



**FINANSTILSYNET**

THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

Rundskriv

# Krav til nye utlån med pant i bolig

**RUNDSKRIV:**

13/2019

**DATO:**

20.12.2019

**RUNDSKRIVET GJELDER FOR:**

Banker

Finansieringsforetak

Kredittforetak

Forsikringsforetak

Filialer av utenlandske forsikringsforetak

**FINANSTILSYNET**

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

# 1 Innledning

Finansdepartementet fastsatte 15. november 2019 en ny forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig (boliglånsforskriften).<sup>1</sup> Forskriften vil tre i kraft 1. januar 2020, og den erstatter den forrige boliglånsforskriften fra 19. juni 2018.

Dette rundskrivet erstatter Finanstilsynets rundskriv 2/2018.

Finansdepartementet har publisert enkelte presiseringer til bestemmelsene i boliglånsforskriften.<sup>2</sup>

Finansforetakene må tilpasse de interne kreditrutinene sine til kravene som blir stilt i boliglånsforskriften. Finanstilsynet gir nedenfor noen kommentarer til forskriften.

## 2 Flere låntakere

Finansdepartementet har påpekt at dersom det er flere låntakere (medlåntakere) i et låneforhold, er forskriften ikke til hinder for å se låntakernes økonomi samlet i vurderingen av betjeningsevne og gjeldsgrad. Alle relevante forhold ved låntakernes økonomi som inntekt, utgifter og gjeld, skal vurderes. Bankene må imidlertid uansett gjøre en selvstendig forsvarlighetsvurdering av låntakerne hver for seg.

## 3 Betjeningsevne

Boliglånsforskriften § 3 krever at finansforetaket beregner kundens evne til å betjene lånet basert på kundens inntekt og alle relevante utgifter, herunder renter, avdrag på lån og normale utgifter til livsopphold.

Forskriften krever at vurderingen av kundens betjeningsevne baseres på "utfyllende informasjon om lånekundens inntekt, samlede gjeld [...]", jf. § 2. Dette innebærer at det må innhentes informasjon om alle gjeldsposter og rente- og avdragsvilkår i de enkelte låneavtalene, med mindre gjeldsposten er uvesentlig for en samlet vurdering av betjeningsevnen.

I vurderingen av kundens betjeningsevne skal finansforetaket legge inn en renteøkning på 5 prosentpoeng fra det aktuelle rentenivået. Finansdepartementet har presisert at renteøkningen ikke skal fases inn over tid. Formålet med stresstesten er å vurdere om låntakeren har en tilstrekkelig likviditetsbuffer. Ved beregning av betjeningsevnen skal

---

<sup>1</sup> <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2019-11-15-1517?q=bolig%C3%A5nsforskriften>

<sup>2</sup> <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/dep/fin/pressemeldinger/2019/regjeringen-videreforer-boliglansforskriften/narmere-om-boliglansforskriften/id2679449/>

det derfor legges til grunn at renteøkningen får effekt umiddelbart (eventuelt ved utløpet av rentebindingsperioden for fastrentelån).

Ved beregning av utgifter til livsopphold forventes det at finansforetakene tar hensyn til relevante utgiftsposter som utgifter til barnehage og skolefritidsordning, boustgifter (f.eks. kommunale utgifter, strøm, forsikring og vedlikehold) og utgifter til bilhold. Dersom livsoppholdsvurderingene baseres på SIFO<sup>3</sup>-satser, må finansforetakene inkludere et tillegg utover SIFO-budsjettet som er tilstrekkelig til å ta hensyn til relevante utgiftstyper som ikke ligger inne i referansebudsjettet (f.eks. helsetjenester, feriereiser, gaver mv.).

## 4 Intern overvåking

Ifølge boliglånforskriften § 8 kan finansforetakene fravike ett eller flere av vilkårene i §§ 3, 4, 5 og 7 i forskriften for en andel av verdien av innvilgede lån hvert kvartal. Det er fastsatt to uavhengige fleksibilitetskvoter for nye utlån med pant i bolig som gjelder for henholdsvis Oslo kommune og for resten av landet.

Finansforetaket kan hvert kvartal innvilge lån med pant i bolig i Oslo kommune som ikke oppfyller ett eller flere av vilkårene i §§ 3, 4, 5 og 7 i forskriften for inntil 8 prosent av verdien av innvilgede lån med pant i bolig i Oslo kommune, jf. § 8 annet ledd. Alternativt kan finansforetaket innvilge lån som ikke oppfyller ett eller flere av de nevnte vilkårene for inntil 10 millioner kroner hvert kvartal, dersom dette er et høyere beløp enn 8 prosent av samlede utlån med pant i bolig i Oslo kommune.

For lån med pant i bolig utenfor Oslo kommune, er fleksibilitetskvoten på inntil 10 prosent av verdien av innvilgede lån hvert kvartal, jf. forskriftens § 8 første ledd.

Forskriftens § 8 om foretakenes bruk av fleksibilitet når de innvilger lån, forutsetter at foretakenes styre har fastsatt rammer og retningslinjer for dette, eller at ledelsen for filialer i Norge av utenlandske finansforetak har gjort det samme.

