



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY



Boliglånsretningslinjer - et tiltak for finansiell stabilitet og forbrukerbeskyttelse

Finans Norge - Finansnæringens dag
19. mars 2013

v/Finanstilsynsdirektør Morten Baltzersen

Bakgrunn for retningslinjene

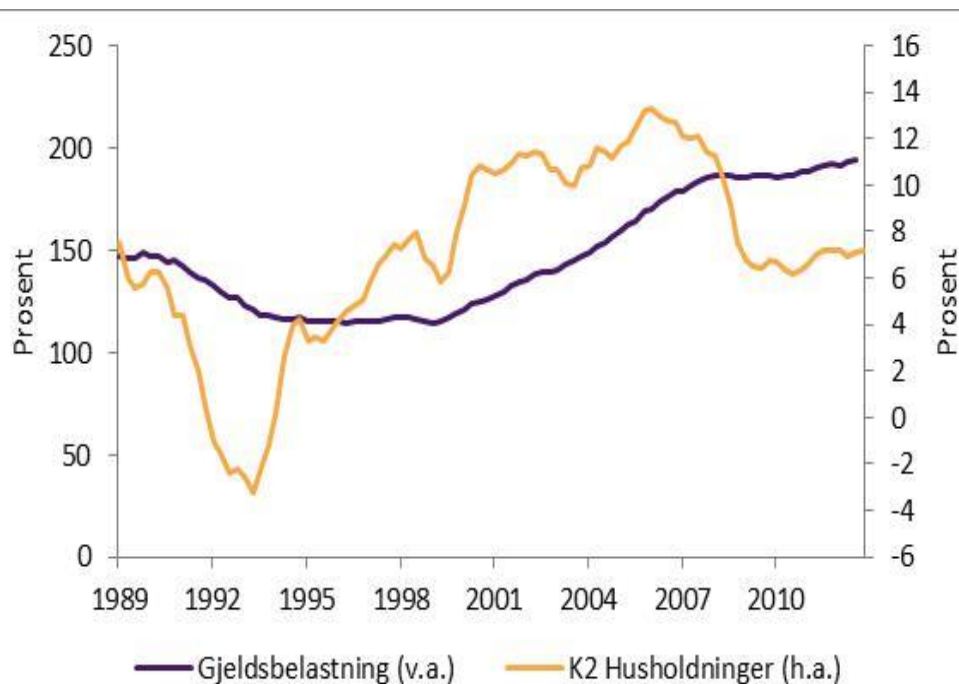
- Forsvarlig utlånspraksis av hensyn til den enkelte bank, den enkelte låntaker og den finansielle stabilitet
- Langsiktige hensyn for banken, låntakeren og det finansielle systemet
- Gjeldsproblemer stor belastning for den enkelte person eller familie som rammes
- Sterk gjeldsvekst fulgt av kraftig innstramming vil ramme økonomien og bankene bredt
- Sterk vekst i husholdningsgjeld og boligpriser gjorde det nødvendig å stramme inn retningslinjene 1. desember 2011

Bakgrunn forts.

