

Høring - forslag til forskrift om krav til utlån med pant i bolig

1. Innledning

Etter en periode med høy gjeldsvekst og stigende boligpriser fastsatte Finanstilsynet i mars 2010 retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål. Etter retningslinjene skal bankene foreta helhetlige kredittvurderinger basert på låntakerens samlede inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Tilstrekkelig betjeningsevne er et grunnleggende krav. For å bidra til trygghet for både banken og låntakeren, er det i tillegg krav til egenkapital, avdragsbetaling og evne til å tåle renteøkning.

På bakgrunn av utviklingen i boligpriser og husholdningsgjeld, ble retningslinjene strammet inn i desember 2011. Blant annet ble referanseverdien for maksimal belåningsgrad redusert fra 90 prosent til 85 prosent av boligens verdi for nedbetalingslån, og fra 75 prosent til 70 prosent for rammelån. Videre ble forutsetningene for kredittvurderingene presisert på en del punkter, og det ble stilt krav om at lånekundene skulle være i stand til å tåle en renteøkning på minst 5 prosentpoeng.

Boliglånsretningslinjene ble vurdert på nytt i begynnelsen av 2014. Finanstilsynet fremholdt at den høye husholdningsgjelden og de høye boligprisene kan føre til et markert tilbakeslag i norsk økonomi og true den finansielle stabiliteten, og at det er viktig at sterk kredittvekst dempes av tiltak som bidrar til nøkterne kredittvurderinger og ivaretar langsiktige hensyn for den enkelte låntaker, den enkelte bank og det finansielle systemet. Finanstilsynet gikk ikke den gang inn for endringer i retningslinjene eller forskriftsregulering av bankenes utlånspraksis, men la til grunn at det kan bli nødvendig å vurdere nye tiltak som kan bidra til å begrense kredittveksten dersom veksten i husholdningenes gjeld ikke avtar i tiden fremover.

Tilstanden i boligmarkedet har endret seg vesentlig siden retningslinjene ble vurdert på nyåret i fjor. På det tidspunktet hadde boligprisene falt noe. Etter dette har imidlertid boligprisene igjen skutt fart, og det er fare for at den høye pris- og gjeldsveksten vil vedvare. Grunnlaget for myndighetenes vurdering av tiltak er derfor vesentlig endret i løpet av det siste året. På grunnlag av ny informasjon som bekrefter økt risiko for finansiell ustabilitet, foreslår Finanstilsynet at krav til utlån med pant i bolig fastsettes i forskrift.

Som felles begrep for institusjonene som omfattes av utkastet til forskrift, benyttes i det følgende betegnelsen "bank".

2. Rettslig grunnlag

I forbindelse med endringene av boliglånsretningslinjene i 2011 foreslo Finanstilsynet i brev 28. september 2011 til Finansdepartementet at det ble gitt hjemmel for å stille krav til bankenes utlånspraksis ut fra hensynet til finansiell stabilitet og velfungerende markeder. I lovproposisjonen

om nye kapitalkrav våren 2013 ble det tatt inn i finansieringsvirksomhetsloven en ny bestemmelse i som gir Finansdepartementet en slik hjemmel.

Finansieringsvirksomhetsloven § 2-9 fjerde ledd lyder:

"Departementet kan i forskrift fastsette nærmere krav til finansinstitusjoner ut fra hensynet til å fremme finansiell stabilitet."

