



**FINANSTILSYNET**

THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

Veiledning

## Praksis for lån til forbrukere

Veiledningen gjelder for banker, kredittforetak, finansieringsforetak, forsikringsforetak, pensjonskasser, filialer av utenlandske finansforetak, kredittinstitusjoner som driver grensekryssende virksomhet

20. desember 2024



<b>1. Innledning</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Til § 3 Unntak</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Til § 4 Dokumentasjon</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Til § 5 Betjeningsevne</b> .....	<b>3</b>
<b>5. Til §§ 9 og 13 Avdrag</b> .....	<b>4</b>
<b>6. Til §§ 10, 14 og 16 Refinansiering</b> .....	<b>4</b>
<b>7. Til §§ 12, 15 og 17 Flexibilitet</b> .....	<b>5</b>
<b>8. Rapportering</b> .....	<b>5</b>
8.1. Lån med pant i bolig.....	6
8.2. Forbrukslån.....	8
8.3. Lån med pant i annet enn bolig .....	8
<b>9. Finanstilsynets overvåking</b> .....	<b>9</b>

# 1. Innledning

Finansdepartementet fastsatte 4. desember 2024 forskrift om endringer i forskrift 9. desember 2020 nr. 2648 om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften). Forskriften trer i kraft 31. desember 2024.

Denne veiledningen erstatter Finanstilsynets rundskriv 6/2022.

Finansforetakene må tilpasse de interne kredittrutinene sine til kravene som blir stilt i utlånsforskriften. Finansdepartementet har kommentert noen av bestemmelsene på sine nettsider: <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/utlansforskriften2/id3077676/>.

Finanstilsynet gir nedenfor noen ytterligere kommentarer til forskriften.

## 2. Til § 3 Unntak

Forskriften gjelder ikke kapitalfrigjøringskreditter med belåningsgrad under 90 prosent. Kapitalfrigjøringskreditter er lån med pant i bolig som forutsettes innfridd ved fremtidig salg av boligen når en eller flere avtalte og livsrelaterte hendelser inntreffer, eksempelvis ved låntakers død. Belåningsgrad for slike lån skal forstås som forventet belåningsgrad på tidspunktet for realisasjon av pantet, gitt nøktern vurdering av forventet levealder, fremtidig boligprisutvikling og forventet rentenivå.

Forskriften gjelder ikke ved innvilgelse av kredittkort dersom kundens samlede kredittkortrammer ikke vil overstige 30 000 kroner. Finansavtalelovens bestemmelser om plikt til å vurdere kundens kredittverdighet gjelder uavhengig av forskriftens bestemmelser.

## 3. Til § 4 Dokumentasjon

Vurderingen av kundens betjeningsevne skal baseres på «utfyllende informasjon om lånekundens inntekt, samlede gjeld og verdi på bolig dersom bolig stilles som sikkerhet». Det innebærer at det må innhentes informasjon om alle kundens gjeldsposter og rente- og avdragsvilkår i de enkelte låneavtalene, med mindre gjeldsposten er uvesentlig for en samlet vurdering av betjeningsevnen. Dersom informasjonen ikke kan hentes i registre, må informasjonen innhentes fra kunden.

## 4. Til § 5 Betjeningsevne

Finansforetaket 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 finansforetaket legge inn en renteøkning på 3 prosentpoeng på kundens samlede gjeld, men slik at finansforetaket uansett skal legge til grunn en rente på minst 7 prosent. Formålet er å vurdere om låntakeren har en tilstrekkelig likviditetsbuffer til å betjene lånet ved økt rentenivå.

For fastrentelån er utgangspunktet at renteøkningen legges inn på utestående beløp ved utløpet av rentebindingsperioden. Det kan forutsettes inntektsvekst i fastrenteperioden. Finansforetakets vurdering av inntektsvekst i rentebindingsperioden må være realistisk. Det må også tas hensyn til at kundens utgifter kan øke i perioden, og påses at låntakeren har en tilstrekkelig buffer til å tåle andre endringer som påvirker betjeningsevnen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/utlansforskriften-senker-kravet-til-egenkapital-for-boliglan/id3077641/>

Ved beregning av utgifter til livsopphold forventes det at finansforetakene tar hensyn til alle 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 satsene til Forbruksforskningsinstituttet SIFO, skal disse holdes oppdatert, og finansforetakene må 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.).

Når finansforetak behandler søknad om boliglån hvor det også er behov for en kort periode med mellomfinansiering, er det anslått langsiktig lån knyttet til den nye boligen som reguleres av utlånsforskriftens krav. Ved lån som tas opp for å finansiere kjøp av ny bolig i tillegg til finansiering av eksisterende bolig frem til denne er solgt (mellomfinansiering), kan antatt lånebehov etter salg av eksisterende bolig legges til grunn for vurderingen etter forskriftens krav. Det forventes at finansforetakene legger til grunn en nøktern vurdering av hvilken pris som kan oppnås for eksisterende bolig, slik at det langsiktige lånebehovet ikke undervurderes.

