



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Oppsummering av tematilsyn våren 2011

Etterlevelse av Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig boligfinansiering

DATO:
13.12.2011

Innhold

1	Innledning	3
2	Interne retningslinjer	3
2.1	Betjeningsevne	3
a)	Krav til betjeningsevne i bankenes retningslinjer	3
b)	Kriterier for å avvike fra retningslinjene om betjeningsevne	4
c)	Modell og forutsetninger ved beregning av likviditetsoverskudd	5
2.2	Belåningsgrad	6
a)	Krav til belåningsgrad ifølge bankenes retningslinjer	6
b)	Kriterier for å avvike fra retningslinjene om belåningsgrad	6
c)	Beregning av belåningsgrad	7
d)	Bestemmelser om avdrag ved høy belåningsgrad	7
2.3	Beslutningsnivå ved avvik	7
3	Etterlevelse av Finanstilsynets retningslinjer	8
3.1	Betjeningsevne	8
3.2	Belåningsgrad	9
4	Styrerapportering	9
4.1	Bankenes styrerapportering	9
4.2	Finanstilsynets vurdering av bankenes styrerapportering	9

1 Innledning

Det ble i mars og april 2011 gjennomført tematisyn i åtte banker for å kartlegge etterlevelsen av Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål. Tematisynet omfattet landets største banker, inklusive filialer av utenlandske banker¹. Ved utgangen av 2010 sto de deltagende bankene for 64 prosent av totale utlån til boliger i Norge².

Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig boligfinansiering ble distribuert ved rundskriv nummer 11/2010 i mars 2010. Retningslinjene består av ti forsvarlighetsnormer (også omtalt som "kjøreregler" og "minstekrav"). Formålet med retningslinjene er å forhindre oppbygging av systemrisiko samt å redusere bankenes risiko og husholdningenes sårbarhet.

Tematisynet ble gjennomført som ordinære inspeksjoner basert på forhåndsinnsendt dokumentasjon. Etter inspeksjonene har hver bank mottatt en foreløpig rapport med Finanstilsynets konklusjoner og vurderinger. De danner, sammen med bankenes skriftlige kommentarer til de foreløpige rapportene, grunnlaget for endelige inspeksjonsmerknader til hver bank som ble sendt ut i slutten av september 2011. Inspeksjonsmerknadene er offentlig tilgjengelige.

I tillegg viderefremmes erfaringene fra tematisynet ved denne oppsummerende fellesrapporten. Hovedvekten i oppsummeringen er lagt på (i) å belyse om retningslinjene for forsvarlig boliglånsfinansiering er tilstrekkelig implementert i bankenes interne retningslinjer, (ii) om bankene faktisk etterlever forsvarlighetsnormene og (iii) om bankenes styrerapportering/ledelsesrapportering gir bankenes styrer/filialledelsen et dekkende bilde av bankenes oppfølging.

Det gjøres oppmerksom på at Finanstilsynet 1. desember 2011 ved utleggelse av rundskriv 29/2011 innførte nye retningslinjer for forsvarlig boligfinansiering. De nye retningslinjene innebærer på enkelte viktige områder en innstramming i forhold til retningslinjene som lå til grunn for tematisynet.

2 Interne retningslinjer

Alle de undersøkte bankene hadde som ambisjon å etterleve retningslinjene for forsvarlig boligfinansiering. Imidlertid har ingen av bankene tatt retningslinjene direkte inn i sine egne interne retningslinjer. Bankene har i stedet valgt en fremgangsmåte der de har vurdert sine interne retningslinjer og sin egen utlånspraksis opp mot sin forståelse av de ti forsvarlighetsnormene. Da retningslinjene ble offentliggjort, kom flere av de undersøkte bankene til at deres egne retningslinjer og praksis allerede hensyntok forsvarlighetsnormene fullt ut, mens enkelte banker fant grunn til å tilpasse sine interne retningslinjer. På inspeksjonstidspunktet mente alle bankene at retningslinjene for forsvarlig boligfinansiering var dekket av deres interne retningslinjer. Finanstilsynets vurdering etter tematisynet er at retningslinjene i hovedtrekk er implementert, men at det, som det fremgår nedenfor, er enkelte mangler ved implementeringen.