Av Prop. 96L (2012-2013) fremgår det i merknadene til bestemmelsen at: *Dette leddet gir hjemmel for departementet til å fastsette regler om makrotiltak ut fra hensynet til finansiell stabilitet, som for eksempel begrensninger på belåningsgrad og begrensninger på gjeldsgrad. Maksimal belåningsgrad (lånestørrelse i forhold til pantets verdi) omtales ofte som et av få instrumenter for makroregulering som har vært brukt i mange land over lang tid. Et krav om maksimal belåningsgrad på bolig er et krav om at et boliglån ikke skal overstige en viss prosentandel av boligens markedsverdi. Hovedformålet med et slikt krav er å bidra til å dempe veksten i gjeld og boligpriser. Maksimal gjeldsgrad har også vært brukt i flere land i lang tid. Det omtales også som et mulig instrument som kan bidra til å dempe ubalanser i husholdningenes finansielle stilling og være et nyttig supplement til et krav om maksimal belåningsgrad. Et krav om maksimal gjeldsgrad begrenser en husholdnings mulighet for å ta opp lån til en viss andel av brutto inntekt. Hjemmelen må ses i sammenheng med den nye formålsbestemmelsen i § 1-1.*

En tilsvarende bestemmelse er videreført i forslaget til ny lov om finansforetak.

EU vedtok 4. februar 2014 nytt Mortgage Credit Directive (2014/17/EU). Direktivet er EØS-relevant og gjelder for avtaler om lån til bolig. Direktivet stiller krav til långivere om kredittvurdering og pålegger bankene rådgivningsplikt overfor kundene. Direktivet er blant annet begrunnet med forbrukerhensyn. Etter direktivet kan medlemslandene utarbeide retningslinjer for bankenes metoder og kriterier for å bedømme kredittverdighet, og sette grenser for belåningsgrad og rammer for størrelsen på boliggjeld relativ til inntekt. Av direktivet fremgår det at dersom kredittvurderingen viser at kunden ikke med sannsynlighet vil være i stand til å møte sine forpliktelser, skal det gis avslag på søknad om lån. EBA avga i juni 2013 en uttalelse om "Good practises for responsible mortgage lending" som inneholder prinsipper for forsvarlig utlån til boligformål som skal utfylle direktivet. Disse ventes om kort tid å bli fastsatt som retningslinjer av EBA. Finanstilsynets retningslinjer er i det vesentlige i samsvar med EBAs uttalelse.

3. Økonomisk bakgrunn

Finanstilsynets vurderinger av risikoen for finansiell ustabilitet er nærmere omtalt i publikasjonen Finansielle utviklingstrekk av november 2014 og i Finanstilsynets brev av 11. desember 2014 til Finansdepartementet om motsyklisk kapitalbuffer i 4. kvartal 2014.

Utviklingen etter Finanstilsynets vurdering av motsyklisk kapitalbuffer i desember 2014 har bekreftet at temperaturen i boligmarkedet er høy, og at veksten i husholdningenes gjeld fortsatt er sterk. Tolvmånedersveksten i boligprisene har økt de siste månedene og var i februar 8,7 prosent. Veksten i husholdningenes gjeld har i lang tid vært høyere enn inntektsveksten. I februar var tolv månedersveksten 6,2 prosent. Dersom den høye boligprisveksten vedvarer, vil det også bidra til å holde oppe veksten i husholdningsgjelden.

Boligprisene og husholdningsgjelden henger nært sammen. Økte boligpriser fører til bedre sikkerheter for bankene og økt kredittvekst, som igjen kan gi ytterligere økning i boligpriser og kreditt i en selvforsterkende spiral. Den sterke veksten i boligprisene har økt markedsverdien av husholdningenes formue og gitt grunnlag for økte kjøp av varer og tjenester. Et omslag i boligmarkedet vil virke motsatt.

Veksten i boligprisene og husholdningsgjelden er først og fremst etterspørselsdrevet. Lav rente, lav boligbeskatning, lav arbeidsledighet, høy realinntektsvekst og betydelig tilflytting til sentrale områder er viktige forklaringsfaktorer. Forhold på tilbudssiden i kredittmarkedet har imidlertid også bidratt til veksten i gjeld og boligpriser. Det er sterk konkurranse i boliglånsmarkedet, med lett tilgang på kreditt. Finanstilsynets boliglånsundersøkelse i fjor høst og annen informasjon fra tilsynsarbeidet tyder på at bankene har lempet sin kredittpraksis det siste året. Norges Banks utlånsundersøkelser tyder også på dette.

