



**FINANSTILSYNET**  
THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

Offentlig rapport

# Boliglånsundersøkelsen

2013

DATO:  
17.12.2013



## **Innhold**

<b>1</b>	<b>Oppsummering</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bakgrunn</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Nedbetalingslån</b>	<b>6</b>
3.1	Porteføljens sammensetning	6
3.2	Belåningsgrad og betjeningsevne	8
3.3	Gjeldsgrad	10
<b>4</b>	<b>Rammekreditter</b>	<b>12</b>
4.1	Utvikling i rammekreditter	12
4.2	Belåningsgrad og betjeningsevne	12
4.3	Utnyttelsesgrad	13

# 1 Oppsummering

- Andelen nedbetalingslån hvor bankene hadde foretatt likviditetsberegning i vurderingen av låntakers betjeningsevne økte sammenlignet med i 2012, og utgjorde til 95 prosent av sakene. Omfanget av lån med beregnet likviditetsunderskudd var 6 prosent, uendret fra i fjor. Saker med både likviditetsunderskudd og belåningsgrad utover 85 prosent (hensyntatt tilleggssikkerhet) utgjorde 0,3 prosent av totalt antall lånesaker.
- Andelen nedbetalingslån med belåningsgrad utover 85 prosent har det siste året falt fra 17 til 15 prosent. For 5 prosent av lånene var belåningsgraden høyere enn boligens verdi. Av lån med belåningsgrad utover 85 prosent hadde om lag 60 prosent tilleggssikkerhet. Dersom tilleggssikkerheten inkluderes i beregningen av belåningsgraden, hadde 8 prosent av alle lånene en belåningsgrad høyere enn 85 prosent.
- For lån hvor formålet med lånet var kjøp av bolig hadde 23 prosent av lånene belåningsgrad utover 85 prosent, mot 27 prosent ett år tilbake. For lån som gikk til andre formål, herunder refinansiering, hadde 10 prosent en belåningsgrad utover 85 prosent.
- For lån til yngre låntakere, hvor formålet var kjøp av bolig, gikk 35 prosent utover 85 prosent belåningsgrad, en nedgang på 8 prosentpoeng sammenlignet med 2012. 12 prosent av lånene hadde en total belåning høyere enn boligens verdi.
- I forhold til undersøkelsen i 2012 har gjennomsnittlig gjeldsgrad økt betydelig for alle aldersgrupper, men økningen var særlig stor for gruppen av de yngste låntakere.
- Omfanget av lån med avdragsfrihet falt betydelig, til 12 prosent, fra 17 prosent i undersøkelsen fra 2012. Avtalt lengde på den avdragsfrie perioden var i overkant av tre år, en reduksjon på nesten ett år. Gjennomsnittlig avtalt løpetid har ligget stabilt på rundt 22-23 år siden 2007.
- Andelen utlån med fast rente utgjorde 3 prosent, som er lavere enn året før.
- Av rammekreditter hadde 11 prosent av lånene en belåningsgrad høyere enn 70 prosent. Dersom belåningsgrad beregnes inkludert tilleggssikkerhet, er andelen 6 prosent utover 70 prosent belåningsgrad.
- Av samtlige saker (nedbetalingslån og rammekreditter) var det i 12 prosent av sakene, mot 16 prosent i 2012, hadde det vært avvik fra bankenes interne retningslinjer for betjeningsevne og/eller belåningsgrad. 86 prosent, mot 76 prosent i 2012, av avvikssakene ble løftet til et høyere nivå for beslutning.

## 2 Bakgrunn

Finanstilsynet har siden 1994 undersøkt bankenes praksis for innvilgelse av lån med sikkerhet i bolig. Undersøkelsene har vært rettet mot et utvalg banker, i hovedsak de største bankene innenfor utlån med pant i bolig.

I 2013 ble boliglånsundersøkelsen gjennomført i august og september, hvor de 30 største bankene i Norge deltok. Bankene stod for 88 prosent av totale boliglån, og rapporterte kvalitativ og kvantitativ informasjon om et utvalg av lån med pant i bolig utbetalt etter 1. august. Totalt er det innhentet informasjon om 4100 nedbetalingslån og 3090 rammekreditter.

### **Boliglånsretningslinjene**

Finanstilsynet har gitt retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål. Retningslinjene skal bidra til robuste institusjoner, til finansiell stabilitet og til å redusere risikoen for at enkeltpersoner tar opp lån som de ikke er i stand til å betjene. Retningslinjene stiller krav til kundenes betjeningsevne og til en grundig kredittvurderingsprosess i bankene. Bankene må vurdere kundens evne til å betjene samlet gjeld hensyntatt kundens inntekt og alle kostnader knyttet til livsopphold. Det skal i vurderingen tas høyde for en renteøkning på minst 5 prosentpoeng.