2.1 Betjeningsevne

a) Krav til betjeningsevne i bankenes retningslinjer

I henhold til norm 2 i Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig boliglånsfinansiering bør bankene ha interne retningslinjer for å beregne kundenes evne til å betjene lånet (likviditetsoverskudd) med utgangspunkt i inntekt, alle utgifter, renter og avdrag og konsekvensen av mulig fremtidig renteøkning.

¹ DnB NOR Bank, Nordea Bank Norge, Storebrand Bank, SpareBank 1 SR-Bank, SpareBank 1 SMN, SpareBank1 Nord-Norge, Fokus Bank og Handelsbanken.

² Andel av totale lån med pant i bolig fra banker og kredittforetak, inklusive lån overført til OMF-foretak.

Dersom låntaker oppnår et beregnet likviditetsunderskudd hensyntatt renteøkning, bør lånet som hovedregel ikke bevilges. *Etter Finanstilsynets oppfatning kan manglende klargjøring av hovedregelen om at lån til kunder med beregnet likviditetsunderskudd normalt skal avslås, bidra til utglidning av utlånspraksis.*

Alle de undersøkte bankene beregner kundens likviditet i samtlige boligsaker, og utfallet av likviditetsberegningen er et vesentlig element i kredittvurderingen.

Det er i enkelte tilfeller et tolknings spørsmål om en banks interne retningslinjer angir at lån med likviditetsunderskudd som hovedregel skal avslås. I tre av bankene fremgikk det av de interne retningslinjene at resultatet av likviditetsberegningen inngår som ett av flere elementer i en ordinær kredittmessig helhetsvurdering. En slik behandlingsmåte fører til at innvilgelse av lån til kunder med likviditetsunderskudd ikke fremstår som avvikssaker med krav om særskilt forsvarlighetsvurdering og krav om beslutning på høyere nivå. Det er derfor Finanstilsynets vurdering at banker der resultatet av likviditetsberegningene inngår i en ordinær, kredittmessig helhetsvurdering, ikke har innført hovedregelen om at beregnet likviditetsunderskudd i seg selv bør føre til avslag. Finanstilsynet har for øvrig merket seg at det var de samme bankene som ikke hadde fastsatt at lån til kunder med beregnet likviditetsunderskudd som hovedregel skal avslås som hadde høyest andel saker bevilget til kunder med likviditetsunderskudd.

I én bank var kriteriet for om saken blir en "Viderebehandle"-sak eller "Avslag"-sak om likviditetsberegningen viser positiv likviditet før effekten av en mulig fremtidig renteøkning er hensyntatt. Dermed vil kunder med beregnet likviditetsunderskudd etter at effekten av renteøkning er hensyntatt også i denne banken kunne bli innvilget lån etter en ordinær kredittmessig totalvurdering. Heller ikke denne banken anses derfor å ha innført hovedprinsippet om at likviditetsmessig underskudd etter renteøkning tilsier avslag.

Tre av de undersøkte bankene stilte i sine retningslinjer strengere krav enn likviditetsmessig balanse for å kunne bevilge lån. I fire av bankene inngikk også gjeldsgrad som et element i kredittvurderingen i kombinasjon med utfallet av likviditetsberegningen. Én bank hadde således krav om at likviditetsberegningen skal vise et nærmere definert overskudd hvis gjeldsgraden overstiger 3. To banker som bruker gjeldsgrad som bevilgningskriterium, hadde i tråd med retningslinjene fastsatt interne skalaer for gjeldsgrad avhengig av inntekt.

Etter inspeksjonene har tre av bankene i sine kommentarer til de foreløpige rapportene opplyst at banken i sine interne retningslinjer vil presisere at hovedregelen er at lån med likviditetsunderskudd ikke skal innvilges.

b) Kriterier for å avvike fra retningslinjene om betjeningsevne

I henhold til norm 4 i Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig boliglånsfinansiering må det både ved avvik fra normene for betjeningsevne og for belåningsgrad enten foreligge formell tilleggssikkerhet, tilsagn om personlig sikkerhet eller banken må ha foretatt en særskilt forsvarlighetsvurdering.