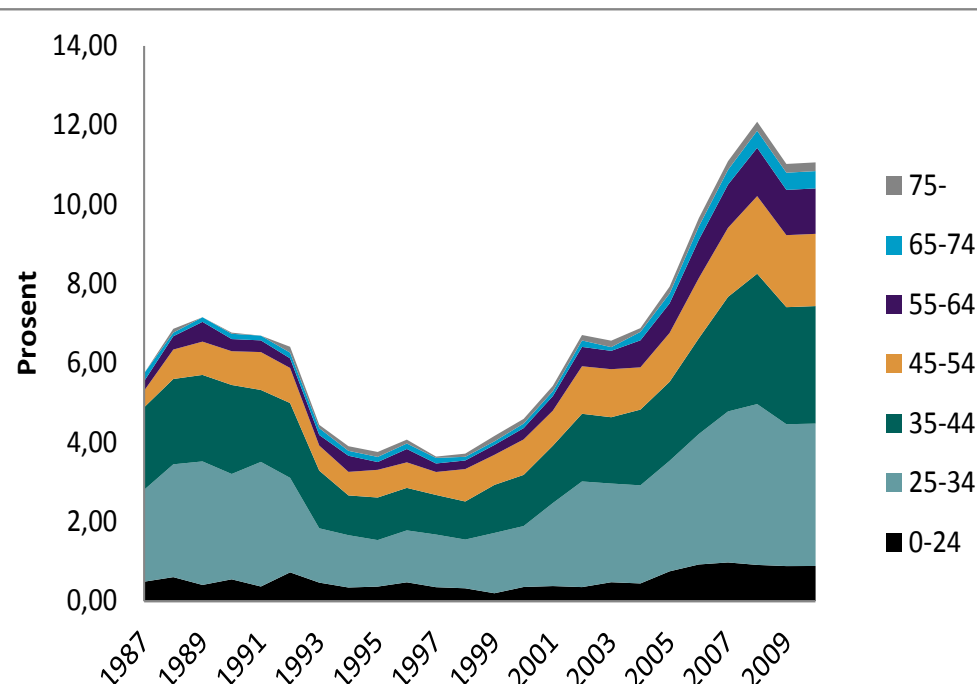
- Tilsvarende retningslinjer i andre land
- EU-kommisjonen fremla «Forslag til direktiv om låneavtaler for boliglån» 31. mars 2011:
 - Medlemslandene kan utarbeide retningslinjer for metoder og kriterier for å bedømme kredittverdighet og sette grenser for belåningsgrad og lån som andel av inntekt
 - Ved manglende betjeningsevne skal det gis avslag på søknad om lån

Husholdningenes finansielle stilling

Gjeldsbelastning og kredittvekst



Andel husholdninger med gjeld over 5 x inntekt i ulike aldersgrupper



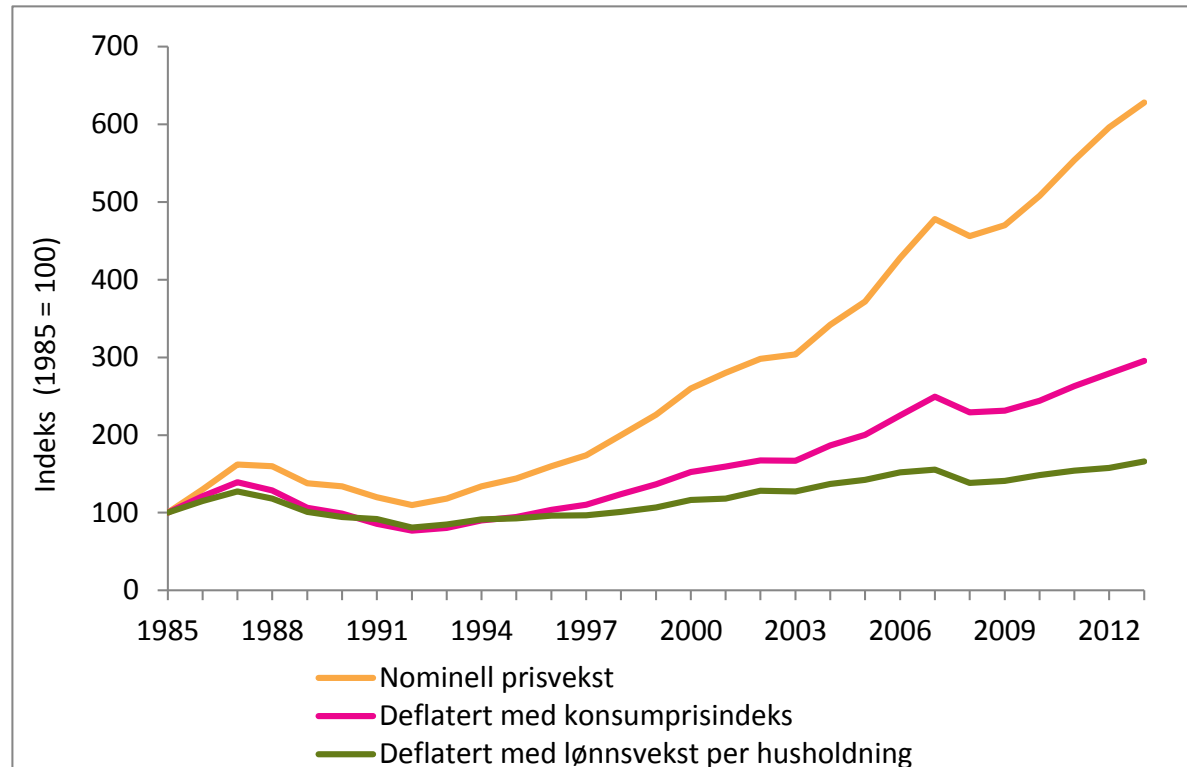
Gjeld som andel av brutto inntekt fratrukket skatt og renteutgifter