Oljeprisfallet og lavere investeringsaktivitet på norsk sokkel gir økt usikkerhet for norsk økonomi. Prognoser fra Norges Bank, Statistisk sentralbyrå med flere innebærer lavere vekst i produksjon og inntekter og noe høyere arbeidsledighet. Samtidig understrekes nedsiderisikoen ved en varig lav oljepris.

Svakere utsikter og økt usikkerhet for norsk økonomi vil isolert sett bidra til å dempe husholdningenes lånelyst. Det er imidlertid en fare for at utsiktene til en langvarig lav rente og lett tilgang på kreditt kan bidra til at den sterke veksten i gjeld og boligpriser likevel vedvarer. Det vil øke husholdningenes gjeldsbelastning ytterligere og bidra til å holde etterspørselen etter varer og tjenester oppe i noen tid, men en slik utvikling er ikke bærekraftig. Risikoen for et senere kraftig tilbakeslag og finansiell ustabilitet, vil i så fall øke.

I denne sammenheng er det verd å merke seg at enkelte andre land, som Sverige og Storbritannia, opplever betydelig boligprisvekst til tross for lav kapasitetsutnyttelse i økonomien, og der rekordlave renter synes å være en viktig drivkraft. Dette er bakgrunnen for at den britiske regjeringen har foreslått å gi sentralbanken myndighet til å kunne regulere bankenes

boliglånspraksis. Også den svenske Finansinspektionen har gjennomført tiltak på boliglånsområdet siste året.

I sin årstale (Økonomiske perspektiver) 12. februar understreket sentralbanksjefen systemrisikoen knyttet til husholdningsgjelden og boligprisene. Han sa bl.a:

"Dersom finansielle ubalanser bygger seg opp, kan kravet til den motsykliske kapitalbufferen i bankene økes. Sterk vekst i boligpriser og gjeld kan også gjøre det nødvendig for myndighetene å vurdere andre, målrettede tiltak for å dempe risikoen knyttet til den høye gjelden hos husholdningene."

Finanstilsynet mener utviklingen og utsiktene gjør det nødvendig å iverksette ytterligere tiltak på Finanstilsynets ansvarsområder som vil bidra til å dempe risikoen for finansiell ustabilitet. Usikkerhet om den videre utviklingen i husholdningenes gjeld og boligprisene tilsier samtidig at tiltak bør innrettes slik at de helt eller delvis kan reverseres dersom utviklingen i gjelds- og boligmarkedet snur fundamentalt.

4. Virkemidler som kan bidra til finansiell stabilitet

Reguleringen av finansinstitusjonene påvirker tilbudet av kreditt og dermed også utviklingen i boligmarkedet. I tillegg har andre politikkområder, som pengepolitikk og boligbeskatning, stor virkning på etterspørselen etter boliger og kreditt og dermed betydning for finansiell stabilitet. Dette er virkemidler som ligger under andre myndigheters ansvarsområder, og som besluttes på et bredere grunnlag enn de hensyn Finanstilsynet er satt til å ivareta.

Den sterke veksten i boligpriser og husholdningenes gjeld er som nevnt drevet av sterk etterspørsel. Finanstilsynet vil understreke at kredittvekst som skyldes sterk etterspørsel, vanskelig kan stanses av tiltak rettet inn mot å påvirke tilbudet av kreditt. Slike tiltak kan likevel bidra til å dempe kredittveksten og dermed ivareta langsiktige hensyn for den enkelte låntaker, den enkelte bank og det finansielle system.

Innenfor finansreguleringen kan det grovt sett skilles mellom virkemidler som øker bankenes soliditet, som generelle kapitalkrav og økte kapitalkrav på bestemte typer utlån, og virkemidler som direkte begrenser tilbudet av kreditt.