Etter Finanstilsynets vurdering manglet halvparten av bankene kriterier for når det anses som forsvarlig å yte lån til kunder når likviditetsberegningen tilsier at låntaker ikke har tilstrekkelig betjeningsevne. Finanstilsynet har merket seg at også banker som innvilger en høy andel lån til kunder uten dokumentert betjeningsevne, mangler retningslinjer for forsvarlighetsvurderingen. *Finanstilsynet forventer at særlig banker med høye avviksprosjenter strammer inn kriteriene for å gi lån til kunder uten dokumentert betjeningsevne.*

De øvrige bankene i utvalget hadde i varierende grad omtalt situasjoner som anses å gjøre det forsvarlig å gi lån til kunder med beregnet likviditetsunderskudd. Også disse bankene er anbefalt å presisere avvikskriteriene.

Tematilsynet viste at flere av bankene var villige til å yte lån til kunder med beregnet likviditetsunderskudd hvis det anses dokumentert at kunden har et varig lavt forbruksnivå, hvis låntaker har aktiva som kan selges for å redusere gjelden eller hvis utdanning eller yrke tilsier fremtidig inntektsvekst. Finanstilsynet har merket seg at enkelte banker har understreket at salg av aktiva for å

redusere gjelden ikke må svekke inntektsgrunnlaget. Når det gjelder forventet inntektsvekst, hensyntar enkelte banker forventet inntektsvekst for personer som er i gang med studier, mens andre banker forutsetter etablert arbeidsforhold. Én bank har presisert at realkausjon ikke anses å kompensere for egen, svak betjeningsevne.

Etter inspeksjonen har fire av bankene i sine svar bekreftet at de har eller vil tydeliggjøre forutsetningene for når det kan innvilges lån til kunder med beregnet likviditetsunderskudd, mens like mange banker har gitt uttrykk for at de ikke er innstilt på å regulere forsvarlighetsvurderingene ytterligere. *Overfor disse bankene har Finanstilsynet i de endelige inspeksjonsmerknadene fastholdt at presise avvikskriterier er et viktig virkemiddel for å øke kvaliteten i forsvarlighetsvurderingene og hindre kredittmessig utglidning.*

c) Modell og forutsetninger ved beregning av likviditetsoverskudd

Etterlevelse av forsvarlighetsnormen om at lån skal begrenses til kunder med beregnet likviditetsoverskudd, krever at bankene har nøkterne modeller og retningslinjer for å gjennomføre likviditetsberegningene. Samtlige av bankene i utvalget anvender standardiserte datamodeller for dette formålet. Fem av bankene anvender modell fra samme eksterne leverandør, mens de andre bankene anvender egenutviklede modeller. Modellene beregner skatt, boutgifter og bilutgifter, lånekostnader, husholdningsutgifter og effekten av rentøkning. Boutgiftene og bilutgiftene er i stor grad basert på gjennomsnittlig kostnadsnivå beregnet av Statistisk Sentralbyrå (SSB), mens husholdningsutgiftene hentes fra standardbudsjett for forbruksutgifter utarbeidet av Statens institutt for forbruksforskning (Sifo).

Bankene er enige i at gjennomsnittlig forbruk for de fleste husholdningstyper er høyere enn satsene i Sifos standardbudsjett og at standardbudsjettet ikke dekker alle relevante kostnadstyper. Men bare én bank anvender konsekvent et påslag i forhold til Sifo-satsene. Ytterligere én bank opplyste at det skal stilles økte likviditetskrav for høyinntektsgrupper fordi det forventes å være vanskeligere for disse gruppene å tilpasse seg Sifo-satsene hvis renten øker. *Finanstilsynet har overfor de fleste bankene reist spørsmål om det bør innføres faste kostnadspåslag i forhold til Sifos standardsatser; alternativt etableres standardprosedyrer for kundesamtalene som sikrer at utgiftsnivået tilpasses den enkelte kundes realistiske forbruksnivå.*