Kilde: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Kilde: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Boligmarkedet

Nominelle og reelle priser

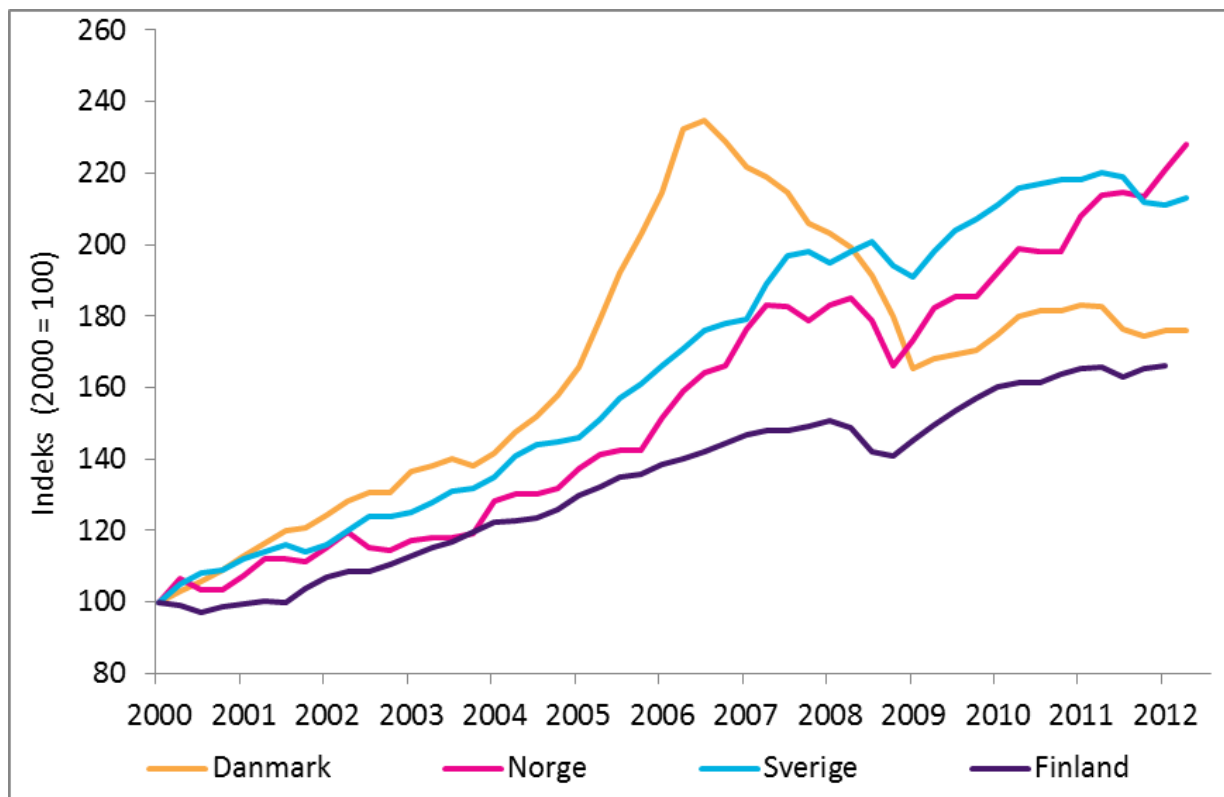


Prisstigning	Nominelt	Justert med KPI	Justert med lønn
2007 – feb. 2013	31,9 %	19,0 %	7,4 %
1987 – feb. 2013	287,7 %	112,6 %	30,3 %
1992 – feb. 2013	460,7 %	277,8 %	101,6 %