## 5. Til §§ 9 og 13 Avdrag

Ved lån som overstiger 60 prosent av boligens verdi, skal finansforetaket kreve årlig nedbetaling.

Bestemmelsene i §§ 9 og 13 om krav til avdrag er ikke til hinder for at finansforetaket innvilger avdragsutsettelse på grunn av omstendigheter som inntreffer i lånets løpetid, og som midlertidig forverrer kundens betjeningsevne. Det er stilt spørsmål om hva som ligger i begrepet «midlertidig forverring av kundens betjeningsevne», herunder om omstendigheter som separasjon, skilsmisse, skifte, uførhet og arbeidsledighet kan omfattes. Bestemmelsen omfatter slike forhold såfremt dette er omstendigheter som inntreffer «i lånets løpetid», og omstendighetene verken var eller burde vært kjent for finansforetaket i forbindelse med vurderingen av kundens betjeningsevne. Adgangen til å gi avdragsutsettelse gjelder bare ved midlertidig forverring av kundens betjeningsevne. Ved varig nedsatt betjeningsevne må finansforetaket vurdere låneforholdet på nytt.

Forskriften setter ikke konkrete grenser for hvor lang perioden med midlertidig avdragsfrihet kan være. Bankene må i samråd med kunden vurdere hvor lenge det er behov for avdragsfrihet. Bankene må påse at kundens interesser ivaretas når de innvilger avdragsfrihet.

Forskriften regulerer ikke avdrag for lån med annet pant enn bolig.

## 6. Til §§ 10, 14 og 16 Refinansiering

Forskriften åpner for at finansforetak kan tilby refinansiering av lån i tilfeller som nevnt i § 10, § 14 og § 16, selv om det nye lånet ikke oppfyller bestemmelsene i forskriften om betjeningsevne, gjeldsgrad, belåningsgrad og avdrag. Kravet om at det nye lånet ikke skal overstige det eksisterende lånet, eller lånenes størrelse på refinansieringstidspunktet, er ikke til hinder for at det nye lånet kan omfatte dokumenterbare kostnader (renter, gebyrer etc.) påløpt på lånene som skal refinansieres.

Ved refinansiering av boliglån er det et krav at lånet har pant i samme bolig, eller på refinansieringstidspunktet ikke har høyere belåningsgrad enn det eksisterende lånet. Dette åpner for at et lån kan erstattes med et lån med pant i annen bolig, gitt at øvrige vilkår i bestemmelsen er oppfylt, og at belåningsgraden på det nye lånet ikke er høyere enn det eksisterende lånet.

Refinansiering av forbrukslån i henhold til § 14 og lån med pant i annet enn bolig etter § 16 forutsetter at foretaket beregner summen av renter, gebyrer og andre kostnader for hele

lånets gjenværende løpetid, og sammenligner med tilsvarende sum av kostnader for det nye lånets totale løpetid. Denne bestemmelsen forutsetter at finansforetaket innhenter informasjon om faktiske kostnader og nedbetalingsprofil på hvert enkelt lån som skal refinansieres. Ved refinansiering av rammelån uten avtalt nedbetaling, skal foretaket legge til grunn nedbetaling som ordinært serielån over maksimalt 10 år.

Finansforetak som yter lån til refinansiering, skal utbetale lånet til kreditor(ene) og ikke til låntaker. Finansforetaket har også plikt til å innhente bekreftelse fra kunden om at innfridde konti og rammekreditter i andre finansforetak skal avsluttes. Dette gjelder generelt ved bankbytte, og ikke bare for lån som oppfyller kravene i forskriften §§ 10 og 14.

## 7. Til §§ 12, 15 og 17 Flexibilitet

«Innvilgede lån» i § 12, «innvilgede forbrukslån» i § 15 og «innvilgede lån med pant i andre eiendeler enn bolig» i §17 som skal inngå i den kvartalsvise avviksrapporteringen, skal forstås som lån hvor det foreligger bindende avtale mellom finansforetaket og kunden. Det vil si lånetilbud som er akseptert av kunden. Dette vil i all hovedsak være utbetalte lån i perioden.

Lånetilsagn og finansieringsbevis skal ikke tas med i rapporteringen. Engasjementer som splittes i to eller flere lån til samme kunde, skal rapporteres med samlet beløp.

Flexibilitetskvoten skal kun ta utgangspunkt i lånetilbudene som er akseptert av kunden. Rammekreditter skal medregnes med totalt innvilget kredittbeløp.

Forskriften §§ 12, 15 og 17 forutsetter at foretakenes styre, eventuelt ledelsen for filialer i Norge av utenlandske finansforetak, har fastsatt rammer og retningslinjer for bruk av fleksibilitetsbestemmelsene. Det forventes at retningslinjene er så klargjørende at de kan legges til grunn ved kredittvurderingene, og at de gjør det mulig å kontrollere at retningslinjene etterleves.

