



**FINANSTILSYNET**

THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

# Forsvarlig praksis for boliglån – Oppfølging av Finanstilsynets retningslinjer

Finanstilsynsdirektør Bjørn Skogstad Aamo,  
Konferansen “*Penger til besvær*”, Oslo 26.oktober 2010

# HOVEDPUNKTER

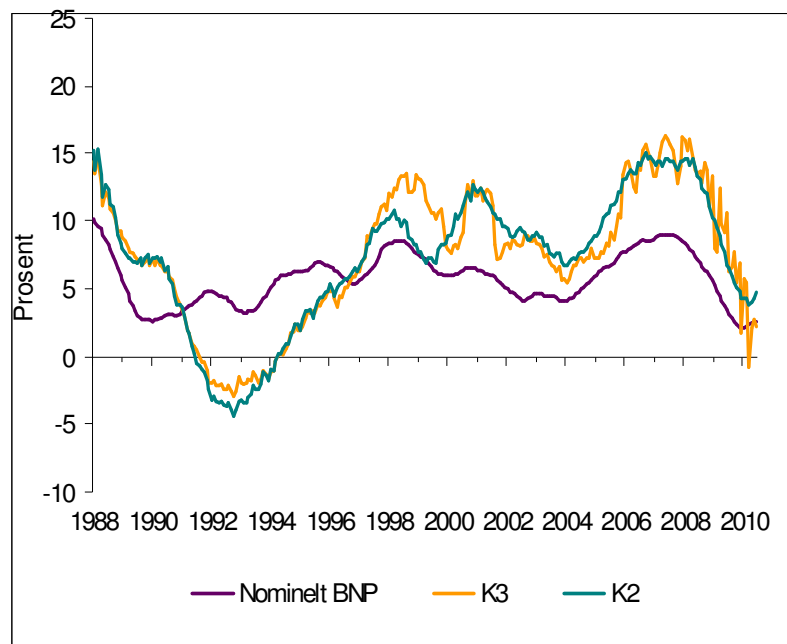
- Generell bakgrunn
- Utviklingen av husholdningenes gjeld
- Boligpriser i Norge og andre land
- Boliglånsundersøkelsene
- Retningslinjene for forsvarlig utlånspraksis
- Oppfølging av retningslinjene
- Finanstilsynets oppfølging av spareprodukter
- Oppsummering

# Bakgrunn

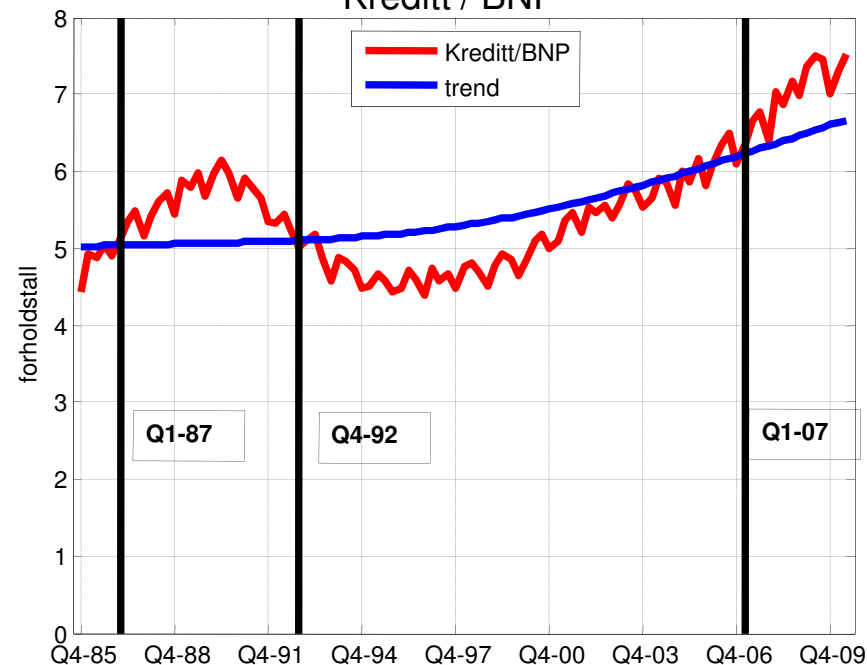
- Den internasjonale finanskrisen og tidligere kriser viser faren ved sterk oppgang i gjeld og boligpriser. Boligmarkedene kan bli utsatt for store svingninger med store negative virkninger for samfunnet og husholdningene.
- Høy gjeld, høye belåningsgrader på boligen, flytende renter og lite avdrag gjør mange husholdninger sårbare for økte renter eller økonomiske tilbakeslag.
- Selv om bankenes utlånstap på boliglån er lave, kan tilstramninger i husholdningenes økonomi og tilbakeslag i boligmarkedet gi betydelige negative ringvirkninger
- Hensynet til forbrukerne og den finansielle stabilitet gjør det derfor viktig å bidra til en mer robust boligfinansiering og større stabilitet i boligmarkedet

