

VEDLEGG 1

Forslag til endringer i forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig (hjemmel i finansforetaksloven § 1-7)

§ 1. Virkeområde

Forskriften gjelder for finansinstitusjonerforetak som yter lån med pant i bolig. Forskriften gjelder også for utenlandske kredittinstitusjoner finansforetak som driver virksomhet i Norge i medhold av finansieringsvirksomhetsloven § 1-4 første ledd nr. 4 eller 7 finansforetaksloven §§ 5-2, 5-3 og 5-6.

§ 2. Dokumentasjon av kredittvurdering

Finansinstitusjonenforetaket skal dokumentere at innvilgelse av lån med pant i bolig er basert på en forsvarlig kredittvurdering på grunnlag av utfyllende informasjon om lånekundens inntekt, samlede gjeld og verdi på boligen som stilles som sikkerhet.

§ 3. Betjeningsevne

Finansinstitusjonenforetaket skal beregne kundens evne til å betjene lånet basert på kundens inntekt og alle relevante utgifter, herunder renter, avdrag på lån og normale utgifter til livsopphold.

I vurderingen av kundens betjeningsevne skal finansinstitusjonenforetaket legge inn en renteøkning på 5 prosentpoeng fra det aktuelle rentenivået. Ved fastrentelån skal det legges inn en tilsvarende renteøkning fra utløpet av rentebindingsperioden. Dersom lånekunden ikke har tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold etter en slik renteøkning, skal lånet ikke innvilges.

§ 4. Gjeldsgrad

Lån skal ikke innvilges dersom kundens samlede gjeld overstiger 500 prosent av brutto årsinntekt.

§ 54. Belåningsgrad

Nedbetalingslån med pant i bolig skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 85 prosent av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen, som ikke kan være høyere enn markedsverdi fastsatt ut fra en forsiktig vurdering.

Lån uten avdragsplikt (rammekreditter) skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige ~~60~~70 prosent av boligens verdi beregnet etter første ledd.

Alle lån med pant i boligen skal tas med i beregningen av belåningsgrad, herunder fellesgjeld i borettslag og boligsameier.

§ 65. Tilleggssikkerhet

Kravene i § 54 kan oppfylles ved betryggende tilleggssikkerhet i form av pant i annen fast eiendom eller ~~selvskyldner~~¹kausjon eller garanti.

§ 76. Avdrag

Ved lån som overstiger ~~70~~60 prosent av boligens verdi, skal finansinstitusjonenforetaket kreve årlig nedbetaling som minst skal være 2,5 prosent av innvilget lån eller det avdragsbetalingen ville vært på et annuitetslån med 30 års nedbetalingstid hvis dette er lavere.

Første ledd er ikke til hinder for at finansinstitusjonenforetaket gir avdragsutsettelse på grunn av senere inntrådte omstendigheter som forventes å være forbigående.

§ 7. Fleksibilitet

~~Finansinstitusjonen kan innvilge lån som ikke oppfyller ett eller flere av vilkårene i § 3, § 4 og § 6 for inntil 10 pst. av verdien av innvilgede lån hvert kvartal.~~

¹ Begrepet foreslås tatt ut for å tilpasse forskriften til kravene til kausjon i forbrukerforhold, jf. finansavtaleloven kap 4.

~~Innvilgelse av lån som angitt i første ledd, skal være innenfor rammer og retningslinjer som er fastsatt av institusjonens styre, eller av ledelsen for utenlandske filialer.~~

~~Finansinstitusjonene skal hvert kvartal rapportere til styret eller ledelsen for utenlandske filialer om hvor stor andel av verdien av innvilgede lån som er innvilget etter denne paragraf.~~

§ 8. Refinansiering

Denne forskriften er ikke til hinder for at lån med pant i bolig kan erstattes med nytt lån (refinansiering) der det nye lånet ikke oppfyller ett eller flere av vilkårene i § 3 ~~til 5~~, § 4 og § 67, men der det refinansierte lånet:

1. ikke overstiger det eksisterende lånets størrelse på refinansieringstidspunktet,
2. har pant i samme bolig,
3. har en løpetid som ikke er lengre enn gjenværende løpetid på det eksisterende lån og
4. har samme eller strengere krav til avdragsbetaling som eksisterende lån.

~~Lån som er refinansiert i medhold av første ledd, skal ikke regnes med ved beregning av verdien av innvilgede lån etter § 7.~~

§ 9. Utfyllende bestemmelser

Finanstilsynet kan gi utfyllende bestemmelser til forskriften.

§ 10. Ikrafttredelse og overgangsregler

~~Forskriften trer i kraft 1. juli 2015, og skal gjelde til og med 31. desember 2016. Endringer i forskriften trer i kraft 1. januar 2017.~~

~~Finanstilsynet kan fastsette overgangsregler.~~

§ 11. Endringer i andre forskrifter

~~I forskrift 2. mai 1994 nr. 326 om filial av banker og andre kredittinstitusjoner med hovedsete i annen stat innen Det europeiske økonomiske samarbeidsområde, m.m. skal § 6 annet ledd, nytt punkt i opplistingen lyde:~~

~~—~~