



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO

VÅR REFERANSE
20/5110

DERES REFERANSE

DATO
27.08.2020

Vurdering av behovet for å videreføre midlertidige endringer i utlånsforskriftene

1. Bakgrunn

Finansdepartementet ber i brev 24. juni 2020 Finanstilsynet innen 9. september vurdere behovet for å forlenge perioden med økte fleksibilitetskvoter i boliglånsforskriften i fjerde kvartal.

Finanstilsynet har innhentet vurderinger og faktagrunnlag fra Norges Bank, jf. vedlagt brev av 20. august fra Norges Bank. Det framgår av brevet at Norges Bank mener at den midlertidige økningen av fleksibilitetskvotene ikke bør forlenges etter tredje kvartal.

Finanstilsynet har også vurdert behovet for å videreføre bankenes adgang til å innvilge avdrags- og renteutsettelse i inntil 6 måneder, uten at lånet skal regnes som et nytt lån etter boliglånsforskriften og forbrukslånsforskriften, samt midlertidig unntak fra kravene i forbrukslånsforskriften for lån til personer som venter på utbetaling av dagpenger fra NAV.

Boliglånsforskriften og forbrukslånsforskriften utløper 31. desember 2020. Finansdepartementet ber i brev 24. april 2020 Finanstilsynet innen 28. september vurdere om hensynet til finansiell stabilitet tilsier at gjeldende forskriftsregulering av bankenes utlånspraksis bør videreføres, og å utforme et eventuelt forslag om å videreføre reguleringen som et høringsnotat. Finanstilsynet vil komme tilbake til dette i eget brev.

2. Gjeldende forskrift

Boliglånsforskriften stiller krav til belåningsgrad, avdragsbetaling, kundens betjeningsevne og gjeld i forhold til inntekt. Bankene hadde fram til og med første kvartal i år mulighet for å avvike fra ett eller flere av disse kravene for inntil 10 prosent av utlånsvolumet hvert kvartal (8 prosent for utlån med pant i bolig lokalisert i Oslo).

Basert på råd fra Finanstilsynet besluttet Finansdepartementet 23. mars 2020 en midlertidig økning i fleksibilitetskvotene til 20 prosent i andre kvartal, som ett av flere tiltak for å begrense de negative virkningene på norsk økonomi av koronapandemien. Ved fastsettelsen av den midlertidig økte fleksibiliteten la Finansdepartementet vekt på at utsiktene for norsk økonomi tilsa at mange boliglånkunder, herunder permitterte og selvstendig næringsdrivende som har stilt boligen som sikkerhet for lån, ville ha økt behov for fleksibilitet, og at økt fleksibilitet ville styrke bankenes mulighet til å kunne hjelpe deres kunder gjennom en krevende periode. Det ble understreket at den

økte fleksibiliteten ikke er et tiltak for å stimulere aktiviteten i bolig- eller kredittmarkedet. Departementet presiserte samtidig at boliglånsforskriften og forbrukslånsforskriften gir bankene adgang til å innvilge avdrags- og renteutsettelse på eksisterende lån i inntil seks måneder, uten at lånet skal regnes som et nytt lån.

Finansdepartementet fastsatte 30. april en forskrift som på nærmere angitte vilkår ga unntak fra kravene i forbrukslånsforskriften fram til 30. juni for lån til personer som venter på utbetaling av dagpenger fra NAV. For at lånet skal kunne unntas kravene i forskriften, stilles det som vilkår at den årlige renten på lånet er 5 prosent eller lavere, at lånebeløpet utgjør 45 ganger dagpenger eller et lavere beløp, og at lånet skal innfris samtidig med utbetaling av dagpenger fra NAV.

Finansdepartementet besluttet 11. juni å videreføre de midlertidige endringene i reguleringen av bolig- og forbrukslån ut tredje kvartal 2020.

3. Utviklingstrekk

Norsk økonomi er hardt rammet av koronapandemien og tiltakene som er innført for å begrense smittespredningen. Statistisk sentralbyrå, Norges Bank og Finansdepartementet anslår et fall i BNP for Fastlands-Norge på henholdsvis 3,9, 3,5 og 4,0 prosent i 2020. Antall registrert arbeidsledige økte fra 2,4 prosent av arbeidsstyrken i juli 2019 til 4,9 prosent i juli 2020.