Finanstilsynet har gjennom råd til Finansdepartementet om minstekrav til kapital og buffere, og skjerpede krav til bankenes IRB-modeller for boliglån, bidratt til å gjøre kapitalkravene mer robuste. Videre bidrar Finanstilsynet gjennom pilar 2 til at bankene bygger kapital utover minstekrav i pilar 1. Dette la bl.a. grunnlag for at størstedelen av de rekordhøye overskuddene i 2014 ble holdt tilbake og økte egenkapitalen i bankene. Samtidig understreker Finanstilsynet at bankene bør fortsette å øke sin egenkapital og vil legge dette til grunn for vurderingene av enkeltbanker under pilar 2.

Effekten på kreditt og boligpriser av økte kapitalkrav, enten det er generelle krav eller særskilte krav for visse typer utlån, er antakelig begrenset, særlig i tider med høy kredittvekst og optimistiske husholdninger.

OECD og IMF refererer empiriske undersøkelser som indikerer at tiltak rettet mot å begrense kreditttilbudet, for eksempel grenser for belåningsgrader (lån i forhold til verdi, LTV) og gjeldsbelastning (gjeld i forhold til inntekt, LTI), mer effektivt begrenser ubalanser i bolig- og kredittmarkedet enn generelle og sektorspesifikke kapitalkrav. Det europeiske systemrisikorådet, ESRB, legger også vekt på slike reguleringer i sin gjennomgang av makrovirkemidler.

En rekke land har de senere årene anvendt ulike virkemidler, som krav om maksimal løpetid på lån og krav om årlig avdragsbetaling, for å begrense tilbudet av boligkreditt eller redusere husholdningenes gjeldsbelastning. Maksimalgrenser for belåningsgrad (LTV) har særlig vært benyttet i Asia og i Europa. I mange av landene ble LTV-grenser introdusert i forbindelse med den sterke veksten i formuespriser rundt midten av 2000-tallet og i kjølvannet av finanskrisen. I flere land er det etablert kriterier for fastsettelse av maksimale belåningsgrader og hvor stor andel av nye lån som kan overstige disse, såkalte fartsgrenser. I disse landene er det vanlig å vurdere maksimalgrensene regelmessig ut fra situasjonen i bolig- og kredittmarkedet.

I Norden har Norge og Sverige LTV-grenser på 85 prosent, mens Finland har 90 prosent. Danmark har LTV-grenser for lån fra boligkredittforetak. Disse varierer fra 40 prosent på lån til eiendomsprosjekter, til 80 prosent for selveierboliger. LTV-reguleringen i Norge, Sverige og Finland er i form av retningslinjer. I de fleste andre land er reguleringen fastsatt i lov eller forskrift.

LTV-regulering blir som oftest kombinert med andre virkemidler, som grense for gjeldsbelastning, krav til gjeldsbetjeningsevne og sektorspesifikke kapitalkrav. I land der LTV-grense anvendes separat, er det vanlig at grensen justeres jevnlig.

Nedenfor er noen eksempler på virkemiddelbruk i noen land:

New Zealand

Høy boligprisvekst, høy gjeldsbelastning i husholdningene og høy gjeldsgrad på nye boliglån var bakgrunnen for at sentralbanken i oktober 2013 innførte et tak på 10 prosent for andelen boliglån som kan ha en LTV over 80 prosent. Reguleringen er nedfelt i banklovgivningen, og sentralbanken er gitt myndighet til å sette LTV-grenser og "fartsgrenser". Det er fastsatt kriterier for når LTV-begrensningene skal oppheves.

Sentralbanken mener at reguleringen har fungert etter hensikten. Den peker blant annet på at andelen lån med høy belåningsgrad (over 80 prosent LTV) har falt fra over 30 prosent før reguleringen ble innført til under 10 prosent i tiden etterpå. Boligprisveksten og kredittveksten har også avtatt i denne perioden.