Kilder: EFF, NEF, Finn.no,
Pöyry, Statistisk sentralbyrå
og Finanstilsynet

Boligmarkedene i Norden

Boligprisindekser



Kilder: Thomson Reuters Datastream

Veksten i boligpriser og gjeld

- Den sterke veksten i husholdningenes gjeld er i stor grad drevet av høy etterspørsel:
 - Lav realrente etter skatt
 - Sterk inntektsvekst
 - Lav boligbeskatning
 - Forventning om fortsatt prisvekst på boliger

Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål

- 1. Grundig prosess.** Krav om sikker informasjon både om låntaker og total samlet gjeld og inntekt.
- 2. Tilstrekkelig betjeningsevne.** Krav til likviditetsoverskudd etter renter og avdrag også ved renteøkning. Hovedregel: avslag ved likviditetsunderskudd etter renteøkning.
- 3. Belåningsgrad.** Banken må ha retningslinjer for å vurdere sikkerhet og låntakers samlede boliglån. Normalt må lån ikke overstige 85 prosent av boligens markedsverdi, der belåningsgraden omfatter alle lån med pant i boligen.

Finanstilsynets retningslinjer forts.

4. **Tilleggssikkerhet.** Ved avvik må det enten foreligge tilleggssikkerhet eller banken må ha gjort en særskilt forsvarlighetsvurdering.
5. **Avdrag.** Lån som overstiger 70 prosent av boligens verdi bør normalt etableres med betaling av avdrag fra 1. termin.
6. **Betjeningsevne for rammekreditter.** Retningslinjene bør fastsette hvilke kundegrupper som kan innvilges rammelån og det bør tas hensyn til at betjeningsevnen vil kunne svekkes vesentlig i kredittiden.

Finanstilsynets retningslinjer forts.

- 7. Belåningsgrad for rammekreditter.** Lånet bør normalt ikke overstige 70 prosent av boligens markedsverdi.
- 8. Konsekvenser av renteøkning.** Banken må ta høyde for at renten kan øke med minst 5 prosentpoeng. Banken bør i sin rådgivning alltid klargjøre konsekvensene av valget mellom fast og flytende rente.
- 9. Behandling av avvik.** Beslutningen om evt. å avvike fra minstekravene må fattes på et høyere nivå enn de som vanligvis har fullmakt til å gi boliglån.
- 10. Rapportering.** Bankens styre skal hvert kvartal forelegges en rapport om bankens oppfølging av retningslinjene. Finanstilsynet følger opp retningslinjene gjennom rapportering og tilsyn.

Finanstilsynets oppfølging 2012

- Spesialundersøkelser (18 største)
- Tematilsyn (5 større)
- Ordinære tilsyn (19 banker)
- Boliglånsundersøkelsen (29 største)

Spesialundersøkelsene

Formål: Kartlegge endringer i bankens egne retningslinjer

Konklusjon: Bankene har i stor grad fulgt opp Finanstilsynets retningslinjer

- Mangelfull etterlevelse påpekt overfor den enkelte bank
- Likelydende brev til alle banker med erfaringene fra undersøkelsen

Ordinære tilsyn

- Boliglånsretningslinjene følges opp på alle tilsyn hvor kredittsiden er tema
- Interne retningslinjer er endret i samsvar med FT's retningslinjer
- Avdekket enkelte mangler som er tatt opp med den enkelte bank

Opplegg:

- Opplysninger om alle boliglån innvilget/utbetalt i 1. kvartal
- Oversikt over utvalgte enkeltengasjementer
- Informasjon om intern rapportering og etterlevelse