Det er uvanlig stor usikkerhet knyttet til de økonomiske utsiktene. Etter hvert som smitteverntiltakene trappes ned, ventes den økonomiske aktiviteten å ta seg gradvis opp igjen og arbeidsledigheten å avta. Sterk spredning av smitten globalt og økt smitte i Norge og flere andre land kan imidlertid forlenge det økonomiske tilbakeslaget. Det kan ta lang tid før norsk økonomi er tilbake til et normalt aktivitetsnivå, og det er en risiko for at tilstanden i flere sektorer og næringer forverres ytterligere.

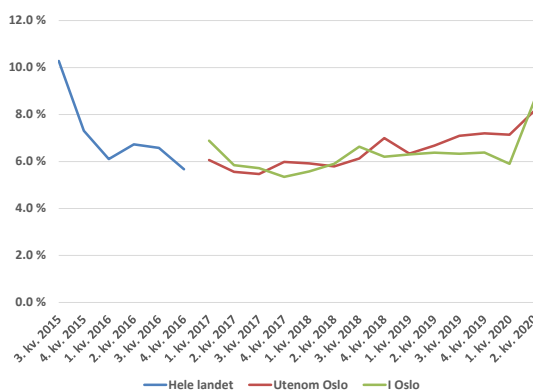
Etter en periode med lav aktivitet i boligmarkedet i vår, steg omsetningen i juni og juli. Antall omsatte boliger i juli var ifølge Eiendom Norge 44,6 prosent høyere enn i juli 2019. Hittil i år har antall solgte boliger vært 2,3 prosent flere enn i samme periode i 2019. Boligprisene steg 0,4 prosent i juli (0,9 prosent sesongjustert), og boligprisene var 5,0 prosent høyere ved utgangen av juli i år enn ved samme tidspunkt i 2019. Tolvmånedersveksten i husholdningenes innenlandske lånegjeld (K2) var 4,4 prosent ved utgangen av juni i år, som er 1,2 prosentpoeng lavere enn ved samme tidspunkt i 2019. Statistisk sentralbyrå og Norges Bank forventer at svakere inntektsvekst, økt arbeidsledighet og betydelig usikkerhet vil virke dempende på boligprisveksten, men at lavere lånerenter trekker i motsatt retning.

Utviklingen i kreditt- og boligmarkedsstatistikken de siste ukene kan indikere en noe mer dempet kredittvekst blant husholdningene i tiden framover enn det som har vært observert de siste årene. Norges Banks utlånsundersøkelse for andre kvartal viste at husholdningenes etterspørsel etter lån økte fra første kvartal, men at bankene forventer lavere etterspørsel i tredje kvartal. Det rapporteres at et flertall av bankene svarer at innvilgelse av avdragsfrihet for permitterte eller arbeidsledige økte mye i starten av andre kvartal, men at etterspørselen avtok etter hvert som mange kom tilbake i jobb. Ifølge Norges Bank forventer bankene om lag uendret kredittpraksis for lån med pant i bolig i tredje kvartal.

4. Bankenes utnyttelse av fleksibilitetskvoten i andre kvartal 2020

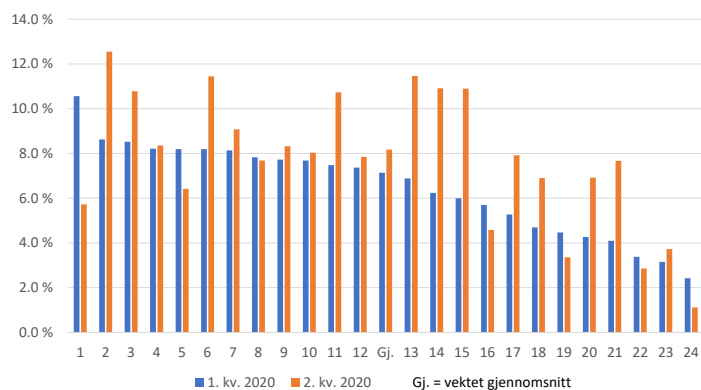
Finanstilsynet mottar hvert kvartal rapportering fra de største boliglånsbankene og filialene om etterlevelsen av krav til nye utlån med pant i bolig fastsatt i boliglånsforskriften. Rapportering for andre kvartal 2020 viser at i gjennomsnitt 8,2 prosent av nye utlån (volum) med pant i bolig utenom Oslo avvok fra vilkårene i forskriften, se figur 1. Dette er en økning på 1,1 prosentpoeng fra første kvartal, men samlet utnyttelse av fleksibilitetskvoten er innenfor den ordinære grensen på 10 prosent. For lån med pant i bolig i Oslo var andelen som avvok fra vilkårene i forskriften 8,6 prosent, som er 2,7 prosentpoeng høyere enn i første kvartal og litt høyere enn den tidligere grensen på 8 prosent.