# Kreditt og BNP i Norge

Kredittvekst og vekst i nominelt BNP

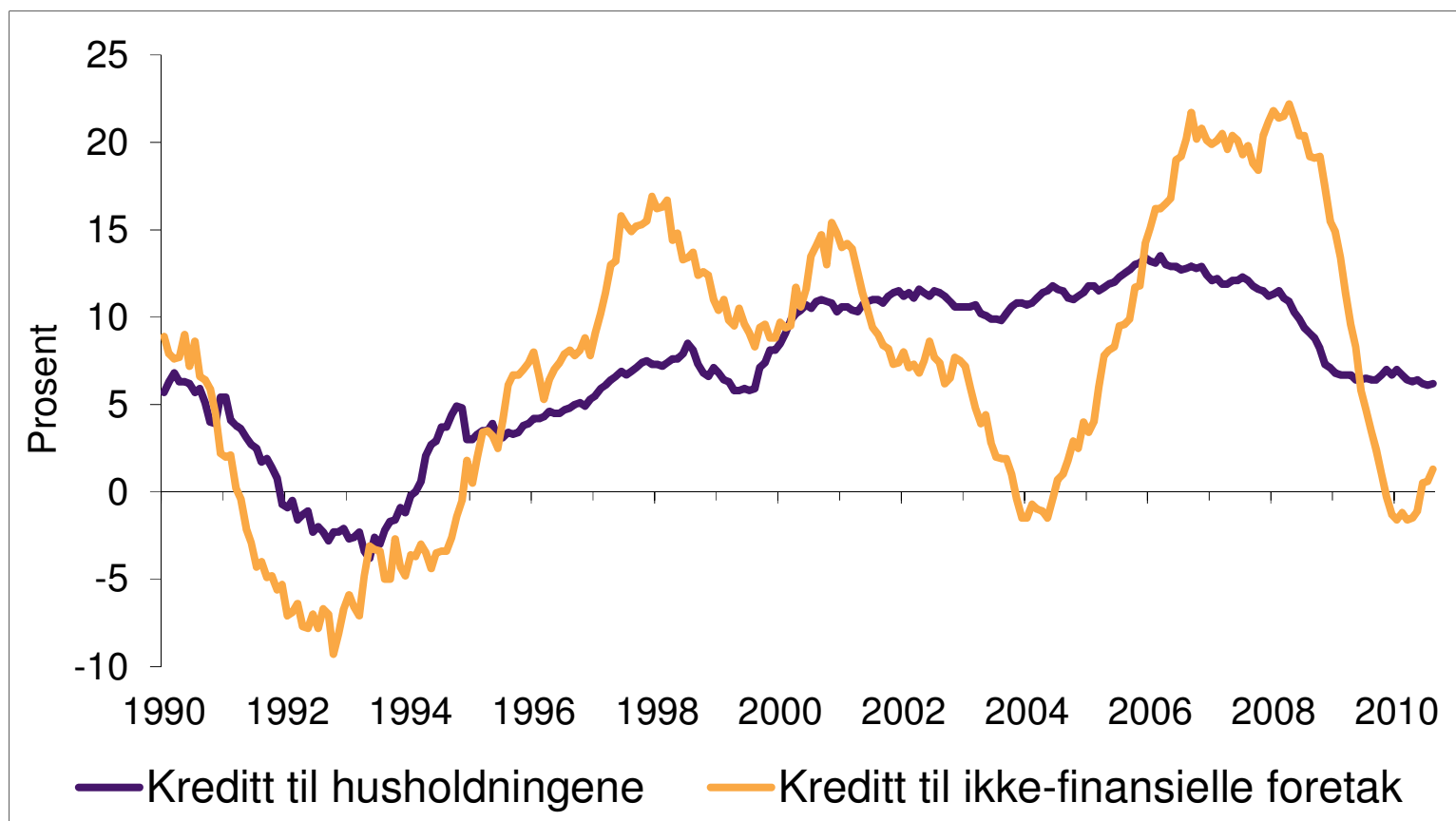


Kreditt / BNP



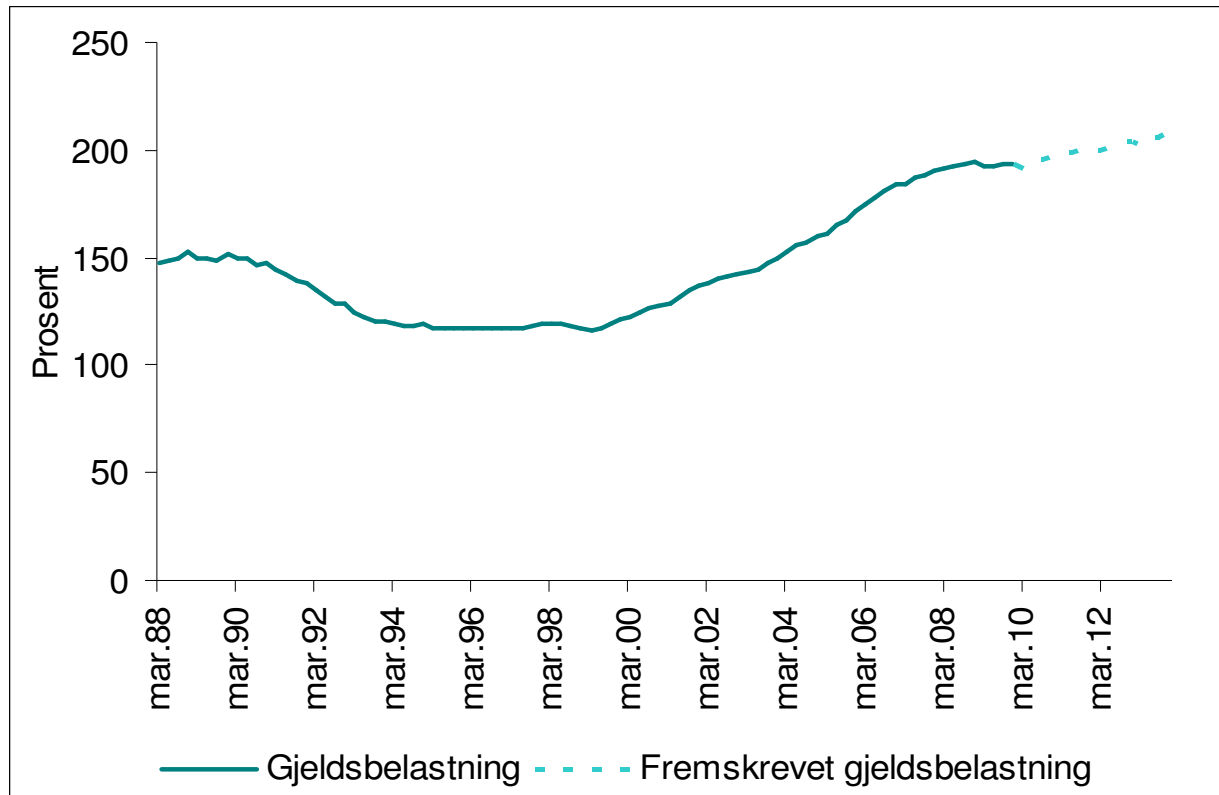
Store avvik fra trend (stor kredittvekst) gir indikasjoner på økt risiko .