Canada

LTV-grensen for refinansiering ble redusert til 80 prosent i 2012, og grensen for nye lån ble satt til 80 prosent. Maksimal løpetid på boliglån er redusert fra 40 år før 2008 til 25 år fra juli 2012.

Sverige

Finansinspektionen (FI) innførte i 2010 en LTV-grense på 85 prosent. FI har nylig lagt fram forslag til forskrift om amorteringskrav for nye boliglån. For å minske sårbarheten knyttet til husholdningenes gjeldsbelastning, foreslås det å innføre krav om minimum 2 prosent avdragsbetaling på lån med høy belåningsgrad (definert som LTV over 70 prosent). For lån med LTV mellom 50 og 70 prosent er kravet satt til 1 prosent.

Storbritannia

I Storbritannia har regjeringen foreslått å gi Bank of England myndighet til å regulere utlånspraksis ved å fastsette grenser for LTV og gjeld som andel av inntekt. Fra før anvendes stresstester med gitt renteøkning i vurdering av låntakeres gjeldsbetjeningsevne. Gjeldende virkemiddelbruk, gitt som retningslinjer, er:

- 3 prosentpoengs renteøkning i stresstestene.
- Maksimalt 15 prosent av nye lån kan ha lån som andel av inntekt (LTI) som overstiger 4,5.

I landrapporten om Norge uttalte IMF i 2014 følgende om reguleringen av bolig- og kredittmarkedet:

"Stricter capital requirements and tightening of loan-to-value (LTV) limits seem to have helped contain the increase in house prices, but valuations are still high (Box 3). Banks continue to rely on wholesale funding, and the deposit-to-loan ratio has not improved much. In this context, tighter capital standards and LTV limits on mortgages should be maintained even if house prices weaken further, and tighter limits on interest-only mortgage loans should be considered."

5. Tiltak for å bidra til mer restriktiv utlånspraksis

Selv om det er vanskelig å kvantifisere den isolerte effekten av Finanstilsynets retningslinjer for utlånspraksis, tyder boliglånsundersøkelsene og Finanstilsynets løpende oppfølging av bankene på at retningslinjene har bidratt til en mer restriktiv utlånspraksis.

Som nevnt er det likevel tegn til at bankene det siste året har lempet sin utlånspraksis for boliglån. En innstramning av kravene i retningslinjene, for eksempel ved å senke anbefalt maksimal belåningsgrad eller øke rentepåslaget i stresstesten av låntakerne, vil kunne ha noe effekt. Effekten kan imidlertid begrenses av bankenes fleksible praktisering av retningslinjene.

Tilstanden i boligmarkedet har endret seg vesentlig siden retningslinjene ble vurdert på nyåret i fjor, jf. Finanstilsynets brev til Finansdepartementet av 29. januar 2014. På det tidspunktet hadde

boligprisene falt noe. Etter dette har imidlertid boligprisene igjen skutt fart, og det er fare for at den høye pris- og gjeldsveksten vil vedvare og dermed øke risikoen for finansiell ustabilitet.

Etter Finanstilsynets vurdering er det nå mest hensiktsmessig å forskriftsfeste krav til utlånspraksis. Dette bør kombineres med en viss skjerping av normene som stilles i gjeldende retningslinjer.

En forskriftsfesting er nødvendig for å fjerne eller sterkt begrense bankenes rom for å fravike normene for utlånspraksis. Forskriftsregler vil gi en klarere hjemmel for tilsynsmessig oppfølging og sanksjonering.

Det kan reises innvendinger mot en forskriftsfesting, bl.a.:

- Det er et inngripende tiltak. Generelt bør bankene styres gjennom generelle krav til risikostyring og kapital, og på det grunnlag må bankenes selv foreta, og ta ansvar for, sine kredittvurderinger.
- En forskriftsfesting kan reise mange avgrensings- og tolknings spørsmål. Dermed kan det oppstå behov for ytterligere detaljregulering. Dette unngås i stor grad ved retningslinjer, da disse som sådan ikke er bindende for bankenes behandling av enkeltsaker.

