



Mottaker
Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO
Norge

Deres ref.:

Vår ref.: 2015/0105-2

Saksbehandler: Marita Skjæveland
Saksansvarlig: Gjermund Nese

Dato: 04.05.2015

Høringsuttalelse - forslag til forskriftsfesting av krav til utlån med pant i bolig

Konkurransetilsynet viser til Finansdepartementets høringsbrev 17. mars 2015 vedrørende forslag til forskriftsfesting av krav til utlån med pant i bolig. Høringsfristen er satt til 4. mai 2015.

Nedenfor følger en kort redegjørelse for høringsforslaget fra Finansdepartementet og Konkurransetilsynets syn på dette.

1. Om høringsforslaget

Finansdepartementet har ved brev 6. mars 2015 bedt Finanstilsynet om å vurdere om det er hensiktsmessig å iverksette tiltak som kan bidra til å dempe veksten i boligpriser og kredittveksten blant norske husholdninger.

Finanstilsynet anbefaler i brev 16. mars 2015 at Finansdepartementet fastsetter forskrift om forsvarlig utlånspraksis for utlån med pant i bolig med hjemmel i finansieringsvirksomhetsloven § 2-9. Forskriften skal erstatte Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål, jf. Finanstilsynets rundskriv 29/2011. Hensikten med forslaget til ny forskrift er å bidra til å dempe risikoen for finansiell ustabilitet, blant annet gjennom å redusere bankenes mulighet til å utøve skjønn ved kredittvurdering av kunder.

De foreslåtte kravene er oppsummert under:

- Renteøkningen som legges til grunn for stresstesting av låntakers betjeningsevne økes med ett prosentpoeng, fra 5 prosentpoeng til 6 prosentpoeng. En særskilt forsvarlighetsvurdering kan ikke begrunne avvik fra regelen.
- Maksimal belåningsgrad for nedbetalingslån beholdes på 85 prosent av boligens verdi og tilleggssikkerhet, men det åpnes ikke for å begrunne en høyere belåningsgrad med en særskilt forsvarlighetsvurdering.
- Tilsagn om personlig sikkerhet (kausjon/garanti) kan ikke gi grunnlag for belåningsgrad høyere enn 85 prosent.

- Maksimal belåningsgrad for rammelån reduseres fra 70 prosent til 65 prosent. Det åpnes ikke for å begrunne en høyere belåningsgrad med en særskilt forsvarlighetsvurdering.
- Det stilles krav om minst 2,5 prosent årlig avdragsbetaling fra første år for alle nedbetalingslån med belåningsgrad over 65 prosent. Dette tilsvarer avdragskravet til et serielån med 40 års løpetid.

Finanstilsynet beskriver også et alternativt forslag som kan være aktuelt dersom Finansdepartementet ønsker å vurdere en modell med noe mer fleksibilitet enn Finanstilsynets hovedforslag. Finanstilsynet foreslår at en slik mulighet for fleksibilitet bør begrenses til kravet om belåningsgrad for nedbetalingslån, slik at bankene får mulighet til å tilby lån til låntakere med lite egenkapital, men med meget god betjeningsevne. Innenfor en slik modell vil det være mulig å fastsette en ramme for hvor stor andel av innvilgede lån som kan gis med belåningsgrad høyere enn 85 prosent av boligens verdi og tilleggsikkerhet innenfor en nærmere angitt periode.

Finanstilsynet understreker til slutt at forskriftsregulering av utlånspraksis ikke er ment å være et permanent virkemiddel, men at forskriften bør oppheves når markedsforholdene tilsier det.

2. Konkurransetilsynets vurdering

Høringsforslaget kommer etter en periode med høy gjelds- og boligprisvekst, som kan bidra til økt risiko for finansiell ustabilitet. Konkurransetilsynet støtter målsettingen om å sikre en solid banksektor og finansiell stabilitet. For stort fokus fra myndighetenes side på ett mål, for eksempel finansiell stabilitet, kan imidlertid gå på bekostning av velfungerende konkurranse.