# Kredittvekst i husholdninger og foretak (12-mnd. basis)



Kilde: Statistisk sentralbyrå

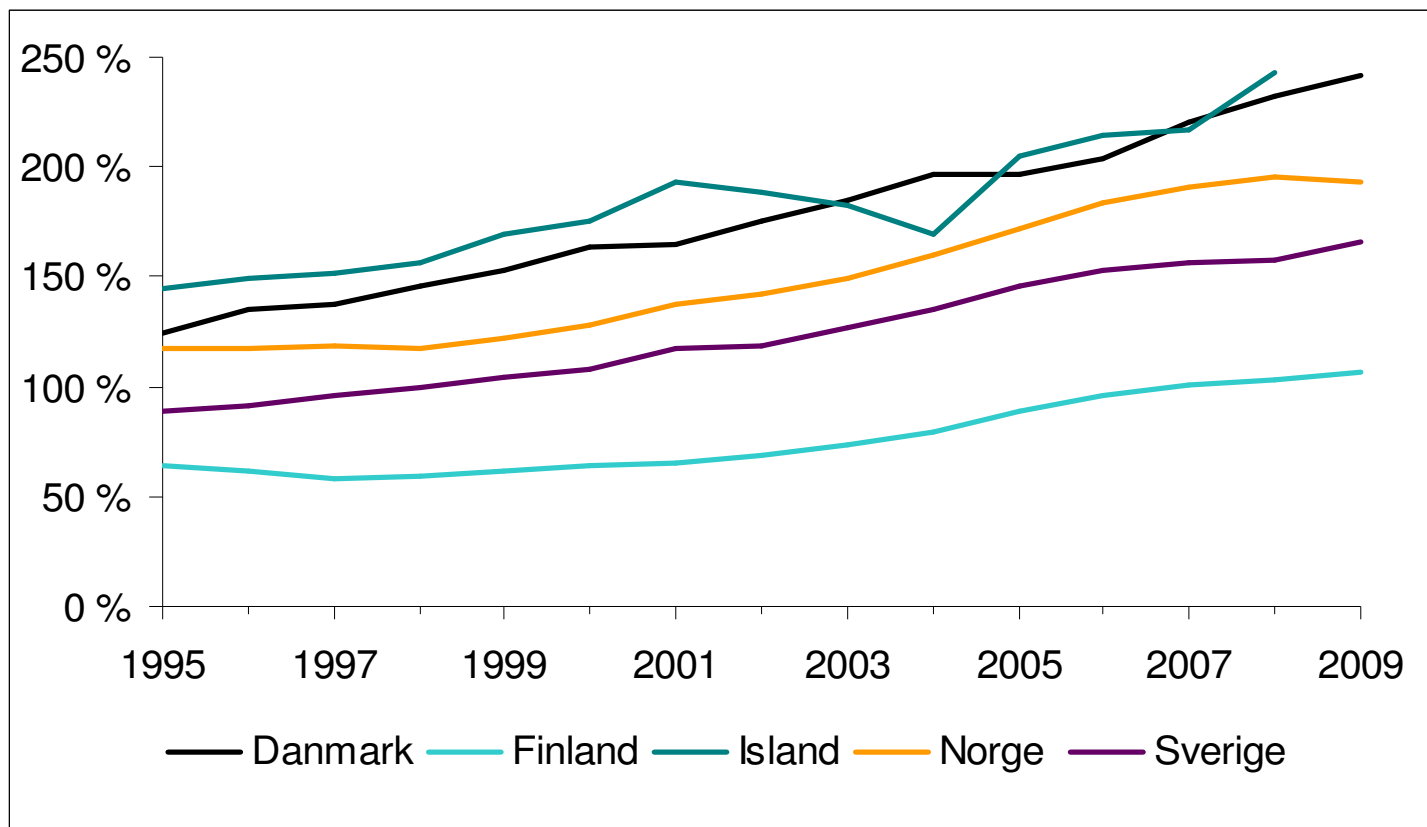
# Husholdningenes gjeld i forhold til inntekt