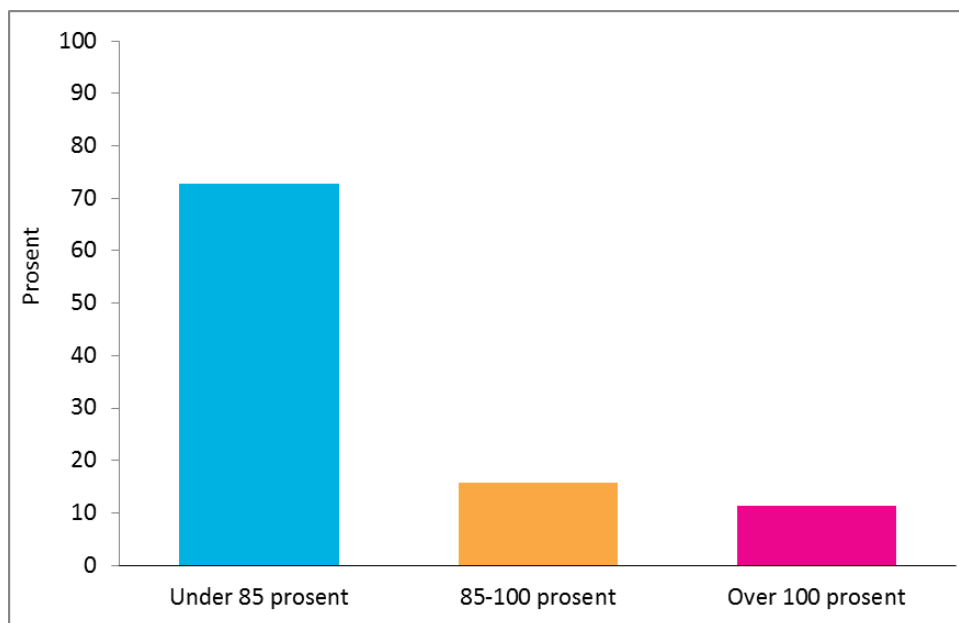
Resultater:

- 14 % med belåningsgrad over 85 %
- 8 % med likviditetsunderskudd
- Kriteriene for å fravike interne retningslinjer kan skjerpes

Inspeksjonsmerknadene er offentlige

Boliglånsundersøkelsen 2012

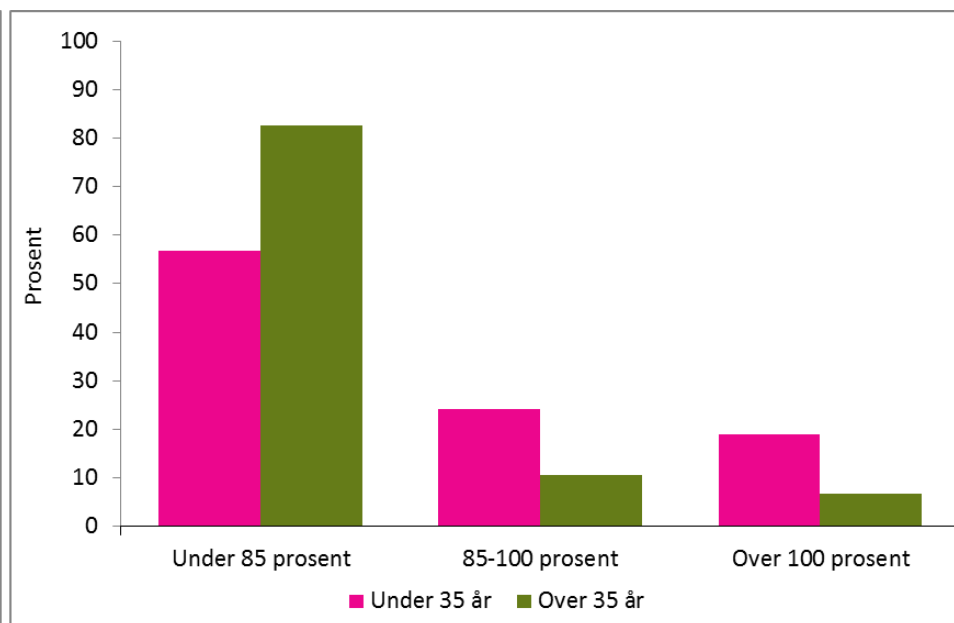
Belåningsgrad på boliglån



Nedbetalingslån med pant i bolig

Kilde: Finanstilsynet

Belåningsgrad på lån til kjøp



Kilde: Finanstilsynet

Oppsummering:

- Boliglånsretningslinjene et viktig bidrag til finansiell stabilitet, soliditet i den enkelte bank og forbrukerbeskyttelse
- Retningslinjene kan ikke stoppe sterk etterspørsel, men kan dempe kredittilgangen gjennom krav til kredittvurderinger
- Retningslinjene etterleves i stor grad, men det er fortsatt rom for forbedringer
- Finanstilsynet vil følge opp bankenes etterlevelse

FINANSTILSYNET

Revierstredet 3
Postboks 1187 Sentrum
0107 Oslo

www.finanstilsynet.no

post@finanstilsynet.no