Til tross for innvendinger, er likevel Finanstilsynet kommet til at en forskriftsfesting nå er mest hensiktsmessig for å redusere faren for ytterligere oppbygging av systemrisiko i bolig- og kredittmarkedet.

En forskriftsfesting bør imidlertid ikke være et permanent virkemiddel. Dersom markedene skulle endre seg vesentlig, slik at boligprisene stabiliseres eller faller vesentlig, og veksten i husholdningsgjelden avtar vesentlig, bør forskriften oppheves eller kravene lempes. Tilsvarende bør kravene kunne skjerpes dersom veksten i boligpriser og husholdningsgjeld skulle tilta.

6. Nærmere om forslaget til forskriftsregulering

Forholdet til gjeldende boliglånsretningslinjer

Finanstilsynet foreslår en forskrift som tar utgangspunkt i tilsynets boliglånsretningslinjer. Normene i retningslinjene formuleres som krav i forskriften. Innsnevring av skjønnsutøvelsen er det viktigste bidraget til strammere utlånspraksis. I tillegg inneholder forskriftsforslaget noen innstramminger i referanseverdiene:

- Renteøkningen som skal legges til grunn for stresstesting av låntakers betjeningsevne, økes med ett prosentpoeng, fra 5 prosentpoeng til 6 prosentpoeng. I tillegg presiseres det at det for fastrentelån skal legges til grunn en tilsvarende renteøkning ved utløpet av rentebindingsperioden. Dette vil innebære noe innstramming og må ses i lys av lavere markedsrente, som kan tilsi en økt sikkerhetsmargin for renteøkning. Den viktigste innstrammende effekten i prøvingen av låntakers betjeningsevne, er imidlertid kravet om at

låntaker skal bestå stresstesten, dvs. at en særskilt forsvarlighetsvurdering ikke kan begrunne avvik fra regelen.

- Maksimal belåningsgrad for nedbetalingslån beholdes på 85 prosent av boligens verdi. Muligheten for høyere belåningsgrad beholdes dersom det kan stilles betryggende tilleggssikkerhet i form av pantesikkerhet i annen eiendom. Maksimal belåningsgrad settes dermed til 85 prosent av summen av boligens verdi og eventuell tilleggssikkerhet. Det åpnes imidlertid ikke for at en særskilt forsvarlighetsvurdering kan begrunne en høyere belåningsgrad, jf. dagens retningslinjer.
- Etter retningslinjene er tilsagn om personlig sikkerhet (kausjon/garanti) for deler av lånet sidestilt med sikkerhet i annen eiendom som grunnlag for høyere belåningsgrad enn 85 prosent. I forskriftsutkastet er ikke dette medtatt. Grunnen er at slike sikkerhetsstillelser (kausjon/garanti) ofte kan gi dårligere sikkerhet enn pantesikkerhet.
- Maksimal belåningsgrad for rammelån reduseres fra 70 prosent til 65 prosent, og uten mulighet for høyere belåningsgrad etter særskilt forsvarlighetsvurdering.
- Det innføres et krav om minst 2,5 prosent årlig avdragsbetaling fra første år for alle nedbetalingslån med belåningsgrad over 65 prosent. Dette tilsvarer avdragskravet for et serielån med 40 års løpetid. I gjeldende retningslinjer er normen krav om avdragsbetaling, men uten at dette er kvantifisert, fra første termin for alle lån med belåningsgrad over 70 prosent. For å skape konsistens i regelverket, er kravet til avdragsbetaling i forskriftsutkastet begrenset til belåningsgrader som er høyere enn maksimal belåningsgrad for rammelån. Krav om avdragsbetaling for lån med lavere belåningsgrad enn tillatt belåningsgrad for rammelån, kan lett omgås ved at låntaker velger rammelån framfor nedbetalingslån.