Til tross for bruken av standardmodeller viste tematilsynet at det er varierende praksis når det gjelder flere enkeltposter i likviditetsberegningen. For inntekt gjelder dette blant annet bonuser, utbytte, leieinntekter, sosialstøtte og barnebidrag, som hensyntas i ulik grad. Det samme gjelder studielån. Én bank legger antatt startlønn etter endt utdanning inn i likviditetsmodellen istedenfor faktisk lønn i studietiden, mens andre banker som nevnt ut fra ulike kriterier hensyntar forventet inntektsvekst i forsvarlighetsvurderingen. Dessuten kan ulikt skattetrekk pr. måned og på årsbasis danne forskjeller. Når det gjelder kostnader, har Finanstilsynet merket seg at noen banker rutinemessig tar med utgifter til bil for kunder i etableringsfasen selv om kunden ikke har bil på vurderingstidspunktet og reell bilforsikringspremie for unge bilister, som kan være vesentlig høyere enn de systemfastsatte. Andre banker viste til at fordi kostnadene knyttet til fritidsbolig varierer sterk, legges kundenes opplysninger om kostnadsnivå til grunn istedenfor modellens standardsatser.

Etter inspeksjonen har fire banker opplyst at de vil vurdere å gjennomføre endringer eller presiseringer i beregningsmodellen for å fange opp kundens faktiske forbruk. Andre banker viser til at rådgivningsamtalene skal avdekke om kundens forbruksmønster avviker fra Sifos standardsatser. *Banker som velger alternativet med individuell tilpasning av likviditetsmodellen bør etter Finanstilsynets oppfatning sikre nødvendig systematikk i gjennomføringen av kundesamtalene. Kartlegging av forholdet mellom inntekt, formuesendringer og forbruk er sentralt i denne forbindelse.*

Tematilsynet viste også varierende praksis når det gjelder å beregne faktiske lånekostnader idet én bank anvender den avtalte avdragsprofilen for hver enkelt låntaker, noen banker har uensartet praksis, mens andre banker legger til grunn en standard nedbetalingsprofil for alle lån uavhengig av avtalt løpetid. Finanstilsynet har i tilbakemeldingene pekt på at det å anvende avtalt nedbetalingstid for hvert enkelt lån istedenfor en standard nedbetalingsprofil, medfører at likviditetsberegningen ikke gir et sammenlignbart uttrykk for faktisk betjeningsevne. Overfor én bank har Finanstilsynet påpekt at banken i strid med sine egne retningslinjer ikke inkluderer avdrag i likviditetsberegningene når det er bevilget avdragsfrihet.

Bankene i utvalget beregner effekten av en mulig renteøkning på henholdsvis 4, 5 og 6 prosentpoeng. Beregningene skal omfatte all gjeld. Alle bankene beregner kun førsteårseffekten av økte renter etter skatt. De fleste bankene hensyntar derfor at likviditetseffekten reduseres som følge av at større deler av avdragsbelastningen på annuitetslån utsettes når rentesatsen øker.

For å sammenligne likviditetsberegningene ble bankene som deltok i tematilsynet bedt om å foreta reelle likviditetsberegninger for tre eksempel kunder. Kartleggingen avdekket betydelige forskjeller mellom bankene i alle de tre eksemplene. Målt i forhold til gjennomsnittlig beregnede husholdningsutgifter utgjorde forskjellene mellom mest optimistiske og mest forsiktige bank i de tre eksemplene henholdsvis 33 prosent, 89 prosent og 39 prosent. Underpostene boutgifter og låneutgifter, inklusive effekt av renteøkning, viste særlig store utslag. To banker skilte seg ut med de mest optimistiske likviditetsberegningene.