Det fremgår av § 12 tredje ledd at boliglån som er refinansiert i medhold av § 10, ikke skal regnes med ved beregning av verdien av innvilgede lån etter første og annet ledd. Tilsvarende gjelder etter § 15 tredje ledd for forbrukslån som er refinansiert i medhold av § 14, og etter § 17 tredje ledd for lån med pant i annet enn bolig som er refinansiert etter § 16.

Lån som er refinansiert i medhold av § 10, skal ikke tas med i avviksrapporteringen.

## 8. Rapportering

Det følger av forskriften §§ 12, 15 og 17 at finansforetakene hvert kvartal skal rapportere til styret eller ledelsen for utenlandske finansforetak om hvor stor andel av verdien av nye innvilgede lån i kvartalet som er innvilget etter fleksibilitetsbestemmelsen. Finanstilsynet forutsetter at styrerapporten foreligger senest innen utgangen av den påfølgende måneden etter hvert kvartals slutt.

Hvis betingelsene for etablerte lån blir endret slik at det oppstår avvik fra ett eller flere av vilkårene som omfattes av fleksibilitetsbestemmelsen, skal også disse lånene tas med i beregningen. Økning av eksisterende lån skal betraktes som inngått avtale om (innvilgelse av) nytt lån.

## 8.1. Lån med pant i bolig

Rapporteringen av boliglån etter utlånsforskriften § 12 må minst omfatte følgende forhold for henholdsvis nedbetalingslån og rammekreditter:

<b>Lån med pant i bolig <u>utenfor</u> Oslo kommune, omfattet av § 12 (tall i 1000 kroner)</b>		
	Nedbetalingslån	Rammekreditter
Bryter kun med § 5		
Bryter kun med § 6		
Bryter kun med § 7		
Bryter kun med § 9		
Bryter med § 5 og § 6		
Bryter med § 5 og § 7		
Bryter med § 5 og § 9		
Bryter med § 6 og § 7		
Bryter med § 6 og § 9		
Bryter med § 7 og § 9		
Bryter med § 5, § 6 og § 7		
Bryter med § 5, § 6 og § 9		
Bryter med § 5, § 7 og § 9		
Bryter med § 6, § 7 og § 9		
Bryter med § 5, § 6, § 7 og § 9		
Totale lån omfattet av § 12		
Totale lån med pant i bolig innvilget i kvartalet		

<b>Lån med pant i bolig i Oslo kommune, omfattet av § 12 (tall i 1000 kroner)</b>		
	Nedbetalingslån	Rammekreditter
Bryter kun med § 5		
Bryter kun med § 6		
Bryter kun med § 7		
Bryter kun med § 9		
Bryter med § 5 og § 6		
Bryter med § 5 og § 7		
Bryter med § 5 og § 9		
Bryter med § 6 og § 7		
Bryter med § 6 og § 9		
Bryter med § 7 og § 9		
Bryter med § 5, § 6 og § 7		
Bryter med § 5, § 6 og § 9		
Bryter med § 5, § 7 og § 9		
Bryter med § 6, § 7 og § 9		
Bryter med § 5, § 6, § 7 og § 9		
<b>Totale lån omfattet av § 12</b>		
<b>Totale lån med pant i bolig innvilget i kvartalet</b>		

## 8.2. Forbrukslån

Det er kun forbrukslån innvilget til personer som bor i Norge, som skal medregnes. Rapporteringen av forbrukslån etter utlånsforskriften § 15 må minst omfatte følgende forhold for henholdsvis nedbetalingslån og rammekreditter:

<b>Forbrukslån omfattet av § 15 i utlånsforskriften (tall i 1000 kroner)</b>		
	Nedbetalingslån	Rammekreditter
Bryter kun med § 5		
Bryter kun med § 6		
Bryter kun med § 13		
Bryter med § 5 og § 6		
Bryter med § 5 og § 13		
Bryter med § 6 og § 13		
Bryter med § 5, § 6 og § 13		
Totale lån omfattet av § 15		
Totale forbrukslån innvilget i kvartalet		

## 8.3. Lån med pant i annet enn bolig

Rapporteringen skal omfatte nye lån med pant i annet enn bolig, for eksempel båt- og billån, til forbrukere som bor i Norge.

<b>Lån med pant i annet enn bolig omfattet av § 17 i utlånsforskriften (tall i 1000 kroner)</b>		
	Nedbetalingslån	Rammekreditter
Bryter kun med § 5		
Bryter kun med § 6		
Bryter med § 5 og § 6		
Totale lån omfattet av § 17		
Totale lån til pant med annet enn bolig innvilget i kvartalet		



## 9. Finanstilsynets overvåking

Finanstilsynet vil følge opp etterlevelsen av utlånsforskriften gjennom stedlige tilsyn, ved innhenting av styrerapporter på ad hoc-basis og ved kvartalsvis rapportering fra de største tilbyderne i det norske markedet. Foretakene som omfattes av den kvartalsvise rapporteringen, varsles særskilt.

**Finanstilsynet**  
Revierstredet 3  
P.O. Box 1187 Sentrum  
NO-0107 Oslo

Tel. +47 22 93 98 00  
post@finansilsynet.no  
finansilsynet.no

