

Finanstilsynet
Postboks 1187 Sentrum
0107 Oslo

Dato: 04.06.2021

post@finansstilsynet.no

Utlånsforskriften – behov for avklaring

Finans Norge viser til utlånsforskriften som trådte i kraft 01.01.21. Et spørsmål som har dukket opp rundt praktiseringen av forskriften er hvorvidt lån til borettslag omfattes av forskriften. Spørsmålet er av stor betydning for kredittyttere og vi anmoder således om en avklaring fra Finanstilsynet på dette området.

Nærmere om problemstillingen

Forskriftens saklige virkeområde er avgrenset til lån med «pant i bolig», jf. § 2 andre ledd. Forskriften inneholder ingen nærmere definisjon av begrepet «bolig». Det er uklart om lån til borettslag som sikres med pant i borettslagets eiendom omfattes av forskriftens saklige virkeområde.

Finans Norge ba i 2017 om flere avklaringer fra Finanstilsynet knyttet til boliglånsforskriften. I Finanstilsynets svarbrev av 24.03.2017 presiserte Finanstilsynet at «bolig» skal forstås som fast eiendom som er regulert til boligformål. Finans Norge har følgelig lagt til grunn at pant i henholdsvis selveierboliger, andeler i borettslag og aksjeleiligheter faller innenfor forskriftens virkeområde, under forutsetning at disse boligene er regulert til boligformål.

Motsetningsvis kan det argumenteres med, ved pant i borettslagets eiendom, at det ikke tas pant i den enkelte boenhet, men i «skallet» av eiendommen. Dette underbygges av at den enkelte borettslagsandelen blir ansett som individuelle boliger uavhengige av tomten.

Avsluttende merknader

Dersom lån til borettslag omfattes av forskriften, og dette skal rapporteres, vil det ha stor innvirkning på bankenes avvikskvote. Det er dermed viktig med en ensartet praksis i finansnæringen, og etter vår vurdering er det i dette tilfellet nødvendig med nærmere avklaring fra Finanstilsynet, blant annet for at forskjeller i tolkningspraksis ikke skal utgjøre et konkurranseelement.

Finans Norge vil understreke at avklarende svar fra Finanstilsynet så snart som mulig vil bli høyt verdsatt.

Med vennlig hilsen
Finans Norge

Nils Henrik Heen
Juridisk direktør

Victoria Egeli
Juridisk seniorrådgiver