Lån til bolig må normalt ikke overstige 85 prosent av boligens markedsverdi. Avdragsbetaling bør normalt avtales fra første termin dersom belåningsgraden er over 70 prosent. For rammekreditter skal belåningsgraden normalt ikke overstige 70 prosent av boligens verdi. Både for rammekreditter og nedbetalingslån skal alle lån med pant i boligen inngå i beregningen av belåningsgraden, som for eksempel boliglån som ytes av andre långivere. Ved avvik fra normen for belåningsgrad i retningslinjene, skal bankene sørge for at det foreligger tilleggssikkerheter eller en særskilt forsvarlighetsvurdering. Styret i den enkelte bank bør fastsette kriterier for forsvarlighetsvurderinger og overvåke etterlevelsen av retningslinjene. Rapportering av avvik skal forelegges styret. Finanstilsynet kan også hente inn disse opplysningene ved behov.

Finanstilsynet følger opp bankenes tilpasning til boliglånsretningslinjene både gjennom undersøkelser og stedlig tilsyn.

### **Endringer i undersøkelsen og sammenlignbarhet**

Nytt i årets boliglånsundersøkelse ble bankene bedt om å inkludere informasjon om hvert enkelt lån som inngår i undersøkelsen hva gjelder lånets størrelse, verdi på hovedsikkerhet, verdi på tilleggssikkerhet og lånets formål.

Utover dette er undersøkelsen i hovedsak sammenlignbar med den foregående undersøkelsen.

## 3 Nedbetalingslån

### 3.1 Porteføljens sammensetning

Nedbetalingslån er fordelt etter lån gitt til kjøp av bolig (eller nybygg) og andre formål, herunder refinansiering av boliglån. Andelen lån benyttet til kjøp av bolig har vært rundt 40 prosent de siste tre årene. Sammenlignet med årene 2010 – 2005 har nivået økt med om lag 10 prosent, se tabell 3.1.1. Lån benyttet til kjøp av bolig til låntakers barn eller kjøp i investeringsøyemed utgjorde henholdsvis 2 og 4 prosent av totalt antall lån som gikk til kjøp. Dette var samlet om lag samme nivå som undersøkelsen i 2012.

Tabell 3.1.1 Finansieringsformål. Prosentandel

Formål	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Kjøp av bolig/nybygg	26	27	26	29	26	32	41	38	41
Andre formål	74	73	74	71	74	68	59	62	59

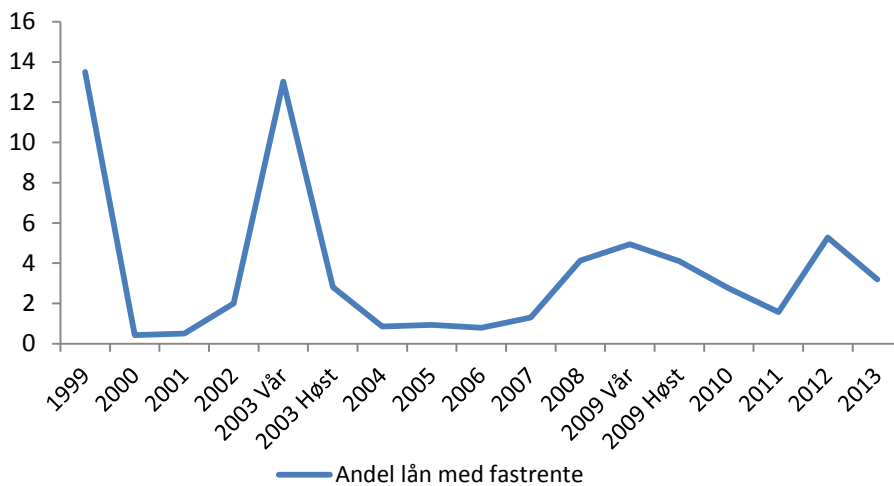
Andel lån til unge låntakere økte sammenlignet med fjorårets undersøkelse. Andelene har variert noe fra år til år også tilbake i tid. Det var både andel lån til kjøp av bolig og annet formål som økte for lånegruppen under 35 år.

