

## **Bankers Håndtering av Søknader om Boliglån**

Med særlig hensyn til endringer i forskriftene under koronapandemien

SEBASTIAN NOR OLSEN

VEILEDER

Anne Wenche Emblem

**Universitetet i Agder, 2021**

Handelshøyskolen ved UiA

## Forord

Denne masterstudien er gjennomført våren 2021. Det er en obligatorisk og avsluttende del av 5 års master i økonomi og administrasjon ved Universitet i Agder. Utredningen er det siste ledd i en mastergrad i «økonomisk styring».

Utredningen er en fordypning i fagområdet «Eiendomsøkonomi». Dette er et tema av stor interesse for mange, og jeg håper at denne utredningen vil bidra til ny kunnskap om bankers håndtering av søknad om boliglån.

Jeg retter stor takknemlighet til min veileder Anne Wenche Emblem, Førsteamanuensis ved Handelshøyskolen ved UiA, for gode og punktligte tilbakemeldinger, innspill og råd gjennom hele studien.

Vil også takke mine informanter som har gitt meg innsyn i deres bankhåndverk.

Jeg står ansvarlig for eventuelle feil og mangler ved denne utredningen.

Kristiansand, 14. juni 2021

---

Sebastian Nor Olsen

## Sammendrag

Denne studien tar for seg bankers håndtering av søknader om boliglån i Norge, med formål om å identifisere vurderingene bankansatte gjør i forkant av godkjenning av boliglån. Videre undersøkes det hvilke erfaringer bankansatte hadde til endringene i boliglånsforskriftene som ble innført i 2. og 3. kvartal 2020. Det overordnede forskningsspørsmålet er «*Hvordan har bankansatte håndtert boliglån under koronapandemien?*».

Med en stadig økende gjeldsgrad og endringer i boliglånsforskriftene i Norge, er banker sporadisk nødt til å tilpasse seg for å samsvare med bankenes og Finansdepartementets økonomiske og samfunnsetiske mål. Derfor vil en analyse av utlåshåndteringen og utfordringer sett fra bankansattes perspektiv, gjennom en kvalitativ tilnærming være relevant for Finanstilsynet ved eventuelle senere behov for reguleringer i forskriftene.

Jeg startet studien med en systematisk teorigjennomgang for å få en oversikt over boligmarkedet og bankvirksomheten. Deretter gjennomførte jeg en semistrukturert intervjuform med fem praktiserende fagpersoner som operer med boligutlån daglig og en banksjef. Informantene jobbet i sparebanker og forretningsbanker. Informantene hadde variert ansiennitet og erfaringer. Med dette utvalget av informanter, fikk jeg innsyn i bankhåndtering og kunnskap fra ulike perspektiver. Intervjuene ble transkribert og analysert. De viktigste funnene ble oppsummert og tatt med i studien.

Funnene indikerer forskjeller hos utlåsgivere som individer, og forskjeller i sparebanker og forretningsbanker. Forskjellene gjenspeiles hovedsakelig i det etiske aspektet knyttet til risiko for både banken og låntaker, og forretningsaspektet knyttet til å optimalisere inntekter for bedriften. Videre gir funnene støtte til innføring og endringer i boliglånsforskriftene, derimot viser funnene i intervjuene grunn til bekymring for en høy gjeldsgrad i boliglån kombinert med høyt forbrukslån i enkelte boliger. Bekymringen er knyttet til fremtidige utviklinger i renten, men likevel sees det lyst på de foreløpige endringene som er gjort i reglementet – hvor blant annet banker har fått større innsyn i husholdninger gjeld.

Funnene viser til at innsyn i praktiserende fagpersoners erfaringer er i høyeste grad viktig for Finansdepartementet når de skal foreta endringer, ettersom at boligutlånere sitter med gode fagkunnskaper og tanker til risikoer i boligmarkedet og utlåspraksiser. Imidlertid viser studien også kunnskap som vil være essensiell for norske husholdninger. Studien fremmer bevissthet knyttet til risikoen i deres boliggjeld og forbruksgjeld, og viktigst av alt bidrar denne kunnskapen til å svekke sårbarheten i boligmarkedet.