Fremskrivninger for 1. kvartal 2010 til 4. kvartal 2013

Kilde: Norges Bank og SSB

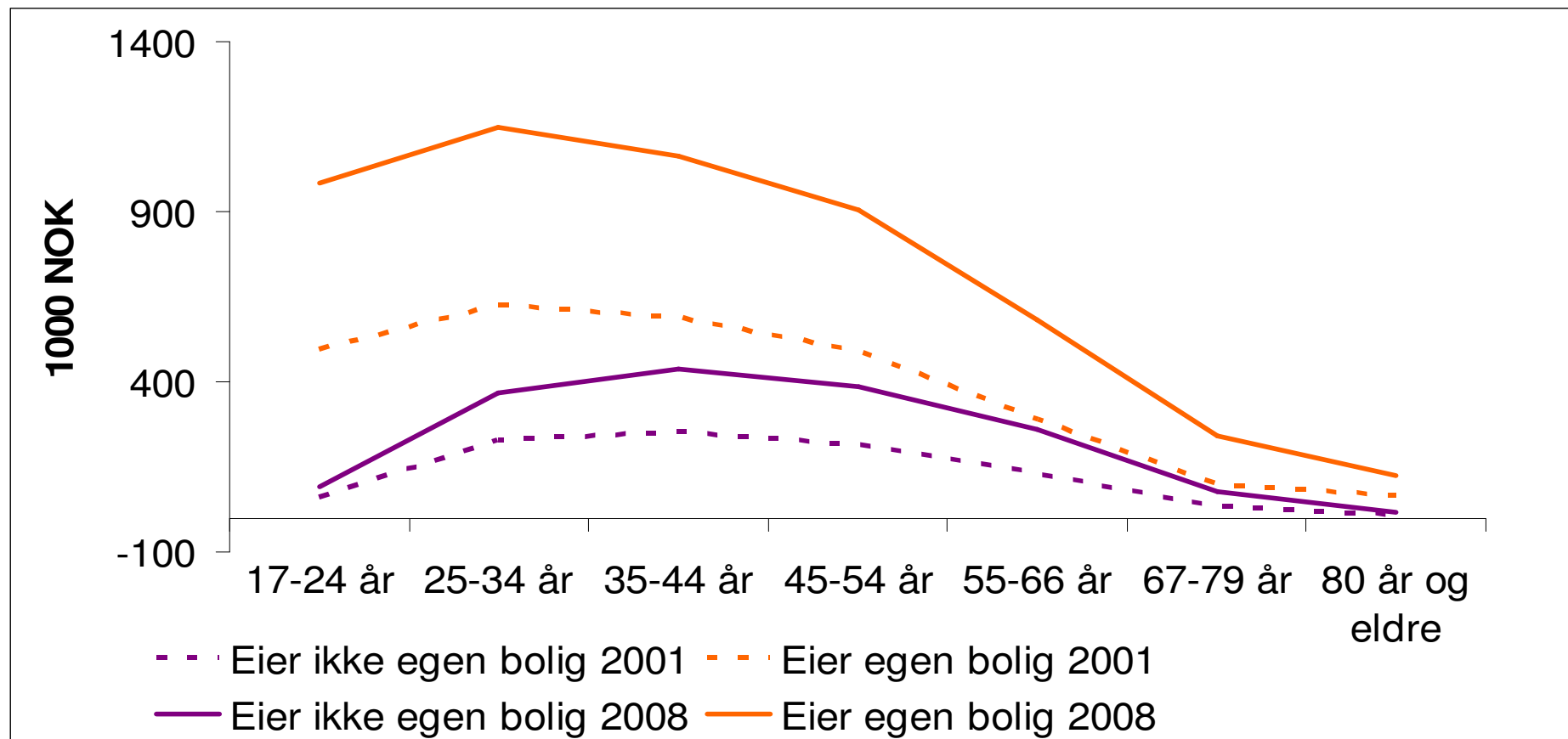
# Gjeld i forhold til inntekt i nordiske land



Kilde: Nordiske tilsynsmyndigheter

# Nærmere om boliggjelden

Gjennomsnittlig gjeld for bosatte personer etter alder og eieform



Kilde: Statistisk sentralbyrå



# Nærmere om boliggjelden

- Finanstilsynet har gjennom flere år advart banker og husholdninger mot å låne mer enn 100 prosent av boligverdien.
- Vi har påpekt risikoen for at boligprisvekst kan bli avløst av nedgang.
- De som må selge på grunn av jobbskifte eller samlivsbrudd, slik at gjelden ikke lenger betjenes av to inntekter, har risiko for restgjeld etter boligsalg.
- Det kan gi store vanskeligheter med å komme inn i boligmarkedet igjen på en god måte.

# Forbrukslån

## Utviklingen i forbrukslån i et utvalg av selskaper

	2005	2006	2007	2008	2009	Per. 2. kvartal 2010
Forbrukslån (mill. kr)	26 276	31 057	36 925	43 352	44 500	44 226
Vekst prosent (12 mnd.)	15,1	18,2	18,9	17,4	2,6	1,9
Bokførte tap (mill. kr)	382	253	339	953	1 326	696
Tap i prosent av forbrukslån	1,5	0,8	0,9	2,2	3,0	3,1*
Brutto misligholdte lån i prosent av forbrukslån	5,5	4,9	5,0	6,5	8,0	5,4
Nettorente i prosent av GFK	11,6	11,2	9,8	8,8	11,9	11,8*
Resultat ord. drift i prosent av GFK	7,6	7,6	5,5	3,3	5,5	5,4*

\*annualisert

# Usikrede forbrukslån

- Bedre rutiner og strengere vurdering av inntekt og betalings-historie hos de som yter forbrukslån bidro til at veksten i forbrukslån stoppet opp i 2009 og 2010. Enkelte internasjonale aktører trakk seg ut.
- På kort sikt bidro innstrammingen til økt mislighold ettersom noen låntakere ikke lenger kunne bruke nye lån til å betale gammel gjeld.
- Det er mulig at også etterspørselen har gått ned. Misligholdet har i 2010 kommet ned igjen til "før-krise" nivå.
- Selv om omfanget av forbrukslån ikke øker, er slike lån ofte dyre og problematiske. For de som får betalingsproblemer er det alvorlig nok. De trenger råd og støtte.