Figur 1 Utvikling i avviksprosjenter



Kilde: Finanstilsynet

Figur 2 Avviksprosjenter lån med pant i bolig utenom Oslo

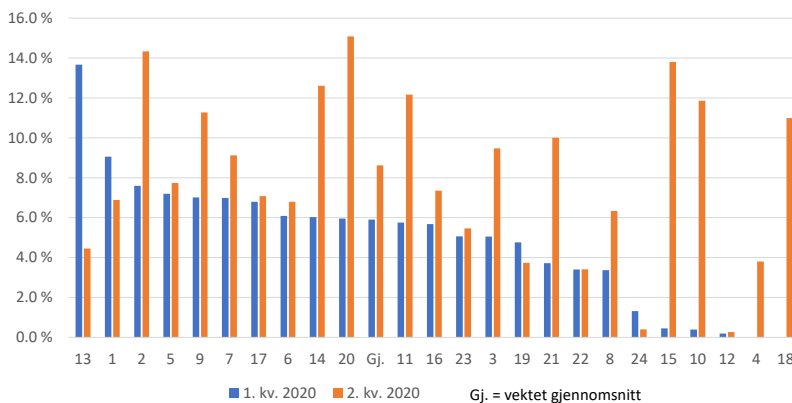


Kilde: Finanstilsynet

Det er stor variasjon i bankenes utnyttelse av de midlertidig økte fleksibilitetskvotene i boliglånsforskriften. For lån med pant i bolig utenom Oslo økte 17 av de 24 bankene som inngår i utvalget, andelen nye lån som avvok fra vilkårene i forskriften fra første til andre kvartal, se figur 2. Det høyeste rapporterte avviket i andre kvartal er 12,6 prosent, og 7 av de 24 bankene rapporterte avvik i andre kvartal som oversteg 10 prosent. For lån med pant i Oslo økte 20 av de 24 bankene andelen nye lån som avvok fra vilkårene i forskriften fra første til andre kvartal, se figur 3. Det høyeste rapporterte avviket i andre kvartal er 15,1 prosent, og 11 av de 24 bankene rapporterte avvik som oversteg 8 prosent.

For lån med pant i bolig utenom Oslo var avvikene fra kravene i forskriften særlig knyttet til gjeldsgrad (3,0 prosent av nye utlån i volum), belåningsgrad (2,9 prosent) og betjeningsevne (2,4 prosent). Avvikene for lån med pant i bolig i Oslo var i første rekke knyttet til gjeldsgrad (5,6 prosent) og belåningsgrad (2,3 prosent). Enkelte lån avviker fra flere av kravene i forskriften.

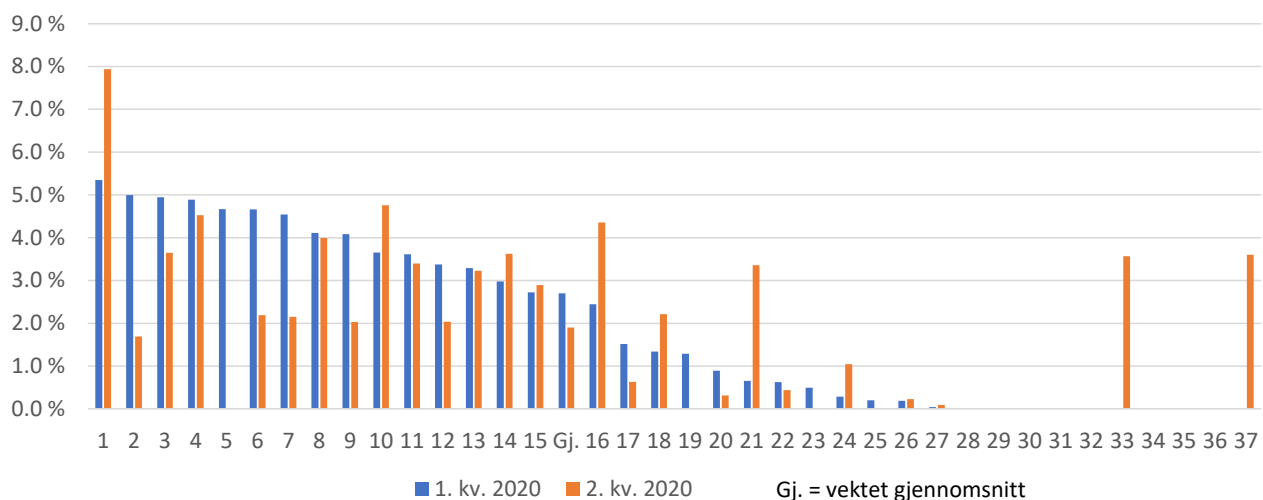
Figur 3 Avviksprosenter lån med pant i bolig i Oslo



