



DET KONGELIGE  
FINANSDEPARTEMENT

Finanstilsynet  
Postboks 1187 Sentrum  
0107 OSLO

Deres ref  
11/9606

Vår ref  
11/1229-9

Dato  
25.10.2013

## Gjennomføring og virkninger av retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål

I

Finanstilsynet ga i mars 2010 retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål i Norge, jf. tilsynets rundskriv nr. 11/2010. Formålet var å begrense omfanget av høye lån, både i forhold til inntekt og boligens verdi, for å gjøre husholdninger og finansinstitusjoner mer robuste til å møte mulige økonomiske tilbakeslag. Retningslinjene ble strammet inn i desember 2011, jf. tilsynets rundskriv nr. 29/2011, bl.a. slik at finansinstitusjonene normalt ikke skal gi boliglån som overstiger 85 pst. av boligens markedsverdi. Innstrammingene ble gjort på bakgrunn av i situasjonen i bolig- og låne-markedene. Finanstilsynet har uttalt at det følger opp institusjonenes etterlevelse av retningslinjene gjennom stedlig tilsyn, rapportering og analyser.

Finanstilsynets retningslinjer stiller krav til finansinstitusjonenes egne interne retningslinjer for lån til boligformål, bl.a. om at institusjonene må ha sikker informasjon om låntakers inntekt og samlede gjeld, og at institusjonene skal kunne beregne kundenes evne til å betjene lånet med utgangspunkt i kundens inntekt, utgifter (inkludert renter og avdrag), samlede gjeld og konsekvenser av renteøkning. Dersom kunden etter institusjonens beregninger har et såkalt likviditetsunderskudd, altså negativ disponibel inntekt etter fratrukk av levekostnader, alle renteutgifter (hensyntatt en viss renteøkning) og avdrag, bør som hovedregel lånet ikke innvilges, og kunden bør uansett bli frarådet å ta opp lånet i henhold til finansavtaleloven § 47. I tillegg til kravet om belåningsgrad på boliglån, inneholder retningslinjene bl.a. også krav om at lån som overstiger 70 pst. av boligens verdi, normalt bør etableres med betaling av avdrag fra første termin, samt særskilte regler om gjeldsbetjeningsevne og belåningsgrad for

rammekreditter.

## II

Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål er et virkemiddel for å bidra til god utlånspraksis i finansinstitusjonene. Departementet legger til grunn at det er hensiktsmessig med en utforming av slike retningslinjer som gir tydelig veiledning om god boliglånspraksis, men likevel slik at den enkelte långiver på selvstendig grunnlag må vurdere og konkret ta stilling til søknader om lån. Behovet for tydelige, forhåndsfastsatte minstekrav bl.a. til belåningsgrad må derfor avveies mot behovet for fleksibilitet og skjønn hos långiver. Det er viktig at slike retningslinjer, og eventuelle andre tiltak for god boliglånspraksis, gir rom for den fleksibilitet som er nødvendig for at trygge låntakere kan regne med å få boliglån hos finansinstitusjonene. Egenkapitalkravet må derfor praktiseres på en fleksibel måte slik at det hensyntar boligkjøpers betalingsevne.

Finanstilsynets retningslinjer har nå virket en periode, og Finanstilsynet har jevnlig orientert om oppfølgingen av retningslinjene, bl.a. i sine halvårslige rapporter om tilstanden i finansmarkedet. Et hovedinntrykk er at institusjonene i stor grad har gjennomført retningslinjene i sine interne rutiner, og at andelen boliglån med høy belåningsgrad har gått noe ned de senere årene.

Departementet ber Finanstilsynet om å utarbeide

- 1) en beskrivelse av hvordan retningslinjene for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål til nå er gjennomført og praktisert i finansinstitusjonene,
- 2) en vurdering av hvilke virkninger retningslinjene har hatt for utviklingen i husholdningenes gjeld og finansielle sårbarhet,
- 3) en vurdering av om retningslinjene praktiseres på en fleksibel måte slik at boligkjøpernes betalingsevne hensyntas,
- 4) en vurdering av hvilke virkninger retningslinjene har hatt for risikoen i finansinstitusjonenes utlånsporteføljer,
- 5) en vurdering av hvilke virkninger retningslinjene har hatt for priser og andre forhold i boligmarkedet, og
- 6) en oppsummerende vurdering av hvordan retningslinjene generelt har virket i norsk økonomi.

Finanstilsynet bør vurdere om det ovennevnte tilsier endringer eller presiseringer i retningslinjene for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål. Videre ber departementet om en vurdering av hvorvidt retningslinjenes normer også i fortsettelsen

bør gis i et rundskriv (retningslinjer) eller om en annen rettslig ramme (forskrift) kan være mer egnet, jf. f.eks. den nye forskriftshjemmelen i finansieringsvirksomhetsloven § 2-9 fjerde ledd. Om tilsynet kommer til at forskriftsfastsettelse fra departementet er mer egnet, bør tilsynet i så fall utarbeide utkast til regler.

Vi ber om Finanstilsynets svar innen utgangen av januar 2014.

Med hilsen



Geir Åvitsland e.f.  
ekspedisjonssjef



Per Øystein Eikrem  
avdelingsdirektør