Flere banker forklarer modellmessig underestimering av forbruksnivå med at modellberegningen inkluderer effekten av økte rentekostnader og med at bankens bevilgningskriterier forutsetter likviditetsmessig overskudd. Finanstilsynet har i denne forbindelse understreket at det i perioder med lav rente anses som et minstekrav til forsvarlig kredittvurdering å ta høyde for effekten av økte renter. *Finanstilsynet ser derfor ikke på rentepåslaget som en kompensasjon for optimistiske modellforutsetninger. Dessuten har Finanstilsynet pekt på at det å kreve et definert likviditetsoverskudd istedenfor å innarbeide et standard kostnadspåslag fører til at bankens rapporter vil vise en lavere andel lån til kunder med likviditetsunderskudd.*

2.2 Belåningsgrad

a) Krav til belåningsgrad ifølge bankenes retningslinjer

I henhold til norm 3 i retningslinjene for forsvarlig boliglånsfinansiering bør lån normalt ikke overstige 90 prosent av boligens markedsverdi.

Med unntak av to banker anses bankene å ha formuleringer i sine interne retningslinjer som tydelig angir maksimal belåningsgrad. Etter Finanstilsynets vurdering opererer imidlertid én av bankene i utvalget på en uoversiktlig måte med flere belåningsgrader, mens en annen åpner for at enkelte PM-medarbeidere innenfor for egne blancofullmakter kan gå utover den oppgitte belåningsgradsgrensen. Disse to bankene anses derfor ikke tydelig å ha implementert forsvarlighetsnormen om belåningsgrad i sine interne retningslinjer. Tall innsendt i forbindelse med tematilsynet viser at den ene av disse bankene bevilger en høy andel saker med belåningsgrad over 90 prosent. For tre av bankene med tilfredsstillende interne retningslinjer var den maksimale belåningsgraden lavere enn 90 prosent (75 prosent og 80 prosent).

Etter inspeksjonen har den ene av de to bankene med mangelfulle retningslinjer klargjort at lån med belåningsgrad over 90 prosent normalt ikke skal innvilges, mens den andre fastholder sine nåværende retningslinjer. *Overfor denne banken har Finanstilsynet i den endelige inspeksjonsmerkningen fastholdt at presise policyregler anses som et viktig utgangspunkt for forsvarlig boligfinansiering og anbefalt banken å presisere den interne omtalen av toplån.*

b) Kriterier for å avvike fra retningslinjene om belåningsgrad

For å yte lån som overstiger grensene for belåningsgrad må det som nevnt i henhold til norm nummer 4 enten foreligge formell tilleggssikkerhet, tilsagn om personlig sikkerhet eller banken må ha foretatt en særskilt forsvarlighetsvurdering. Finanstilsynet legger til grunn at gjennomtenkte kriterier for når det anses som forsvarlig å yte lån med belåningsgrad over 90 prosent er et viktig virkemiddel for å øke kvaliteten på beslutningsgrunnlaget og unngå utglidning av kredittpraksis.

Etter Finanstilsynets vurdering manglet to av bankene kriterier for den særskilte forsvarlighetsvurderingen av lån med høy belåningsgrad, mens de øvrige seks bankene i utvalget i en viss grad har kriterier for når det anses som forsvarlig å yte lån med belåningsgrad over de interne retningslinjene. Retningslinjene i fem av bankene anga på ulike måter at spesielt god betjeningsevne kan gjøre det forsvarlig å yte lån utover grensen for maksimal belåningsgrad, men bare én av disse

bankene hadde konkretisert kriteriet ved å kreve at likviditetsberegningen viste evne til å nedbetale lånet til normalt nivå innenfor en definert tidsramme. Andre banker har angitt inntektens stabilitet, mulighet for fremtidig inntektsvekst, relevant utdanning og realiserbare aktiva som mulige avviksgrunner.