# Kredittmarkedet i fugleperspektiv

## (oppdatert pr 30.06 2010)

	2002 mrd. kr	30.06.2010 mrd. kr	vekst i %
Utlån i alt (K2)	1 725	3 535	105
Foretak (K2)	600	1 209	102
Husholdninger (K2)	995	2 049	106
- herav utlån med pant i bolig	738	1635	122
Usikrede forbrukslån	19	44	132
BNP Fastlands-Norge (nominelt) <sup>1</sup>	1 224	1 882	54

<sup>1</sup>BNP pr 30.06.10 er for de 4 siste kvartaler

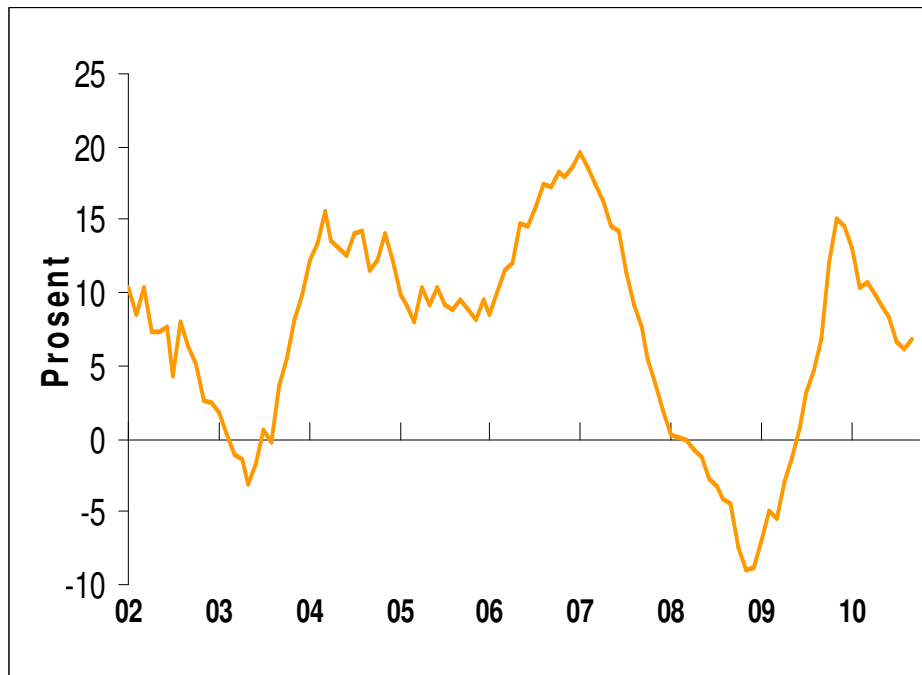
Kilder: Finanstilsynet og Statistisk sentralbyrå

# Husholdningenes gjeld

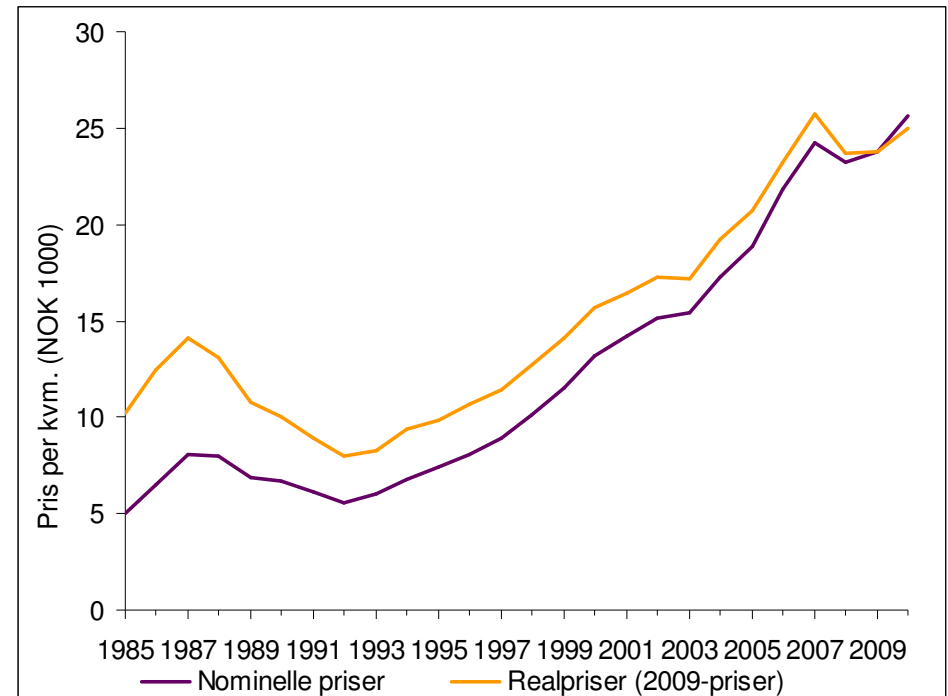
- Boliggjelden er om lag 40 ganger større enn den rene forbruksgjelden.
- Fra 2002 har husholdningenes gjeld steget med 106 prosent, og har økt fra 138 prosent av inntekten til 195 prosent. Boliggjelden har steget med 122 prosent.
- De aller fleste husholdninger har lån gitt med flytende rente – konsekvenser av eventuell renteøkning vil inntreffe umiddelbart og med full styrke.
- Misligholdet for vanlig person- og boliggjeld er på vel 1 prosent. De fleste norske husholdninger legger vekt på å betjene og unngå mislighold av boliggjeld. Holdningen til forbruksgjeld er åpenbart noe annerledes.