Krav som ofte anvendes og anbefales internasjonalt, er en øvre grense for hvor stor samlet gjeld kan være i forhold til låntakers inntekt, eller en øvre grense for rente- og avdragsbetaling som andel av inntekten. Finanstilsynet foreslår ikke å innføre slike kriterier i forskriften. En stresstest basert på fullstendig oversikt over inntekter, gjeld, eiendeler og normale livsoppholdsutgifter for husholdningen, gir et mer nyansert og treffsikkert grunnlag for å vurdere låntakers gjeldsbetjeningsevne.

Merknader til de enkelte bestemmelser:

§ 1 Virkeområde

Forskriften vil gjelde de samme institusjonene som er omfattet av dagens retningslinjer. Filialer av EØS-foretak vil også omfattes på samme måte som etter retningslinjene. De aktuelle bestemmelsene er adferdsregler som etter EØS-reglene vil omfatte all virksomhet i Norge, både norske banker og utenlandske filialer. Bestemmelser om dette foreslås tatt inn i forskrift om filial av banker mv. innen EØS som regulerer hvilke norske regler som gjelder for slike filialer.

§ 2 Forsvarlig kredittvurdering og dokumentasjon

Kravene til forsvarlig kredittvurdering vil gjelde alle lån som gis med pant i boligen. Kravet vil gjelde ved innvilgelse av nye lån. Endringer i eksisterende låneavtaler vil også omfattes.

En forsvarlig kredittgivning forutsetter at beslutningsgrunnlaget er tilstrekkelig opplyst og dokumentert. Dette forutsetter normalt innhenting av ligningsdata og data om løpende lønns- eller annen inntekt. Det må også foretas en verddivurdering av eiendom som skal belånes.

§ 3 Betjeningsevne

Bestemmelsen inneholder krav om betjeningsevne også i en stresset situasjon. Det presiseres at kunden etter en renteøkning på 6 prosentpoeng må ha tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold. Slike utgifter kan beregnes med utgangspunkt i modeller for kostnader til livsopphold utarbeidet av Statens institutt for forbruksforskning (SIFI) eller tilsvarende.

Hvis kunden ikke kan klare en renteøkning på 6 prosentpoeng, skal lånesøknaden avslås.

§ 4 Belåningsgrad

Maksimal belåningsgrad kan ikke overstige 85 prosent av boligens verdi på innvilgelsestidspunktet. For rammelån er grensen 65 prosent. Kravet knyttes til et forsvarlig verdigrunnlag som ikke kan være høyere enn markedsverdi etter en forsiktig vurdering. Dette er samme verddivurderingsprinsipp som brukes ved overføring av boliglån til OMF-foretak, og som også gjelder i kapitalkravsammenheng.

§ 5 Tilleggssikkerhet

Bestemmelsen åpner for at kravene til maksimal belåningsgrad kan oppfylles med tilleggssikkerhet. Det er kun pant i annen fast eiendom som aksepteres som tilleggssikkerhet.

§ 6 Avdrag

Kravene til avdragsbetaling gjelder lån som overstiger 65 prosent av boligens verdi. Lånet må nedbetales med minst 2,5 prosent per år av totalt lånebeløp, inntil lånebeløpet er under 65 prosent av boligverdien.

Bestemmelsen stiller krav til hvilke vilkår finansinstitusjonen må ta inn i låneavtalen. Bestemmelsen vil ikke begrense bankens handlingsfrihet ved eventuelle senere betalingsproblemer hos låntaker.