Etter inspeksjonen har fire banker presisert kriteriene for forsvarlighetsvurderingen av lån med høy belåningsgrad, mens tre banker fastholder behovet for helhetsvurdering og bankfaglig skjønn. *Overfor disse bankene har Finanstilsynet i de endelige inspeksjonsmerknadene fastholdt at presise avvikskriterier anses som et viktig virkemiddel for å øke kvaliteten i forsvarlighetsvurderingene og unngå kredittmessig utglidning.*

c) Beregning av belåningsgrad

Med ett unntak synes bankene i undersøkelsen å medregne pant i andre eiendommer (sidesikkerhet stilt av låntaker) ved vurdering av belåningsgraden, og enkelte banker hensyntar også tilleggs-sikkerhet stilt av tredjemann (realkausjon). Ut fra et risikosynspunkt har Finanstilsynet forståelse for denne vurderingsmåten. I forbindelse med tematilsynet har Finanstilsynet likevel påpekt at det å inkludere andre sikkerheter enn hovedsikkerheten ved beregning av belåningsgrad innebærer at bruk av sidesikkerhet og tilleggssikkerhet (realkausjon) blir normalt tilfeller istedenfor avvikstilfeller. Denne betraktningmåten representerer dermed et prinsipielt avvik fra hovedregelen i retningslinjene for forsvarlig boligfinansiering også med effekt for bevilgningsnivå og avviksrapportering.

Etter inspeksjonen har to banker varslet at høy eksponering mot hovedsikkerhet i fremtiden skal utløse krav om særskilt forsvarlighetsvurdering. Ytterligere tre banker har varslet at de vil forsøke å beregne og rapportere eksponeringen mot hovedsikkerhet for seg. *Overfor disse bankene har Finanstilsynet i de endelige inspeksjonsmerknadene presisert at bankene i tillegg bør endre definisjonen av belåningsgrad i kredittretningslinjene slik at det er eksponering mot hovedsikkerheten som danner utgangspunkt for bankens kredittvurderinger.*

Tematilsynet viste dessuten at bankenes lånesystemer har problemer med å beregne belåningsgraden korrekt når det er flere sikkerheter, flere lån eller flere låntakere inne i bildet. I enkelte banker legges derfor manuelt beregnede belåningsgrader til grunn for avviksrapporteringen. Gjennomgangen av enkeltsaker viste varierende praksis også ved den manuelle beregningen.

d) Bestemmelser om avdrag ved høy belåningsgrad

I henhold til norm 5 i Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig boliglånsfinansiering bør lån som medfører høy belåningsgrad normalt etableres med betaling av avdrag slik at det opparbeides en mer betryggende sikkerhetsbuffer. Forsvarlighetsnormene angir ikke nivået for "høy belåningsgrad" i denne forbindelse.

Finanstilsynet har konkludert med at seks av bankene anses å ha nedfelt at lån med høy belåningsgrad normalt bør etableres uten avdragsfrihet. I disse bankene er "høy belåningsgrad" angitt til henholdsvis 75 prosent, 80 prosent og 90 prosent. Finanstilsynet forventer at også de øvrige to bankene rutinefester at det skal betales avdrag som sikrer at det innen en begrenset tidshorisont oppnås en betryggende sikkerhetsbuffer i forhold til markedsverdien. Én av bankene i undersøkelsen har nylig åpnet for 40 år samlet nedbetalingstid inklusive 10 års avdragsfrihet.

2.3 Beslutningsnivå ved avvik

I henhold til norm 9 i retningslinjene for forsvarlig boliglånsfinansiering skal beslutninger som avviker fra bankens interne retningslinjer basert på Finanstilsynets forsvarlighetsnormer besluttet på et høyere nivå i organisasjonen enn det som vanligvis har fullmakt til å bevilge boliglån.

Finanstilsynet anser at bankene i utvalget ikke har nedfelt dette prinsippet i sine interne retningslinjer for både lån med likviditetsunderskudd og lån med høy belåningsgrad. I de øvrige bankene varierer beslutningsnivået sterkt, fra ett trinn over innstillende saksbehandler til sentralt plassert kredittavdeling. Også i bankene som ikke har fastsatt at saker som avviker fra boliglånsretningslinjene skal

besluttes på et høyere nivå, vil utlånssystemene styre en del av avvikssakene til personer med høyere fullmakt enn ordinære saksbehandlere.