Tabell 3.1.2 Porteføljen fordelt på alder. Prosentandel

Fordeling på aldersgrupper	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Under 35 år	28	31	30	33	29	31	35	27	33
35-66 år	67	64	66	63	66	63	59	67	61
Over 67 år	5	6	4	5	5	6	5	6	6

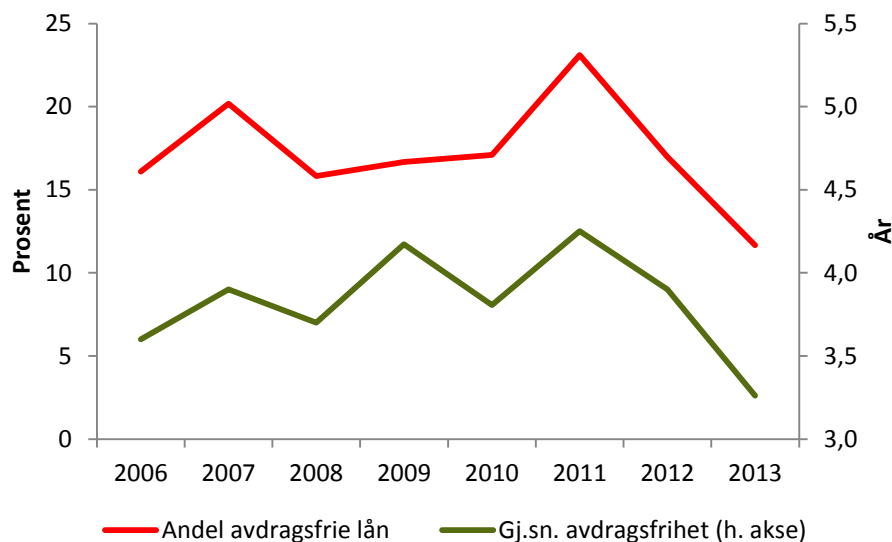
Bankene rapporterte en lavere andel lån gitt med fast rente i årets undersøkelse. Lånekunder velger i stor grad flytende rente på sine lån. Til tross for lavt fastrentenivå på boliglån, er etterspørselen etter fastrentelån lav. Omfanget av lån med fast rente i undersøkelsen var 3 prosent, som er mindre enn året før. Over halvparten av lånene med fast rente hadde rentebinding inntil 3 år. For fastrenteperioder på 3 til 5 år og lengre enn 5 år, utgjorde andelene henholdsvis 30 prosent og 19 prosent.

Figur 3.1.1 Andel lån med fastrente



De to siste årene har det vært gitt færre lån med avdragsfrihet, og lengden på den avdragsfrie perioden har gått ned. Andelen lån med avdragsfrihet falt til 12 prosent i årets undersøkelse. Bidraget til nedgangen var størst for lån gitt til yngre låntakere. Avtalt lengde på den gjennomsnittlige avdragsfrie perioden totalt for alle avdragsfrie lån falt fra nesten fire år i 2012 til i overkant av tre år i årets undersøkelse, se figur 3.1.2. Avdragsfrie lån gir redusert likviditetsbelastning, og kan bidra til at enkelte kunder tar opp større lån enn de ellers ville gjort. De fleste banker har i beregning av betjeningsevne lagt til grunn at det hensyntas normale avdrag i lånesaker hvor det er bevilget avdragsfrihet for en periode.

Figur 3.1.2 Andel avdragsfrie lån og gjennomsnittlig avdragsfrihet

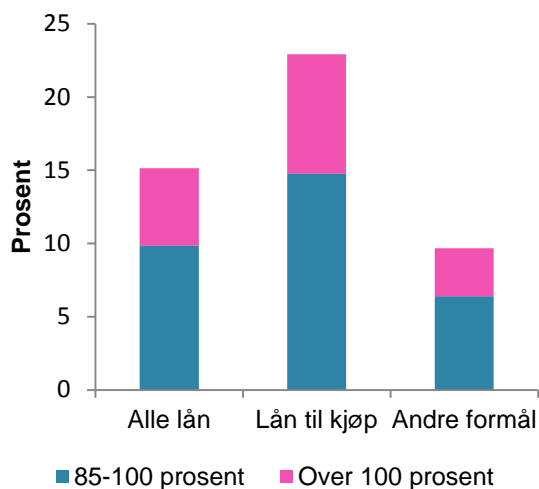


Gjennomsnittlig avtalt løpetid for nedbetalingslån har ligget på 22-23 år siden 2007. Årets undersøkelse viste heller ingen merkbar endring i løpetiden.