Kilde: Finanstilsynet

Hvert kvartal mottar Finanstilsynet rapportering fra et utvalg finansforetak om etterlevelse av kravene fastsatt i forskrift om krav til finansforetakenes utlånspraksis for forbrukslån (forbrukslånsforskriften). Rapportering for andre kvartal 2020 viser at i gjennomsnitt 1,9 prosent av nye forbrukslån avvek fra vilkårene i forbrukslånsforskriften. Dette er en nedgang på 0,8 prosentpoeng fra første kvartal, se figur 4. Rapporteringen inneholder ikke informasjon om utnyttelsen av det midlertidige unntaket fra kravene i forbrukslånsforskriften.

Figur 4 Avviksprosenter forbrukslån



Kilde: Finanstilsynet

5. Vurdering og tilrådning

Formålet med boliglånsforskriften er å beskytte den enkelte låntaker mot å ta opp for store lån, begrense kredittrisikoen i den enkelte bank og bidra til finansiell stabilitet. Gjeldsnivået i husholdningene har økt over mange år og er høyt, både historisk og sammenlignet med andre land.

Det er stor usikkerhet om den videre utviklingen i norsk økonomi. Det vil trolig ta lang tid før aktiviteten, også internasjonalt, er tilbake på et mer normalt nivå.

Gjenåpning av samfunnet, finanspolitiske tiltak og rekordlavt rentenivå bidro til høy aktivitet i boligmarkedet og økte boligpriser i juni og juli. På landsbasis var boligprisene i juli i år 5,0 prosent høyere enn på samme tid i fjor.

Husholdningenes etterspørsel etter lån er redusert de siste årene, men har holdt seg oppe så langt i år til tross for koronakrisen. Med et svært lavt rentenivå er det fare for at boligprisene og husholdningsgjelden vil kunne øke ytterligere fra et allerede høyt nivå. Det vil øke faren for finansiell ustabilitet i norsk økonomi i årene framover.

Etter Finanstilsynets vurdering er det ikke behov for å videreføre de midlertidig høye fleksibilitetskvotene etter tredje kvartal 2020. Med høy aktivitet i boligmarkedet og betydelige låneopptak, gir de ordinære fleksibilitetskvotene bankene gode muligheter til å innvilge søknader om nye låneavtaler med endrede nedbetalingsplaner. Det er videre Finanstilsynets inntrykk at omfanget av nye søknader om avdragsutsettelse nå er vesentlig redusert. I lys av utviklingen i bolig- og lånemarkedet er det Finanstilsynets vurdering at bankenes adgang til å innvilge avdrags- og renteutsettelse på eksisterende lån, uten at det skal regnes som nytt lån etter forskriftene, bør være den samme i fjerde kvartal som før de midlertidige endringene i forskriften ble iverksatt, jf. Finansdepartementets pressemelding av 23. mars.

Det midlertidige unntaket fra kravene i forbrukslånsforskriften er rettet mot personer som venter på utbetaling av dagpenger fra NAV. Ifølge melding fra NAV 19. august 2020, er saksbehandlingstiden for søknader om dagpenger ved arbeidsledighet nå nede i 4 uker, som er vanlig i en normalsituasjon. Det kan likevel gjenstå enkeltsaker fra mars, april, mai og juni som ennå ikke er behandlet. NAV jobber for å oppnå normal saksbehandlingstid innen utgangen av august for søknader om dagpenger ved permittering. Etter Finanstilsynets vurdering er det ikke behov for å videreføre det midlertidige unntaket fra kravene i forbrukslånsforskriften etter tredje kvartal 2020.

For Finanstilsynet

Morten Baltzersen
finanstilsynsdirektør

Per Mathis Kongsrud
direktør for digitalisering og analyse

Vedlegg: Brev fra Norges Bank datert 19. august 2020

Kopi: Norges Bank

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.