Tre av de fire bankene som manglet klargjøring av beslutningsnivået ved avvik har etter inspeksjonene presisert sine interne beslutningsregler slik at lån som avviker fra de interne retningslinjene skal behandles på høyere nivå. Den fjerde banken har i sitt svar opplyst at bare saker med likviditetsindikator under 0,5 eller gjeldsgrad over 4,5 vil bli løftet. *Siden likviditetsindikator 0,5 tilsier et likviditetsmessig underskudd, anser ikke Finanstilsynet dette som akseptabelt.*

3 Etterlevelse av Finanstilsynets retningslinjer

Som en del av grunnlagsdokumentasjonen for tematisynet ble de deltagende bankene bedt om å oppgi antall lån og kreditter som i løpet av 4. kvartal 2010 var innvilget med negativ likviditet, høy gjeldsgrad og belåningsgrad over henholdsvis 90 prosent (for lån) og 75 prosent (for kreditter). For lån med likviditetsunderskudd og lån med avvikende belåningsgrad ble bankene med henvisning til retningslinjene norm 4 i tillegg bedt om å oppgi antall avvik som var begrunnet med tilleggssikkerhet, personlig sikkerhet eller særskilt forsvarlighetsvurdering, samt lån og kreditter som eventuelt manglet tilfredsstillende avviksbegrunnelse.

3.1 Betjeningsevne

Alle bankene i tematisynet hadde bevilget lån til kunder med beregnet likviditetsunderskudd. En bank klarte imidlertid ikke å rapportere antallet lån til kunder med likviditetsunderskudd. I bankene med høyest andel lån med likviditetsunderskudd var henholdsvis 13, 14 og 17 prosent av lånene som ble bevilget i fjerde kvartal 2010, innvilget tross beregnet likviditetsunderskudd. *Overfor disse bankene har Finanstilsynet gitt uttrykk for at avvikandelene synes høye og understreket betydningen av presise kriterier for å kunne bevilge lån til kunder uten dokumentert betjeningsevne som grunnlag for å følge opp at avvikene er velbegrunnede.*

I gjennomsnitt (uvektet) utgjorde andelen lån med likviditetsunderskudd i størrelsesorden 8 prosent. Dette tallet er imidlertid en tilnærming idet tre av bankene på inspeksjonstidspunktet manglet systemer for å identifisere bevilgede lån med beregnet likviditetsunderskudd. For disse bankene er avviksandelen basert på utvalgsundersøkelser og anslag.

Det gjøres oppmerksom på at den enkelte banks andel lån med beregnet likviditetsunderskudd påvirkes av den enkelte banks beregningsmodell og bankenes retningslinjer for likviditetsberegning. Med mer nøkterne likviditetsberegninger ville særlig bankene med de mest optimistiske beregningsresultatene trolig vist en høyere avviksandel. Dette inkluderer én av de tre bankene med høyest avviksandel i utgangspunktet.

Nesten alle lånene med beregnet likviditetsunderskudd var ifølge bankenes innsendte dokumentasjon bevilget etter at det var foretatt en særskilt forsvarlighetsvurdering. Fire av bankene har imidlertid oppgitt antall lån som i ettertid anses å mangle akseptabel begrunnelse. Den høyeste andelen lån med likviditetsunderskudd uten forsvarlighetsvurdering, tilleggssikkerhet eller kausjon var 8 prosent. Finanstilsynet legger imidlertid til grunn at det kan være betydelige forskjeller i den enkelte banks egenrevisning av forsvarlighetsvurderingene.

Finanstilsynets vurdering etter gjennomgang av et utvalg avvikssaker i hver bank som ledd i tematisynet er at flertallet av avvikssakene trolig lar seg forklare, men at begrunnelsen i mange tilfeller ikke kommer tydelig frem i beslutningsgrunnlaget. Forsvarlighetsvurderingene er dessuten i liten grad forankret i interne retningslinjer. For enkelte saker var det i tillegg grunn til å stille spørsmål ved om kredittbeslutningen fremsto som forsvarlig. Finanstilsynet forventer at bankene overvåker kvaliteten på de særskilte forsvarlighetsvurderingene for å unngå utglidning i bankenes bevilgningspraksis.