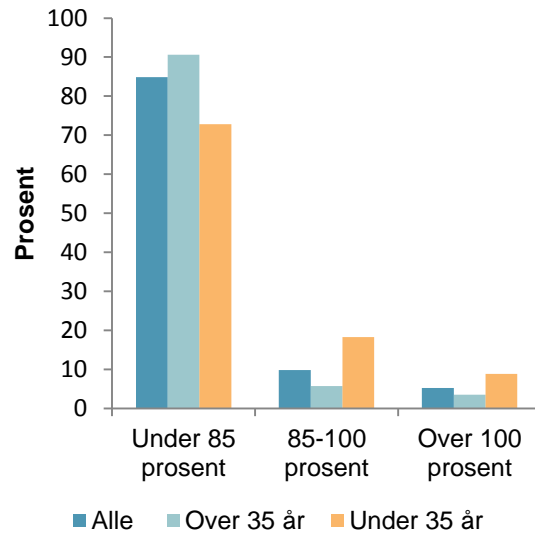
## 3.2 Belåningsgrad og betjeningsevne

Undersøkelsen i år viste at andel lån med belåningsgrad over 85 prosent har blitt noe lavere i det siste året. Samlet utgjorde lån utover 85 prosent belåningsgrad 15 prosent, mot 17 prosent i 2012.

Figur 3.2.1 Alle nedbetalingslån – etter formål og belåningsgrad utover 85 prosent.



Figur 3.2.2 Alle nedbetalingslån – etter belåningsgrad. Over og under 35 år.

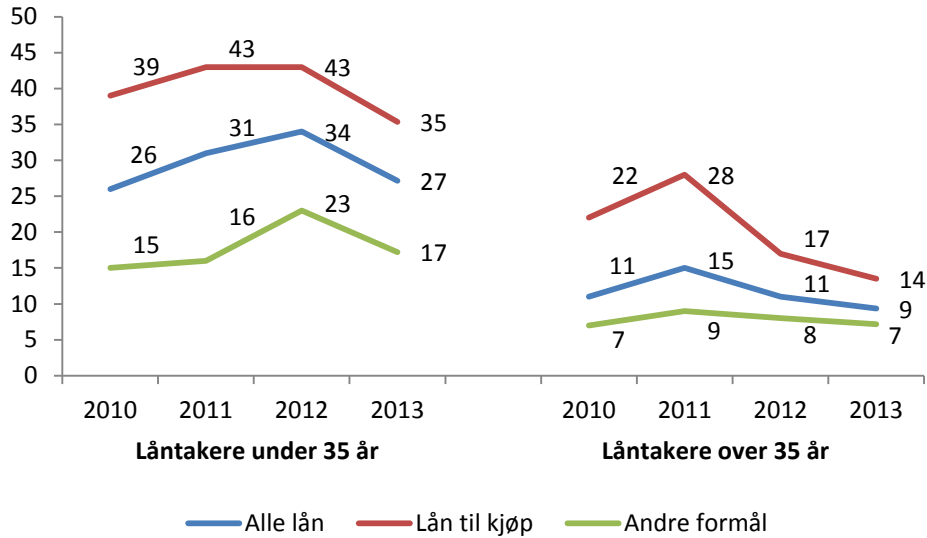


Om lag 5 prosent av totalt antall lån hadde en belåningsgrad som var høyere enn boligens verdi. Av lån med belåningsgrad over 85 prosent hadde rundt 60 prosent tilleggssikkerhet (annen pant eller kausjon). Dersom belåningen regnes i prosent av boligens verdi inkludert tilleggssikkerhet, hadde 8 prosent av alle lånene en belåningsgrad høyere enn 85 prosent. Andelen lån med høy belåningsgrad var særlig stor for lån som gikk til kjøp av bolig. Totalt hadde 23 prosent av disse lånene en belåningsgrad utover 85 prosent, og 8 prosent gikk utover 100 prosent. Disse andelene har falt fra henholdsvis 27 prosent og 11 prosent i 2012. For lån som gikk til andre formål, herunder refinansiering av eksisterende boliglån, hadde 10 prosent en belåningsgrad utover 85 prosent.

I figur 3.2.3 vises utviklingen i andel lån utover Finanstilsynets retningslinjer om maksimal belåningsgrad. Fra og med 2012 ble retningslinjen om maksimal belåningsgrad endret fra 90 til 85 prosent, samt ekskludering av eventuell kortsiktig mellomfinansiering i lånebeløpene. Disse endringene gjør at andelene som vises i figuren for 2010 og 2011 ikke direkte kan sammenlignes med 2012 og 2013.



Figur 3.2.3 Andel lån utover Finanstilsynets retningslinjer om maksimal belåningsgrad



Unge låntakere har fortsatt en stor andel lån med høy belåningsgrad. Andelen lån utover 85 prosent belåningsgrad for låntakere under 35 år ble likevel redusert fra 34 prosent i 2012 til 27 prosent i år. Særlig stor var reduksjonen i andelen lån med belåningsgrad over 100 prosent, som gikk ned fra 14 til 9 prosent. Når det gjelder lån til kjøp av bolig gitt til unge låntakere med belåningsgrad utover 85 prosent, falt denne andelen med 8 prosentpoeng, til 35 prosent.

