



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO

VÅR REFERANSE
20/xxxx

DERES REFERANSE

DATO
29.05.2020

VURDERING AV MIDLERTIDIGE ENDRINGER I BOLIGLÅNSFORSKRIFTEN

Finansdepartementet ber i brev datert 24. april 2020 Finanstilsynet vurdere behovet for å forlenge perioden med økte fleksibilitetskvoter i boliglånsforskriften, eller om det bør gjøres andre midlertidige endringer i lys av koronapandemien. Finanstilsynet vil komme tilbake til de øvrige punktene i Finansdepartementets brev innen 28. september 2020.

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

1. Bakgrunn

Kort tid etter de omfattende tiltakene for å begrense spredningen av Covid-19-viruset ble iverksatt i mars, ble Finanstilsynet bedt av Finansdepartementet om å vurdere om det burde gjøres lettelsener i låneforskriftene. I tilbakemeldingen til Finansdepartementet 21. mars 2020 uttalte Finanstilsynet:

"Bankene melder om økende pågang av personer som har behov for avdragsutsettelse. Det er usikkert om pågangen allerede er stor eller om det er noe bankene forventer (eventuelt om de benytter anledningen til å få lempeligere regulering). Samtidig må man anta at omfanget av nye ordinære lån går ned.

Finanstilsynet antar at de økonomiske konsekvensene av hendelsene de siste ukene kan være betydelige, og at mange personer kan få betalingsproblemer og likviditetsutfordringer. For disse kan utsettelse av rente- og avdragsbetalinger bidra til å lette situasjonen. For noen kan det også være nødvendig å øke opplåningen. Det er imidlertid Finanstilsynets vurdering at det i nåværende situasjon vil være svært uheldig om gjelden til norske husholdninger øker vesentlig. Dette kan forsterke problemene senere for både sårbare husholdninger og banker. Dette gjelder spesielt forbrukslån (se omtale i punkt 2).

Finanstilsynet vurderer likevel at det kan være hensiktsmessig å foreta følgende justeringer av boliglånsforskriften slik at bankene/finansforetakene får noe mer fleksibilitet:

- For nye lån med pant i bolig settes fleksibilitetskvoten til 20 prosent, dvs. at finansforetakene kan innvilge lån som ikke oppfyller ett eller flere av vilkårene i forskriften for inntil 20 prosent av verdien av innvilgede boliglån hvert kvartal. Flexibilitetskvoten gjøres gjeldende for hele landet og gjelder samlet for nedbetalingslån og rammekreditter.
- Endringen i fleksibilitetskvoten gjøres foreløpig gjeldende for 2. kvartal 2020.

- Den enkelte bank skal, som tidligere, hvert kvartal rapportere til sitt styre hvor stor andel av innvilget utlånsvolum som avviker fra forskriftens bestemmelser om betjeningsevne, gjeldsgrad, belåningsgrad og avdrag.
- Bankenes ansvar for grundig kredittvurdering og forsvarlig vurdering av pantesikkerheten må understrekes.

Det bør presiseres at en utsettelse av betaling av renter og avdrag opp til 6 måneder ikke skal anses som et nytt lån.

I en situasjon med svært lav rente og bankers søken etter inntjening bør forskriftsendringene i første omgang ha en tidsbegrensning. Det kan imidlertid signaliseres at tiltaket vil forlenges dersom forholdene tilsier det."

Finansdepartementet besluttet 23. mars å øke fleksibilitetskvoteene i boliglånsforskriften til 20 prosent i andre kvartal. Departementet presiserte samtidig at bankene kan innvilge utsettelse for renter og avdrag på eksisterende lån i inntil seks måneder uten at det skal regnes som nytt lån etter forskriften.

2. Utsiktene for kreditt og boligpriser

Norsk økonomi er inne i et alvorlig tilbakeslag. Statistisk sentralbyrå, Norges Bank og Finansdepartementet anslår et fall i BNP for Fastlands-Norge på henholdsvis 5,5, 5,2 og 4,0 prosent i 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. Det kan imidlertid ta lang tid før økonomien er tilbake på et mer normalt aktivitetsnivå.

De siste månedene har det vært en betydelig nedgang i aktiviteten i boligmarkedet. I april var antall omsatte boliger 10,3 prosent færre enn i april 2019. Ifølge Eiendom Norge falt boligprisene sesongjustert med 0,2 prosent i april. Tolvmånedersveksten i husholdningenes innenlandske lånegjeld (K2) var 4,6 prosent ved utgangen av april i år, som er 1,1 prosentpoeng lavere enn ved samme tidspunkt i 2019. Svakere inntektsvekst, kraftig økt arbeidsledighet og betydelig usikkerhet ventes å virke dempende på boligmarkedet og husholdningenes etterspørsel etter boliglån. Lavere lånerenter som følge av at Norges Bank i løpet av kort tid har satt styringsrenten ned fra 1,5 prosent til null, trekker i motsatt retning.

Utviklingen i kreditt- og boligmarkedsstatistikken gjennom 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 utlånundersøkelse for første kvartal viste at låneetterspørselen fra husholdninger falt svakt allerede i de første tre månedene av året. For andre kvartal forventer bankene et fall i samlet etterspørsel etter lån med pant i bolig som vil være det største siden finanskrisen. Det forventes også en viss innstramning i kredittpraksisen.

Finanstilsynet mottar hvert kvartal rapportering fra de største boliglånsbankene og filialene om deres etterlevelse av krav til nye utlån med pant i bolig fastsatt i boliglånsforskriften. Rapportering for første kvartal 2020 viser at i gjennomsnitt 7,1 prosent av nye utlån (volum) med pant i bolig utenom Oslo avvek fra vilkårene i forskriften. Tilsvarende andel for lån med pant i bolig i Oslo var 5,9 prosent. Samlet sett benyttet bankene i utvalget dermed ikke fullt ut fleksibilitetskvoteene i første kvartal 2020.

3. Vurdering og tilråding

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 de fleste andre land.

Det er stor usikkerhet om den videre utviklingen i norsk økonomi. Nedgangen forventes å bli kraftig, og det vil trolig ta lang tid før økonomien er tilbake på et mer normalt aktivitetsnivå.

Etter Finanstilsynets vurdering vil mange boliglånskunder i tiden framover kunne ha behov for betalingsutsettelse og endrede nedbetalingsplaner, som vil innebære at det innvilges nye boliglån som ikke oppfyller ett eller flere av kravene i boliglånsforskriften. Det tilsier at de økte fleksibilitetskvotene på 20 prosent videreføres i tredje kvartal 2020. Økningen av fleksibilitetskvotene vil styrke bankenes mulighet til å kunne hjelpe kundene gjennom en økonomisk krevende periode.

Finanstilsynet foreslår ikke andre midlertidige endringer i boliglånsforskriften i tredje kvartal 2020.

Midlertidige endringer i boliglånsforskriften bør etter Finanstilsynets vurdering gjøres for ett kvartal av gangen.

For Finanstilsynet

Morten Baltzersen
finansstilsynsdirektør

Per Mathis Kongsrud
direktør for digitalisering og analyse

Vedlegg: Brev fra Norges Bank datert 7. mai 2020

Kopi: Norges Bank

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.