3.2 Belåningsgrad

I følge bankenes tall utgjorde andelen lån som oversteg 90 prosent av verdien av hovedsikkerheten i fjerde kvartal 2010 i gjennomsnitt (uvektet) ca. 10 prosent. Den faktiske andelen var trolig betydelig høyere fordi tre av bankene ikke klarte å skille ut lån der belåningsgraden var brakt under 90 prosent ved å ta pant i sidesikkerhet og tilleggssikkerhet (realkausjoner). Den høyeste andelen lån med belåningsgrad over 90 prosent målt mot hovedsikkerheten utgjorde 20 prosent. Også i de fire andre bankene som beregnet belåningsgrad mot hovedsikkerheten var denne avviksandelen over ti prosent. Hensyntas tilleggssikkerhet for alle bankene, utgjorde andelen lån med belåningsgrad over 90 prosent i gjennomsnitt ca. 7 prosent. Selv justert for tilleggssikkerheter hadde tre banker bevilget 10 prosent eller mer av totalt antall lån med belåningsgrad over 90 prosent.

Én av bankene har etter inspeksjonen sagt seg enig i at andelen lån med belåningsgrad over 90 prosent er for høy og besluttet å sentralisere beslutningene i avvikssaker. *Finanstilsynet har i inspeksjonsmerknadene gitt uttrykk for at avviksandelene synes høye og også på dette punkt understreket betydningen av presise kriterier for å kunne bevilge lån til kunder uten dokumentert betjeningsevne som grunnlag for å følge opp at avvikene er velbegrunnede.*

Ifølge bankenes tall manglet i gjennomsnitt 9 prosent av sakene akseptabel begrunnelse. Andel lån med høy belåningsgrad uten begrunnelse ble av to banker oppgitt til 25 prosent. Finanstilsynet anser så høye andeler uten forsvarlighetsvurdering som manglende etterlevelse av retningslinjene.

4 Styrerapportering

4.1 Bankenes styrerapportering

I henhold til norm 10 i Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig boliglånsfinansiering skal bankens styre eller ledelsen for utenlandske filialer hvert kvartal forelegges en rapport om bankens/filialens etterlevelse av retningslinjene for forsvarlig boligfinansiering. Finanstilsynet forventer at rapportene som et minimum viser andelen bevilgede lån hvert kvartal som avviker fra forsvarlighetsnormene for likviditetsoverskudd og belåningsgrad. Dessuten bør styrerapportene vise etterlevelsen av forsvarlighetsnormene om fraråding ved likviditetsunderskudd og om avdrag ved høy belåningsgrad. Rapportene bør skille mellom nedbetalingslån og boligkreditter.

De fremlagte styre-/ledelsesrapportene for tre banker/filialer var basert på manuell opptelling for til dels små utvalg av lån. Rapportene for tre banker omfattet ikke lån med likviditetsunderskudd, som er et viktig rapporteringspunkt. Styrerapporteringen for to banker undervurderte andelen lån med belåningsgrad over 90 prosent betydelig fordi tallmaterialet også omfattet rammekreditter med lavere maksimal belåningsgrad.

4.2 Finanstilsynets vurdering av bankenes styrerapportering

Bare to av bankene i utvalget rapporterte etter Finanstilsynets oppfatning til styret/filialledelsen på en tilfredsstillende måte hvordan banken etterlever forsvarlighetsnormene om likviditetsoverskudd og belåningsgrad. Rapporteringskvaliteten i de andre bankene begrenses i stor grad av mangelfulle systemer for å overvåke boliglånspraksisen. I enkelte banker avdekket tematilsynet også mangelfull forståelse hos ledelsen av betydningen av å rapportere om etterlevelsen av retningslinjene for forsvarlig boligfinansiering. Standpunktet i disse bankene ble begrunnet med at boliglån anses å utgjøre en liten risiko for banken.

Etterlevelse av Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig boligfinansiering

Etter inspeksjonen har fem banker bekreftet at styre-/ledelsesrapporteringen vil bli eller allerede er betydelig forbedret og én bank vil gjøre tilpasninger.