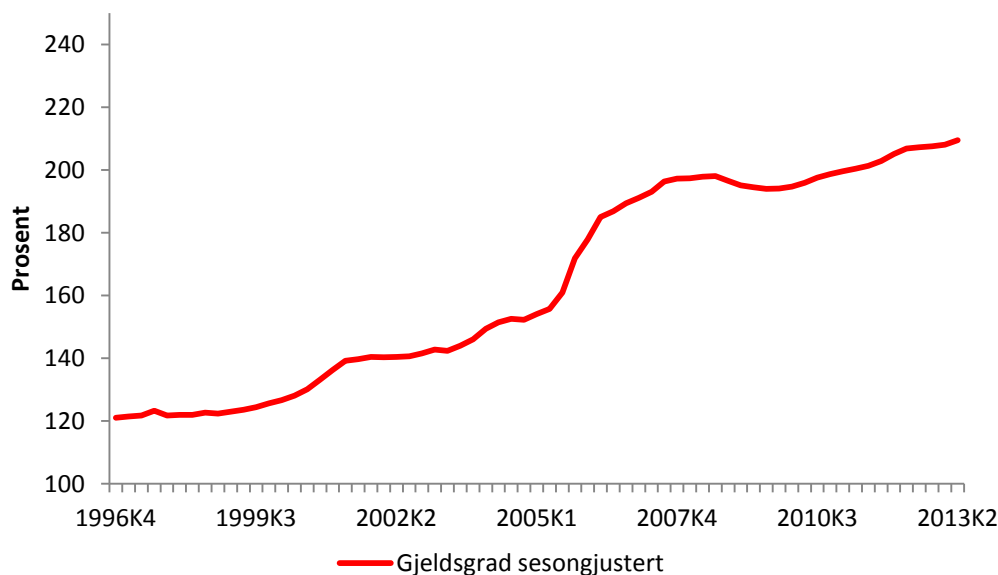
Vurdering av lånsøkers tilstrekkelig betjeningsevne er den viktigste av bankenes kredittprosess. Bankene benytter et påslag på rentenivået på minst 5 prosentpoeng i vurderingen av gjeldsbetjeningsevnen. Dette er fastsatt i Finanstilsynets retningslinjer. Bankene benytter likviditetsmodeller som i stor grad er basert på SIFOs referansebudsjett i vurderingen av betjeningsevnen. I 6 prosent av lånesakene hvor det var foretatt likviditetsberegning hensyntatt renteøkning hadde låntaker et likviditetsunderskudd. Retningslinjene sier at slike lån som hovedregel ikke bør innvilges. Dersom de innvilges bør kunden gis fraråding i henhold til Finansavtaleloven § 47. Slik fraråding ble gitt i to av tre saker med beregnet likviditetsunderskudd.

I retningslinjene står det at det må gjøres en særskilt forsvarlighetsvurdering, eller det må foreligge tilleggssikkerhet, dersom et lån overstiger 85 prosent av boligens verdi. I 22 av 632 lånesaker hvor belåningsgraden var høyere enn 85 prosent hadde låntaker også et beregnet likviditetsunderskudd. Ved å inkludere tilleggssikkerheter i beregningen av belåningsgraden falt antallet til kun to lånesaker. Dette var på nivå med fjorårets undersøkelse. Det er imidlertid ikke slik at tilleggssikkerhet kan kompensere for svak betjeningsevne. Hovedregelen er at lån ikke skal innvilges dersom betjeningsevnen ikke er tilstrekkelig.

### 3.3 Gjeldsgrad

Husholdningenes gjeld ligger på et rekordhøyt nivå, og gjelden har over lengre tid økt langt mer enn inntektene. Tall fra Statistisk sentralbyrå viser at husholdningenes gjeld utgjorde 210 prosent av deres disponible inntekt ved utgangen av første halvår 2013. Med unntak av 2009 har gjeldsandelen økt gjennomgående hvert år de siste 15 årene.

Figur 3.4.1 Gjeldsgrad i norske husholdninger mv.