## Innholdsfortegnelse

1.	Introduksjon .....	1
1.1	Oppgavens videre disposisjon .....	3
2.	Teorikapittel .....	5
2.1	Prisdannelsen i boligmarkedet på kort sikt .....	5
2.2	Om etterspørselssiden .....	6
2.2.1	Husholdninger preferanser for boligkonsum og annet konsum .....	6
2.2.3	Inntekt, sparing og arbeidsmarked .....	9
2.2.4	Tilgang til og pris på kreditt .....	10
2.3	Endring i likevektspris i boligmarkedet .....	11
2.3.1	Endring i rente .....	11
2.3.2	Tilgang på kreditt .....	13
2.3.3	Offentlig politikk .....	13
2.3.4	Banker .....	14
2.3.5	Sårbarhet i markedet – Korona .....	15
2.4	Bankene .....	16
2.4.1	Banker - skal tjene penger .....	16
2.5	Boliglånsforskriftene som beslutningsprosess .....	17
2.5.1	Rasjonell beslutningstaking hos bankansatte .....	18
2.6	Makroøkonomisk kriser .....	19
2.6.1	Tidligere kriser og lærdom .....	19
3.	Metode .....	21
3.1	Kvalitativ fremgangsmåte .....	21
3.2	Valg av informanter .....	21
3.3	Datainnsamling .....	22
3.4	Analyse av data .....	22
3.5	Validering av funn .....	23
3.6	Forskningsetiske retningslinjer .....	23
4.	Forskningskontekst .....	25
4.1	Utvalg .....	25
4.2	Utarbeidelse av intervju .....	26
5.	Funn .....	27
5.1	Oppsummeringen av funnene .....	33
6.	Diskusjon .....	34
6.1	Begrensninger i studien .....	39
7.	Konklusjon .....	41
7.1	Studiens bidrag .....	41

7.2	<i>Implikasjoner til videre studier</i> .....	42
8.	Litteraturliste .....	43
9.	Vedlegg .....	46
9.1	<i>Semi-strukturert intervjuguide</i> .....	46
9.2	<i>Refleksjonsnotat</i> .....	48

## Figuroversikt

Figur 1 - Samlet tilbud og samlet etterspørsel i markedet for brukte boliger..	5
Figur 2 - Gjeld og innskudd i prosent av disponibel inntekt i Norge	7
Figur 3 - Endring i prisen på bolig ved økning av etterspørsel og tilbud av nye boliger	11
Figur 4 - Realstyringsrenten etter skatt og realboligpriser, 1991-2012	12
Figur 5 - Tre faser i en beslutningsprosess	18
Figur 6 - Prisindex for brukte boliger	19

## 1. Introduksjon

Å eie bolig er av viktig betydning for norske husholdninger, men også en stor investering. Boligprisene i Norge har steget oppsiktsvekkende mye siden 1993, og av den grunn engasjerer boligmarkedet og boligpolitikken oss. Boligpriser og lånerenter er ofte et samtaleemne rundt middagsbordet eller på jobb, og er raskt på avissidene ved enten at rentene og boligprisene går opp eller ned. Det er ikke så rart med tanke på at boligprisene og rentene styrer store deler av vår private økonomi, og ikke minst markedets økonomi. I den anledning er regjeringen opptatt av å fremme et sunt boligmarked via boligpolitikk, for å unngå kriser.

I løpet av de siste årene har Finansdepartement innført forskrifter for å stramme inn bankers utlåns håndtering og praksis. I 2011 ble boliglånsforskriftene innført, forskriftene stiller krav til egenkapital, lån under fem ganger inntekt og betjeningsevne som tåler 5 pst. renteheving. I tillegg ble også forbrukslån gjeldende i forskriften om boliglån i starten av dette året (Finanstilsynet, 2021). Bakgrunnen for innføringen av forbrukslån- og boliglånsforskriftene var Finanstilsynets vurdering av markedet. De var i oppfatning av at både gjeldsgrad og boligpriser var på et for høyt nivå forhold til inntektsgrunnlaget til norske husholdninger. I tillegg hadde de sett effekten av finanskrisen i 2008, spesielt i USA. Dette viste at banker og husholdninger hadde behov for å være bedre rustet for dårlige tider (Finanstilsynet, 2011).

Til tross for boliglånsforskriftene har boligprisene og gjeldsgraden fortsatt å øke. Prisendringer kan komme av mange årsaker. Blant annet har renten på boliglån vært lav lenge, og antall sysselsatte økt før koronapandemien. Dette er noen av mange faktorer som kan drive etterspørsel og pris på bolig opp. Prisendringer har store ringvirkninger. Utvikling i boligpriser påvirker blant annet finanssektoren.

Formålet i denne oppgaven er derfor **å kaste lys over bankers håndtering av utlån med hensyn til boliglånsforskriftene, og utfordringer med endringene som kom i starten av koronapandemien.** Problemstillingen kaster lys over et nytt aspekt, og er dermed lite forskning rundt det fra før. Det er også for tidlig å vise til hvilke totale konsekvenser endringene kan påføre boligmarkedet, men utfordringene bankansatte opplevde sitter ferskt i minnet hos långivere. Boligsalget og boligprisene har hatt en markant økning siden koronautbruddet, som kan være en indikasjon på at markedet har vært gjennom store endringer (Eiendom Norge, 2021).