Omfanget av lån som bryter med ett eller flere av vilkårene i §§ 3, 4, 5 og 7 i forskriften, skal rapporteres kvartalsvis til styret. I filialer av utenlandske finansforetak skal det rapporteres til ledelsen av filialen.

---

<sup>3</sup> Forbruksforskningsinstituttet SIFO

Rapporteringen etter boliglånsforskriften § 8 må minst omfatte følgende forhold for henholdsvis nedbetalingslån og rammekreditter:

<b>Lån med pant i bolig utenfor Oslo kommune, omfattet av § 8 (tall i 1000 kr):</b>		
	Nedbetalingslån	Rammekreditter
Bryter med § 3		
Bryter med § 4		
Bryter med § 5		
Bryter med § 7		
Bryter med § 3 og § 4		
Bryter med § 3 og § 5		
Bryter med § 3 og § 7		
Bryter med § 4 og § 5		
Bryter med § 4 og § 7		
Bryter med § 5 og § 7		
Bryter med § 3, § 4 og § 5		
Bryter med § 3, § 4 og § 7		
Bryter med § 3, § 5 og § 7		
Bryter med § 4, § 5 og § 7		
Bryter med § 3, § 4, § 5 og § 7		
Totale lån omfattet av § 8		
Totale lån med pant i bolig innvilget i kvartalet		

<b>Lån med pant i bolig i Oslo kommune, omfattet av § 8 (tall i 1000 kr):</b>		
	Nedbetalingslån	Rammekreditter
Bryter med § 3		
Bryter med § 4		
Bryter med § 5		
Bryter med § 7		
Bryter med § 3 og § 4		
Bryter med § 3 og § 5		
Bryter med § 3 og § 7		
Bryter med § 4 og § 5		
Bryter med § 4 og § 7		
Bryter med § 5 og § 7		
Bryter med § 3, § 4 og § 5		
Bryter med § 3, § 4 og § 7		
Bryter med § 3, § 5 og § 7		
Bryter med § 4, § 5 og § 7		
Bryter med § 3, § 4, § 5 og § 7		
Totale lån omfattet av § 8		
Totale lån med pant i bolig innvilget i kvartalet		

Forskriften gjelder for innvilgede lån. Finanstilsynet presiserer at det i rapporteringen etter forskriftens § 8 kun skal tas med lån hvor det foreligger bindende avtale mellom foretaket og kunden, det vil si lånetilbud som er akseptert av kunden. Lånetilsagn/ finansieringsbevis skal ikke tas med i rapporteringen. Engasjementer som splittes i to eller flere lån til samme kunde, skal rapporteres med samlet beløp. Rammekreditter skal oppgis med totalt innvilget kredittbeløp.

Forskriften gir unntak fra bestemmelsene om betjeningsevne, gjeldsgrad, avdrag og fleksibilitet for såkalte kapitalfrigjøringskreditter, også omtalt som seniorlån. Det innebærer at finansforetakene ikke kan avvike fra forskriftens § 5 om belåningsgrad for slike lån, og at lånene ikke skal inngå i rapportering etter § 8 i forskriften. Belåningsgraden for slike lån skal forstås som forventet belåningsgrad på tilbakebetalingstidspunktet. Foretakene må for slike lån nøkternt vurdere kundens forventede levealder, framtidig boligprisutvikling og forventet rentenivå.

Forskriften gjelder for nye utlån med pant i bolig. Nye lån omfatter også at betingelsene i etablerte lån blir endret, med mindre disse lånene er omfattet av unntakene i § 9 om refinansiering. Ved økning av eksisterende lån skal finansforetaket vurdere om det samlede lånet følger kravene i forskriften.

Bestemmelsene i forskriften gjelder også for utlån til andre enn privatpersoner, så langt de passer.

Med sekundærbolig menes annen bolig enn den boligen kunden skal benytte som sin folkeregistrerte adresse. En bolig som er eid av et foretak, er å anse som en sekundærbolig.

Når et finansforetak vurderer om en låneavtale som inkluderer mellomfinansiering er i tråd med kravene i forskriften, skal foretaket ta utgangspunkt i kundens antatte belåning totalt etter salget av kundens nåværende bolig. Ved mellomfinansiering forventer Finanstilsynet at finansforetaket vurderer nøkternt hvilken pris som kan oppnås for den nåværende boligen, slik at det langsiktige lånebehovet ikke undervurderes.

Byggelån er ikke omfattet av forskriften. Konvertering av byggelån til langsiktig nedbetalingslån eller rammekreditt med pant i bolig, blir regnet som et nytt lån, og er dermed omfattet av forskriften.

Finansforetaket må utforme styrerapporteringen slik at styret kan kontrollere at utlånsvirksomheten er i samsvar med kravene i forskriften og foretakets interne rammer og retningslinjer. Finanstilsynet forutsetter at styrerapporten foreligger senest innen utgangen av den påfølgende måneden etter hvert kvartal.

Finanstilsynet vil følge opp etterlevelsen av forskriften gjennom stedlig tilsyn og rapportering fra et utvalg større banker og utenlandske filialer.



**FINANSTILSYNET**

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

POST@FINANSTILSYNET.NO

WWW.FINANSTILSYNET.NO