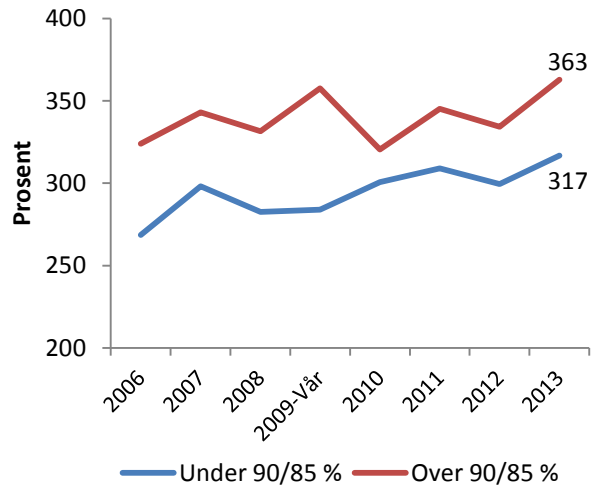
Kilde: SSB

I SSB er gjeldsgrad definert som gjeld i forhold til disponibel inntekt.

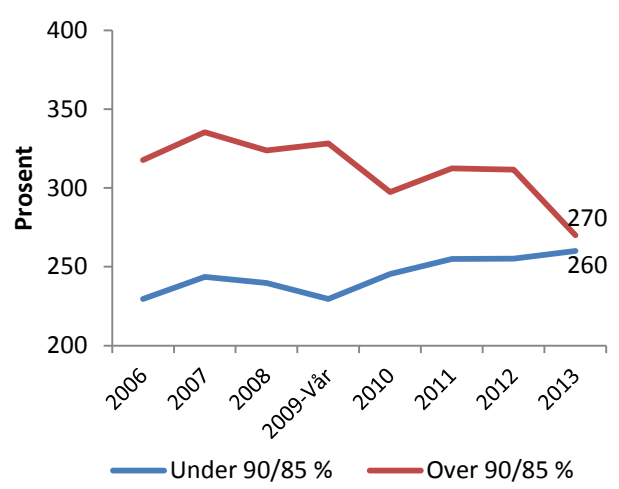
I boliglånsundersøkelsen er gjeldsgraden beregnet som gjeld i forhold til brutto inntekt. Årets undersøkelse viste en betydelig økning i gjeldsgraden, særlig for yngre låntakere. Den gjennomsnittlige gjeldsgraden var på 291 prosent samlet for alle låntakere. Det er en økning på 15 prosentpoeng sammenlignet med undersøkelsen i fjor. For låntakere under 35 år var gjeldsgraden 329 prosent i år, mens den i fjor var 312 prosent. Lån gitt til samme gruppen med belåningsgrad over 85 prosent var gjeldsgraden på hele 363 prosent. For eldre låntakere økte også gjeldsgraden sammenlignet med fjorårets undersøkelse, men gjeldsgraden for andelen lån over 85 prosent belåningsgrad reduserte.

I figurene 3.4.2 - 3.4.5 vises gjennomsnittlig gjeldsgrad for alle lån og lån til kjøp siden 2006. Det er skilt mellom lån for låntakere under/over 35 år og med belåningsgrad under/over normen i Finanstilsynets retningslinjer. For årene frem til 2011 er skillet på 90 prosent belåningsgrad, fra og med 2012 brukes gjeldende 85 prosentgrense.

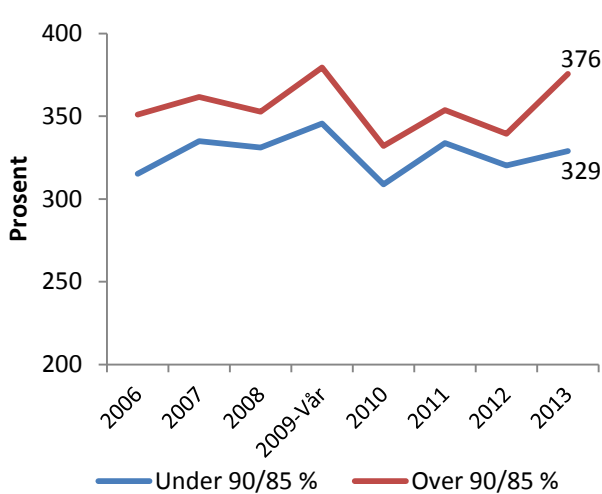
Figur 3.4.2 Gjeldsgrad – Alle nedbetalingslån, låntakere under 35 år



