langsiktig utvikling som er i tråd med departementets målsetting.

Finanstilsynet uttrykker at det er lite som tyder på at trygge låntakere generelt har problemer med å få boliglån hos bankene, jf. at over $\frac{1}{3}$ av nye lån til kjøp av bolig gitt til låntakere yngre enn 35 år blir gitt med en belåningsgrad over 85 pst. Det er departementets syn at god gjeldsbetjeningsevne og en dokumentert evne og vilje til å spare vil kunne oppveie for en noe høyere belåningsgrad, slik praktiseringen av retningslinjene også viser. Det er viktig at bankenes skjønn skal hensynta kundens betjeningsevne, basert på vedkommendes fremtidige evne til å betjene lånet. Retningslinjenes punkt 2 synes isolert sett noe statisk i forhold til dette hensynet. Fremtidig betjeningsevne må kunne inngå i bankenes særskilte forsvarlighetsvurdering, jf. retningslinjenes punkt 4.

Kredittpraksis bygget på låntakers faktiske oppførsel, som bankene må vurdere, synes å utgjøre en viktigere del av bankenes kredittvurderinger nå enn tidligere. Dette henger bl.a. sammen med bedre interne systemer for å følge opp og forutsi avvik fra avtalt betjeningsplan.

Utformingen av retningslinjene har etter Finanstilsynets vurdering vært godt tilpasset situasjonen i norsk økonomi i de årene retningslinjene har virket. Det er viktig at Finanstilsynet vurderer utformingen og praktiseringen av retningslinjene og behovet for forskriftsregulering i lys av den økonomiske utviklingen. Departementet ber Finanstilsynet særlig vurdere hensiktsmessigheten av et fast nominelt påslag på 5 prosentenheter som mål for rentesensitivitet. Det er ønskelig å få Finanstilsynets vurdering av hvordan et slikt krav skal utformes fremover gitt at rentene øker i tråd med fremlagte rentebaner fra Norges Bank. Vurderingen bør foreligge slik at den kan tas hensyn til ved endringer i rentenivået. Departementet legger for øvrig generelt til grunn at et eventuelt valg av fast rente hensyntas når bankene beregner lånsøkernes rentefølsomhet.

Retningslinjene for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål inneholder enkelte tallfestede normer, bl.a. slik at boliglån og rammelån normalt ikke skal overstige henholdsvis 85 og 70 pst. av boligens markedsverdi, samtidig som det gis et rom for fleksibilitet når dette er forsvarlig. Rommet for fleksibilitet avhenger av om låntakeren kan stille tilleggssikkerhet og om bankens styre har fastsatt gode kriterier for forsvarlighetsvurderinger, jf. punkt 4 i retningslinjene.

For at retningslinjene skal virke etter sitt formål, er det etter departementets oppfatning viktig at fleksibiliteten i retningslinjene og bankenes særlige ansvar for gode og selvstendige vurderinger av søknader om lån som avviker fra normene, kommuniseres på en god måte fra Finanstilsynet. Finanstilsynet bør derfor fortsatt gi veiledning til bankene om kriterier for forsvarlighetsvurderinger ved avvik fra retningslinjenes kvantitative normer, jf. Finanstilsynets likelydende brev til bankene etter den dokumentbaserte undersøkelsen av gjennomføringen av retningslinjene i 2012.

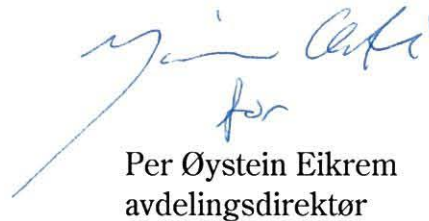
I så måte er det departementets syn at for førstegangs låntakere med tilfredsstillende betjeningsevne, bevist spareatferd og beskyttelse mot renteøkning f.eks. i form av rentebinding på lengre sikt, vil en lavere egenkapitalgrad, ned mot 10 pst., kunne være forsvarlig. Dette fordrer ansvarlige kriterier for forsvarlighetsvurdering fastsatt av styret i den enkelte bank, og gjennomgått av Finanstilsynet. Finanstilsynet bør påse at bankene, uansett størrelse, ikke konkurrerer på ulik praktisering av retningslinjene.

Departementet ber om å bli holdt underrettet om Finanstilsynets kommunikasjon og veiledning om forsvarlighetskriterier for behandling av avvikssaker, og den videre oppfølgingen av bankenes etterlevelse av retningslinjene generelt.

Med hilsen



Geir Åvitsland e.f.
ekspedisjonssjef



Per Øystein Eikrem
avdelingsdirektør