§ 7 Utfyllende bestemmelser

I likhet med annet norsk regelverk, vil en forskrift om forsvarlig utlånspraksis medføre tolkningsspørsmål. Det vil i første rekke være opp til finansinstitusjonene, etter beste skjønn, å legge opp sin utlånsvirksomhet i samsvar med forskriften. Finanstilsynet vil følge opp institusjonenes etterlevelse av forskriften gjennom stedlige og dokumentbaserte tilsyn slik også gjeldende retningslinjer følges opp. Som ledd i Finanstilsynets oppfølging av forskriften, kan det bli behov for å fastsette nærmere bestemmelser. Finanstilsynet vil likevel understreke at det bør tilstrebes å unngå et omfattende og detaljert regelverk knyttet til forskriftsbestemmelsene.

7. Vurdering av økonomiske og administrative konsekvenser av forslagene

Forskriften skal bidra til en mer restriktiv utlånspraksis for lån med pant i bolig og dermed bidra til å redusere risikoen for finansiell ustabilitet.

Forskriften retter seg mot de samme institusjoner som i dag er omfattet av Finanstilsynets boliglånsretningslinjer. At reglene gis i forskrifts form, anses ikke i seg selv å medføre vesentlig økt ressursbruk for finansinstitusjonene. Institusjonenes ressursbruk knyttet til regelverksetterlevelse kan likevel få et noe større omfang dersom krav fastsettes i forskrift. Intern rapportering og oppfølging forutsettes også under gjeldende retningslinjer.

En forskriftsfesting som foreslått vil reise avgrensings- og tolkningsspørsmål som Finanstilsynet vil måtte ta stilling til. Institusjonenes etterlevelse av boliglånsretningslinjene inngår imidlertid allerede i Finanstilsynets oppfølging av institusjonene når det gjelder virksomhetsstyring og rapportering. For Finanstilsynet vil forskriftsreguleringen medføre noe ekstra ressursbruk.

Forskriften vil ut fra sitt formål ikke være en permanent regulering. Når markedsforholdene tilsier det, kan forskriften oppheves eller endres.

8. Utkast til forskrift om forsvarlig utlånspraksis for lån med pant i bolig

[Fastsatt av Finansdepartementet i medhold av finansieringsvirksomhetsloven § 2-9 fjerde ledd.]

§ 1 Virkeområde

Forskriften gjelder for sparebanker, forretningsbanker, finansieringsforetak og forsikringselskap (finansinstitusjoner).

§ 2 Forsvarlig kredittvurdering og dokumentasjon

Lån med pant i bolig skal være basert på en forsvarlig kredittvurdering på grunnlag av utfyllende informasjon om lånekundens inntekt, samlede gjeld og verdi på boligen som stilles som sikkerhet. Kredittvurderingen skal dokumenteres.

§ 3 Betjeningsevne

Finansinstitusjonen skal beregne kundens evne til å betjene lånet basert på kundens inntekt og alle relevante utgifter, herunder renter og avdrag på gjeld og kostnader til livsopphold.

I vurderingen av kundens betjeningsevne skal finansinstitusjonen legge inn en renteøkning på 6 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 Belåningsgrad

Nedbetalingslån med pant i bolig skal på innvilgestidspunktet 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 innvilgestidspunktet ikke overstige 65 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.

§ 5 Tilleggssikkerhet

Kravene i § 4 kan oppfylles ved betryggende tilleggssikkerhet i form av pant i annen fast eiendom.

§ 6 Avdrag

Ved lån som overstiger 65 prosent av boligens verdi, skal finansinstitusjonen kreve årlig nedbetaling med minimum 2,5 prosent av innvilget lån.

§ 7 Utfyllende bestemmelser

Finanstilsynet kan fastsette utfyllende bestemmelser til forskriften.

Forslag til endringer i forskrift av 2. mai 1994 nr. 326 om filial av banker og andre kredittinstitusjoner med hovedsete i annen stat innen Det europeiske økonomiske samarbeidsområde, m.m. – filialforskriften

§ 6, annet ledd, nytt punkt i opplistingen skal lyde:

§ 2-9 fjerde ledd om krav til virksomheten