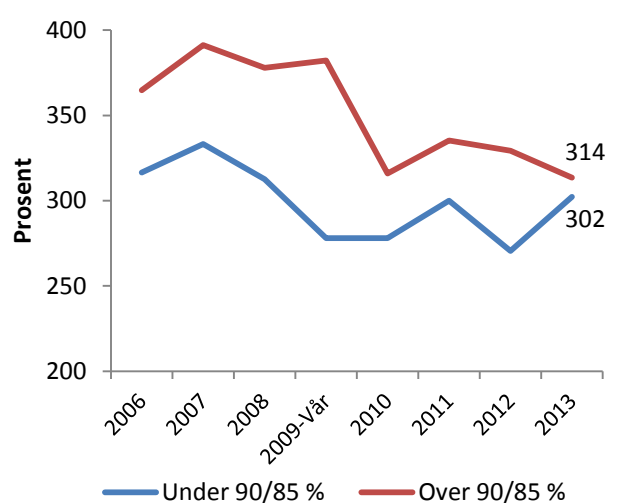
Figur 3.4.3 Gjeldsgrad – Alle nedbetalingslån, låntakere over 35 år



Figur 3.4.4 Gjeldsgrad – Lån til kjøp, låntakere under 35 år



Figur 3.4.5 Gjeldsgrad – Lån til kjøp, låntakere over 35 år



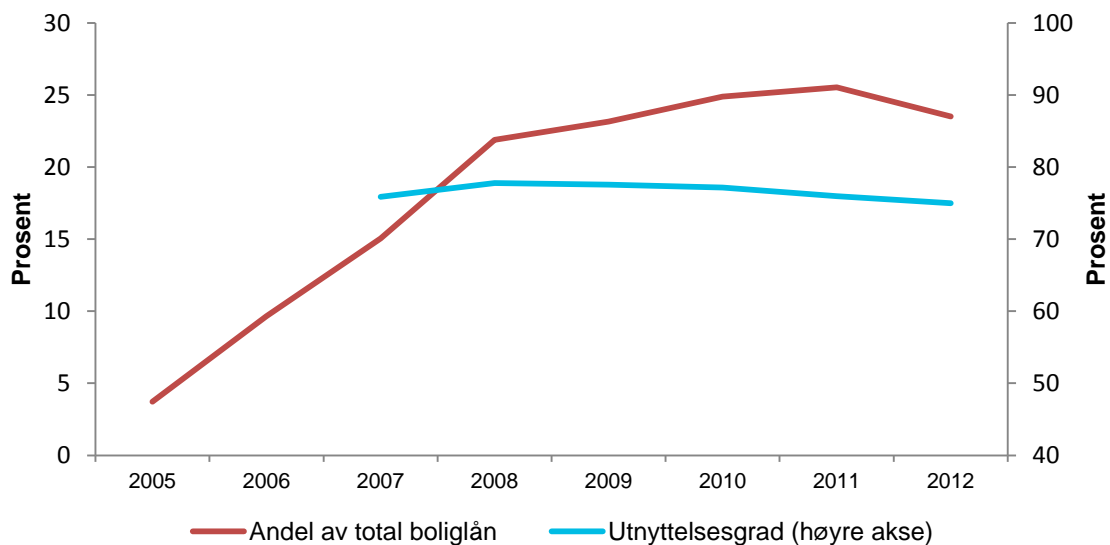
For låntakere som benyttet lånet til kjøp av bolig hadde betydelig høyere gjeldsgrad enn låntakere hvor formålet var refinansiering eller annet. Sammenlignet med fjorårets undersøkelse var det betydelig økning i gjeldsgraden for låntakere under 35 år for lån til kjøp og særlig for lån med belåningsgrad utover 85 prosent.

## 4 Rammekreditter

### 4.1 Utvikling i rammekreditter

Omfanget av rammekreditter med pant i bolig utgjør om lag 23 prosent av totale boliglån fra samtlige norske banker og kredittforetak. Etter en lengre periode med vekst har andelen vært synkende de siste tre årene. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad for rammekredittene ligger på rundt 75 prosent av rammen, som er om lag på samme nivå som tidligere år.

Figur 4.1.1 Totalt omfang av rammekreditter og utnyttelsesgrad



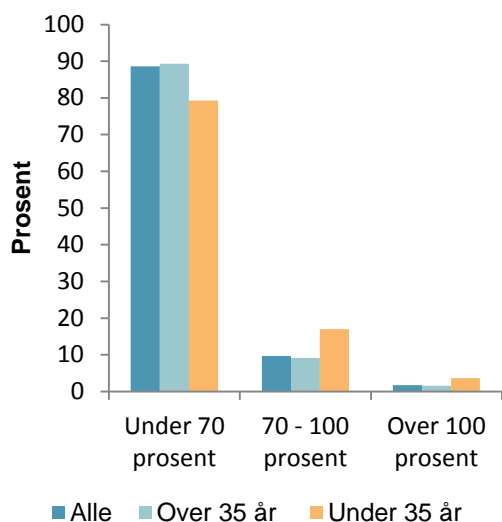
Kilde: ORBOF

Boliglånsundersøkelsen viser at det i hovedsak er låntakere over 35 år som tar opp rammekreditter. Låntakere under 35 år stod for 7 prosent av rammekredittene, mens tilsvarende andel var 33 prosent for nedbetalingslån.