Det fremgår ikke av høringsnotatet om det er gjort konkrete vurderinger av hvilken effekt tiltakene vil ha for konkurransen. I Konkurransetilsynets rapport om konkurransen i boliglånsmarkedet (2015) fremgår det at konkurransen i dette markedet er sårbar, og at regulering kan være med på å redusere konkurransen. Tilsynet er av den oppfatning at det er behov for grundige vurderinger av konkurransemessige konsekvenser i forbindelse med innføring av nytt regelverk i banksektoren.

Innstramming og forskriftsfesting av dagens retningslinjer fører til at bankenes mulighet til å utføre en selvstendig kredittvurdering av aktuelle lånekunder reduseres. En konsekvens av de foreslåtte tiltakene er at en del av bankenes eksisterende lånekunder vil bli innelåst. Dette gjelder lånekunder som har fått innvilget lån basert på dagens retningslinjer, men som ikke vil være kvalifisert for et lån gitt de foreslåtte kravene.

Problemet med innelåste kunder er at bankene får økte insentiver til å sette opp renten til disse kundene. Dette vil også til en viss grad kunne føre til en sementering av markedsstrukturen gjennom en reduksjon i kundemobiliteten. I Konkurransetilsynets ovennevnte rapport om konkurransen i boliglånsmarkedet, fremheves det at lav kundemobilitet og innlåsing allerede er med på å dempe konkurransen i markedet.

Konkurransetilsynet er således bekymret for de konkurransemessige konsekvensene av at kunder som har tatt opp lån etter dagens retningslinjer, ikke har mulighet til å flytte lånet til en annen bank dersom forskriften utformes i samsvar med høringsforslaget. Tilsynet kan ikke se at denne problemstillingen er adressert i høringsforslaget.

Konkurransetilsynet har gjort en enkel beregning som kan si noe om antallet husholdninger som kan bli innelåst som følge av kravet om maksimal belåningsgrad på 85 prosent av boligens verdi og eventuell tilleggsikkerhet. I et Staff Memo fra Norges Bank fremkommer det at 15 prosent av norske husholdninger som eier bolig har lån som overstiger 85 prosent av

boligens verdi.¹ I antall utgjør det i overkant av 200 000 husholdninger. Det kan dermed være et betydelig antall av bankenes eksisterende lånekunder som vil bli innelåste på grunn av kravet om maksimal belåningsgrad på 85 prosent. Det bemerkes at flere av forslagene til krav i høringsnotatet, som for eksempel økt rente i stresstesten og krav om avdragsbetaling, også vil kunne føre til innelåste lånekunder.

En innstramming og forskriftsfesting av kravene til utlån med pant i bolig kan føre til innlåsing av kunder, og dermed bidra til å dempe konkurransen mellom bankene. Konkurransetilsynet mener derfor at det ikke bør gjennomføres en forskriftfastsetting i samsvar med høringsforslaget. Det bemerkes i den forbindelse at det allerede finnes retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis, som legger føringer for hvordan bankene skal kredittvurdere sine kunder. Videre vil tilsynet oppfordre Finansdepartementet til å vurdere alternative og mer direkte tiltak for å dempe boligpris- og gjeldsveksten, som har mindre konkurransedempende effekter.

Dersom Finansdepartementet likevel ønsker å gå videre med de forslåtte tiltakene, er Konkurransetilsynet av den oppfatning at Finanstilsynets alternative modell er en bedre løsning. Den alternative modellen i Finanstilsynets forslag åpner for at bankene kan gi nedbetalingslån med en belåningsgrad over 85 prosent til kunder som har god betjeningsevne, men lite egenkapital. Den konkurransedempende effekten av denne modellen, vil etter tilsynets oppfatning være mindre enn tilfellet er ved en forskriftsfesting i samsvar med Finanstilsynets primære forslag.

Med hilsen



Gjermund Nese (e.f.)
avdelingsdirektør

¹ Se Norges Bank Staff Memo 8/2014, "Ten years of household micro data. What have we learned?"

Mottaker
Finansdepartementet

Postadresse
Postboks 8008 Dep

Poststed
0030 OSLO
Norge

Kontakt/e-post
postmottak@fin.dep.no