# Boligpriser

## 12-måneders vekst

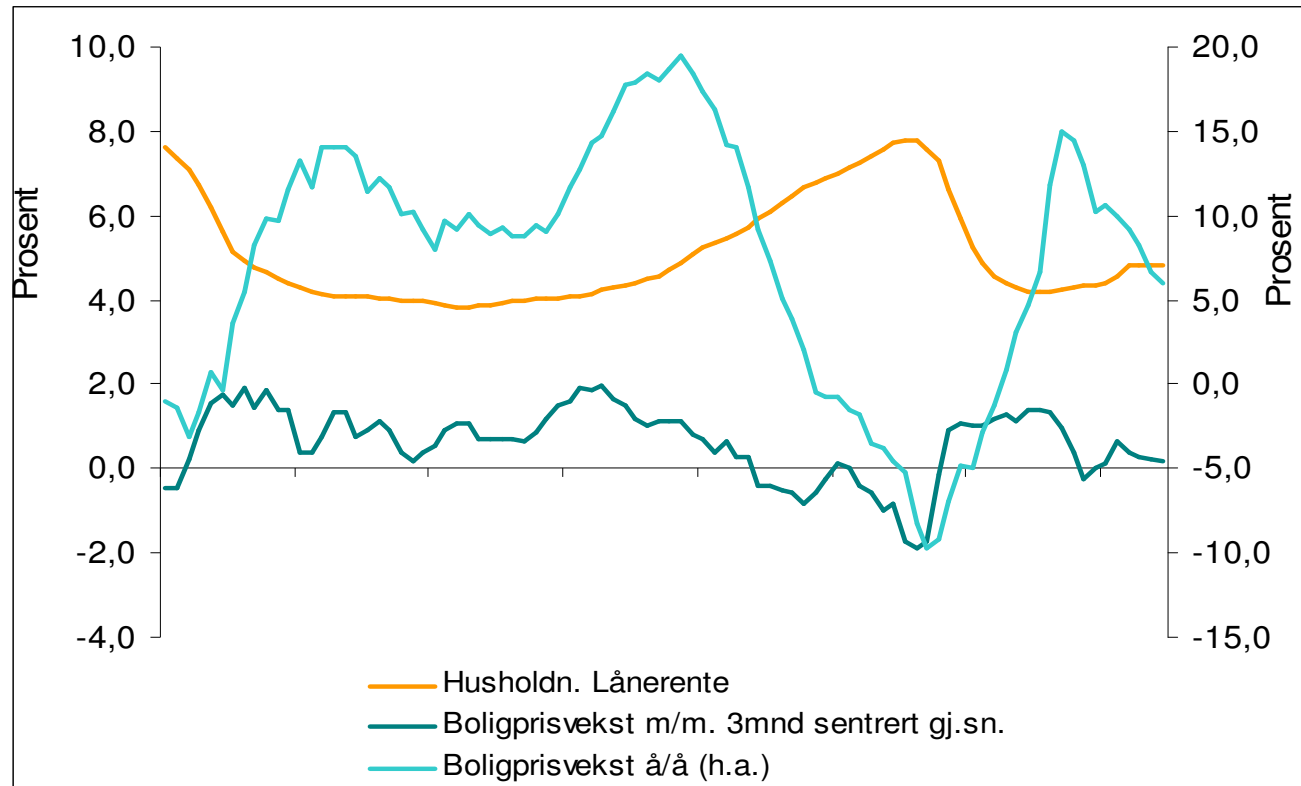


## Realpriser og nominelle priser



Kilder: NEF, EFF, ECON Pöyry og Finn.no

# Boligprisvekst og husholdningenes lånerente

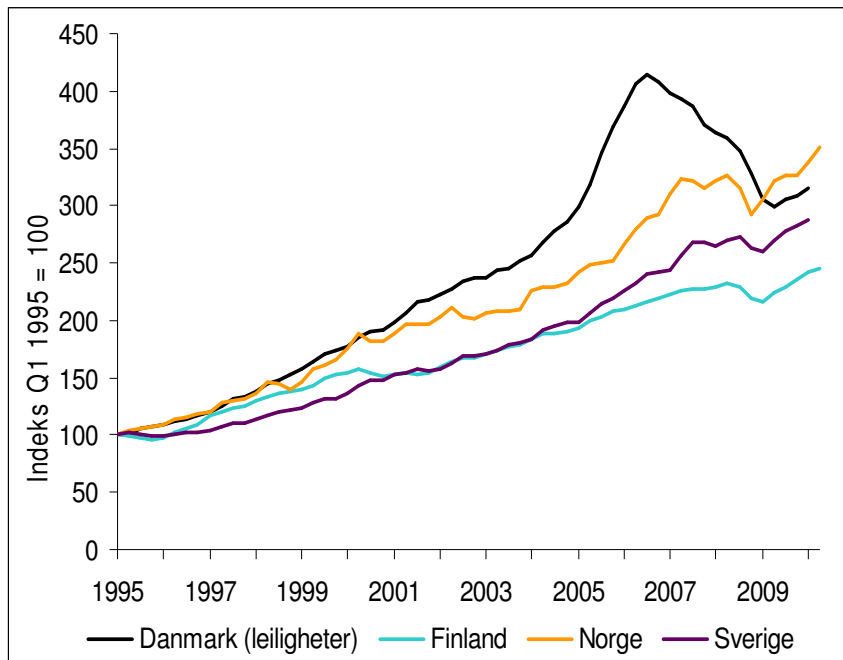


Boligvekst måned over måneder: 3 mnd glidende gjennomsnitt

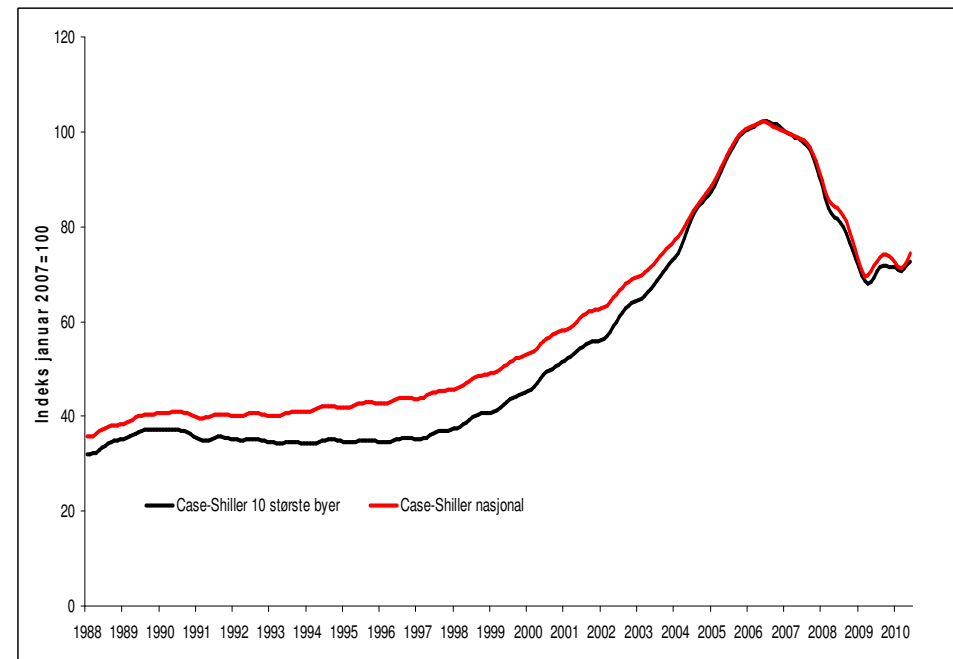
Kilde: Reuters EcoWin og Finanstilsynet

# Boligpriser internasjonalt

## Norden



## USA



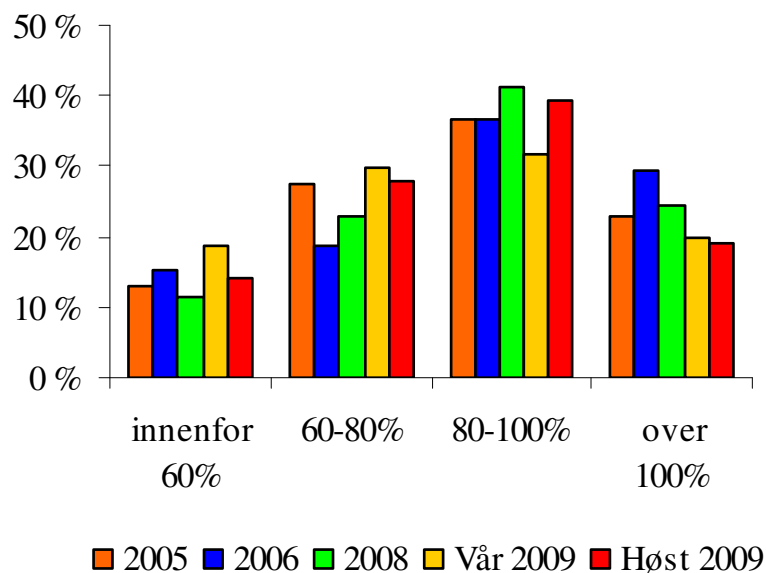
Kilde: Nordiske tilsynsmyndigheter



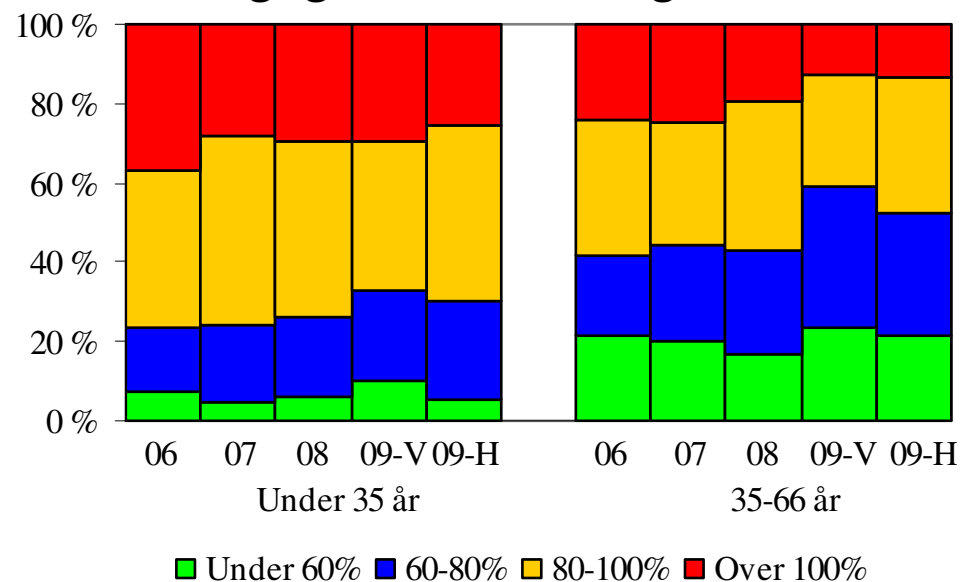
# Boliglånsundersøkelsen

## - Lån til kjøp av bolig

### Belåningsgrad



### Belåningsgrad etter låntagers alder



# Nærmere om bakgrunnen for retningslinjene

- Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis bidrar til å begrense omfanget av høye lån, både i forhold til inntekt og boligens verdi. Viktig tiltak i 2010 fordi rentene i liten grad nå kan benyttes til å bremse kredittveksten.
- Mindre omfang svært høye lån vil gjøre husholdninger og banker mer robuste til å kunne møte tilbakeslag i økonomi og markeder, og redusere faren for mer omfattende problemer for samfunn og husholdninger.
- Boliglånsundersøkelsene viser fortsatt et stort innslag av lån over 80 % (43% vektet ut fra bankenes størrelse). Ved kjøp av nye boliger lånte hver fjerde lånekunde under 35 år mer enn 100 % av boligverdien. Fornuftig å søke å bremse oppgangen i lån og boligpriser.

# Tilsynets retningslinjer (1):

- **Grundig prosess.** - sikker informasjon om låntakeren/e/s inntekt og samlede gjeld og om den bolig som skal belånes..
- **Tilstrekkelig betjeningsevne.** Banken må kunne beregne kundenes evne til å betjene lånet med utgangspunkt i inntekt og utgifter. Dersom låntaker har et likviditetsunderskudd etter mulig renteøkning, bør som hovedregel lånet ikke bevilges og kunden gis frarådning iht. finansavtaleloven § 47. Ut fra gjeldsgrad (total gjeld i forhold til brutto inntekt) bør lånet normalt ikke overstige tre ganger samlet bruttoinntekt.
- **Belåningsgrad.** Banken må ha sikkerhet, slik at det også er en viss margin i forhold til aktuell markedsverdi. Normalt må lånet ikke overstige 90 prosent av boligens markedsverdi.