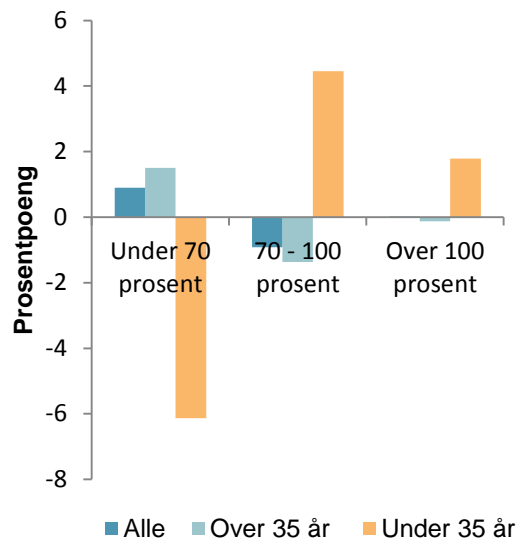
### 4.2 Belåningsgrad og betjeningsevne

Bankene rapporterer bedre oppfølging av retningslinjene om belåningsgrad for bevilgning av rammekreditter enn for nedbetalingslån. Hovedparten av rammekredittene, 89 prosent, lå innenfor 70 prosent belåningsgrad. En stor andel av rammekredittene med belåningsgrad over 70 prosent hadde tilleggssikkerhet. Dersom belåningsgraden beregnes inkludert tilleggssikkerhet, økte andelen som lå innenfor 70 prosent til i overkant av 94 prosent. Til sammenligning var andelen rammekreditter innenfor 70 prosent belåningsgrad 88 prosent, og 92 prosent når tilleggssikkerhet var inkludert i 2012. For unge låntakere derimot, økte andelen utover 70 prosent belåningsgrad i samme periode fra 15 prosent til 21 prosent, se figur 4.2.1 og 4.2.2.

Figur 4.2.1 Alle rammekreditter – etter belåningsgrad.



Figur 4.2.2 Alle rammekreditter – etter belåningsgrad. Endring fra året før.

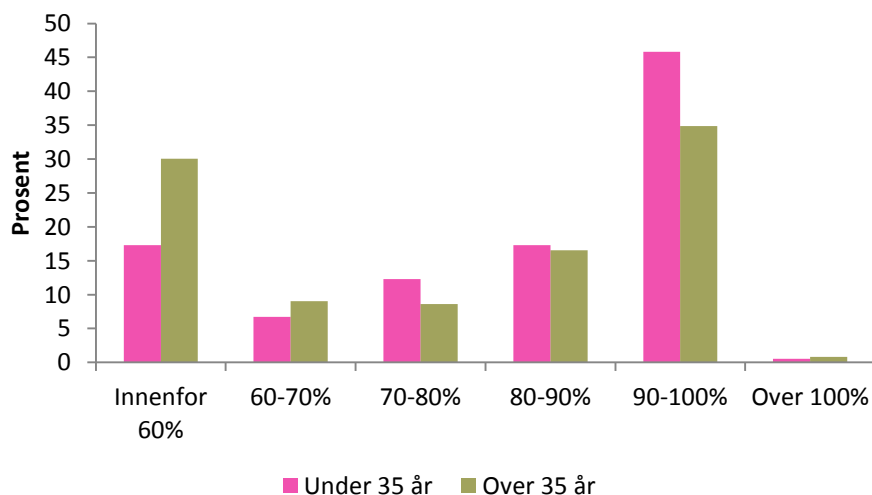


I vurderingen av låntakers likviditet ble det i 96 prosent av totalt antall saker foretatt likviditetsberegning. Saker med likviditetsunderskudd utgjorde 2 prosent, hvorav det i to av tre saker ble gitt frarådning.

### 4.3 Utnyttelsesgrad

Bankene rapporterte utnyttelsesgraden på de rammekredittene som var grunnlaget for undersøkelsen ett år tidligere.

Figur 4.3.1 Utnyttelsesgrad ett år etter etablering av rammekreditt



Slik det fremgår i figur 4.3.1 er det særlig de yngre låntakere som har høyt trekk på rammekreditten. For låntakere under 35 år var det i 46 prosent av kredittene utnyttet mer enn 90 prosent, mot 43 prosent i året før. Tilsvarende for eldre låntagere var utnyttelsesgraden på 36 prosent, om lag uendret fra fjorårets undersøkelse.