## Tilsynets retningslinjer (2):

- **Tilleggssikkerhet.** Ved avvik fra normene må det enten foreligge en formell tilleggssikkerhet (annen eiendom, kausjon/garanti) eller banken må ha gjort en særskilt forsvarlighetsvurdering.
- **Avdrag.** Lån med høy belåningsgrad bør normalt ha betaling av avdrag slik at det opparbeides en bedre sikkerhetsbuffer.
- **Betjeningsevne for rammekreditter.** Banken må klargjøre hvilke kundegrupper som kan innvilges rammekreditt. Det bør tas hensyn til at betjeningsevnen vil kunne svekkes vesentlig i kredittiden som følge av svekket inntekt ved pensjonering mv.
- **Belåningsgrad for rammekreditter.** Innvilgelse av rammekreditter må bygge på en forsvarlighetsvurdering og normalt ikke overstige 75 prosent av boligens markedsverdi.

## Tilsynets retningslinjer (3):

- **Konsekvenser av renteøkning.** I vurdering av betalingsevne må banken ta høyde for at renten kan øke betydelig fra det aktuelle nivå. Det er viktig å informere låntakeren godt om dette. Banken bør i sin rådgivning alltid klargjøre konsekvensene av valget mellom fast og flytende rente.
- **Behandling av avvik.** I den grad banken skal avvike sine interne retningslinjer må beslutningene fattes på et høyere nivå enn de som vanligvis har fullmakt til å gi boliglån.
- **Rapportering og oppfølging.** For hvert kvartal skal bankens styre eller ledelsen for utenlandske filialer forelegges en rapport om bankens oppfølging av retningslinjene for forsvarlig boligfinansiering. Finanstilsynet vil følge opp med rapporteri, undersøkelser og tilsyn.

# Retningslinjer for boliglån - oppfølging

- **Undersøkelse av retningslinjer i de 30 største bankene**
  - 20 oppgir endring i retningslinjer, ingen varsler at de ikke vil følge opp. Prosess, maks belåningsgrad, formell tilleggssikkerhet, avdragskrav mv synes å falle plass
  - Halvparten utarbeidet styre- eller ledelsesrapporter – her er det rom for forbedring
- **Videre oppfølging:**
  - Bred boliglånsundersøkelse utsendt 1.oktober. Faktiske utlån i de 30 største + noen mindre banker. Resultater tidlig i 2011.
  - Gjennom inspeksjoner i 2011 vil bankenes etterlevelse av retningslinjene bli fulgt opp.

# Forbruker- og investorphensyn

- Ny verdipapirhandellov fra høsten 2007 bygd på MiFID direktivet, ga bedre grunnlag for å stille krav om at rådgiving og salg må ha fokus på produkter som var egnet for kjøperne.
- Etter oppdrag fra Finansdepartementet ble forhold omkring sammensatte produkter undersøkt i 2007. På denne bakgrunn frarådet Finanstilsynet bankene å lånefinansiere slike produkter og lånetilbudene stoppet fra februar 2008.
- 14 stedlige tilsyn i 2008 for å følge opp verdipapirforetakenes rådgiving. Flere inndragninger av konsesjon samt kritiske merknader til Acta og DnB NOR (2009) ga signaler om behovet for bedre standard.

# Forbruker- og investorsyn - tiltak i 2010

- Kartlegging av omfanget av bankenes investeringsrådgiving for 2009 og 2010, både i forhold til type produkter og volum, er gjennomført i september.
- Materialet studeres nå. Basert på kartleggingen, vil Finanstilsynet foreta detaljerte stedlig tilsyn hos 6-8 banker for å se til at rådgivingsprosess og produkttilbud, tilfredsstiller verdipapirhandelens krav.
- Nye EU-retningslinjer for PRIPs (Packaged Retail Investment Products) med informasjonskrav bygd på UCITS-direktivet – grunnlaget for verdipapirfondreguleringen – vil gi enhetlige krav, inkludert forsikring. Finanstilsynet har startet forberedelsene til slike nye, enhetlige krav for det norske marked.



# OPPSUMMERING (1)

- Norge har kommet gjennom finanskrisen med mindre arbeidsledighet enn andre land, og med en rente som er lavere enn den ville vært uten internasjonal finanskrise.
- Høy og stigende gjeld hos husholdningene er derfor så langt et mindre problem enn vi kunne frykte.
- For de relativt få som har mye gjeld og sviktende inntekt eller har gjort seg avhengig av kortsiktig og dyr forbruksgjeld kan situasjonen være vanskelig nok. Rådgivning og annen bistand til disse grupper må være en prioritert oppgave.

# OPPSUMMERING (2)

- Både for å begrense risikoen for enkelt-husholdninger og for samfunnet må det viktig å unngå 100-prosent belåning av boligeiendom.
- Land som har slike begrensninger (Canada 85 %) har kommet vesentlig bedre gjennom finanskrisen enn USA og andre der store grupper hadde 100%-lån.
- Finanstilsynets retningslinjer gir en avveining mellom ulike hensyn. Stabilitet i økonomi og arbeidsliv, gjør 90% lån akseptabelt hos oss mot 85% i Sverige mv.
- Så langt ser bankene ut til å følge retningslinjene, men dette vil bli fulgt opp nøye i tiden som kommer.

FINANSTILSYNET

Revierstredet 3  
Postboks 1187 Sentrum  
0107 Oslo

[www.finanstilsynet.no](http://www.finanstilsynet.no)

Personlig e-postadresse