Det **overordnede forskningsspørsmål** mitt er følgende:

*«Hvordan har bankansatte håndtert boliglån under koronapandemien?»*

For å studere denne problemstillingen har jeg anvendt en kvalitativ tilnærming. Det er mange aspekter ved boliglån, hvor utlånsgevire kan ha mange ulike tilnærminger til boliglånsforskriftene og kunder. Dermed vil det være vesentlig å få dypere innsyn i en utlånsgevers beslutninger. Jeg har videre undersøkt **underliggende forskningsspørsmål:**

*«Finner vi ulike beslutninger ved sparebanker og forretningsbanker?»*

Et viktig aspekt til sistnevnte underliggende problemstilling vil være skillet på individnivå i bankene. Er det banken som i stor del driver bankansattes beslutninger, eller drives bankansatte i hovedsak av egne verdier og vurderinger. Det er tenkelig at noen ønsker å maksimere profitt for forfremmelse og gi bedriften best mulig gevinst, mens andre vurderer det etiske aspektet rundt godt bankhåndverk høyere. Med det i bakhode, utlyser studien også følgende **underliggende forskningsspørsmål**:

*«Var det rom for å utnytte den midlertidige økte fleksibilitetskvoten til egen fortjeneste?»*

Hvis det er rom for å utnytte den midlertidige økte fleksibilitetskvoten, vil det først og fremst være interessant å studere om noen type banker utnyttet det i større grad enn andre, henholdsvis sparebanker og forretningsbanker. Det vil også være interessant om en slik utnyttelse kan bidra til økt sårbarhet i markedet.

I tillegg var det to forskningsspørsmål som jeg ønsket å se nærmere på, men som jeg ikke kunne fullføre av ulike årsaker. Først og fremst gjaldt det om ulike banker har ulike policyer, som setter krav til ansatte ved salg og utlån. Dette er et aspekt jeg ikke går inn på ettersom at det kan være med på å gi informasjon som identifiserer banken og informantens navn. Det andre forskningsspørsmål gjelder bankenes utnyttelse av fleksibilitetskvoten gjennom de ulike kvartalene gjennom 2020. Her var det mangel på data som satt begrensning grunnet businessrelaterte årsaker. Finanstilsynet hadde taushetsplikt av utnyttelsesgraden på fleksibilitetskvoten fra de diverse bankene, men de presenterer en gjennomsnitts utnyttelsesgrad av alle i Norge.

### **Bakgrunn for studien**

Når store deler av husholdningens egenkapital ligger i boligen, medfører et boligprisfall at huseiernes egenkapital også synker. Men siden egenkapitalen ikke synker prosentvis symmetrisk med gjelden i boligen medfører boligprisfall en meget svekket sikkerhet og egenkapital i boligen. Svekket egenkapital kan føre til at gjelden ikke kan nedbetales ved salg av boligen. Svekket sikkerhet i bolig fører til at banker må beregne flere misligholdte lån, som videre fører til dårligere soliditet hos banken og dårligere pris på kreditt. Dette blir en spiral som er fryktet i høyeste grad, hvor boligpriser reduseres ytterligere og som driver til store negative konsekvenser for hele makroøkonomien (IMF, 2012:1) Jeg går videre inn på hvordan markedet og kriser henger sammen, hvordan de virker selvforsterkende på hverandre og gir samlet større effekt i kapittel 2.

Som følge av tidligere kriser har vi fått mer kunnskap om hvordan økonomien skal være robust og hvordan vi skal håndtere en krise når den først inntreffer. Det siste året har vært preget av stor aktivitet og endringer i det sosiale og økonomiske aspektet. Mange har blitt permittert og sagt opp fra jobb. Koronapandemi har blant annet ført til at butikker, restauranter og hoteller har måtte holde stengt i lange perioder. Smittevernsrestriksjonene har ført til store innvirkninger på økonomien og ikke minst på boligmarkedet. Forskning fra



Finanstilsynet viste til økt behov for fleksibilitet i utlånspraksisen grunnet pandemiutbruddet. Finansdepartementet fulgte rådene og lempet på fleksibilitetskvoten fra 10% til 20% (i Oslo har de egen kvote som er på 8%, men var henholdsvis 16% i 2. og 3. kvartal), i tillegg åpnet Finansdepartementet opp for at bankene kunne gi midlertidig utsatt avdragsfrihet (Regjeringen, 2020).

Begge lettelsene gjaldt 2. og 3. kvartal i 2020, før forskriftene gikk tilbake til normalen igjen i 4. kvartal. Økt fleksibilitetskvote gir bankene større mulighet til å vurdere boligutlånsaker i større grad med bruk av skjønn. Bankene har mulighet til å hjelpe flere husholdninger med nedsatte inntekter av ulike årsaker. Ved slike lettelser vil det være ekstra viktig at bankene gjør godt bankhåndverk, med gode vurdering slik at kunder ikke ender opp i en situasjon hvor de ikke klarer å tilbakebetale gjelden.

Forutsetningene for stabilitet i det norske markedet påvirkes i stor grad av utviklingen i norsk og internasjonale finansmarkeder. Fra mars 2020 har koronapandemien preget den økonomiske utviklingen, både i Norge og internasjonalt. Tilbakeslaget på den norske økonomien var kraftigere enn tilbakeslaget vi fikk av finanskrisa og bankkrisa (Regjeringen, 2021), men på tross av et så kraftig fall i økonomien, har likevel boligprisene steget betydelig fra krisa inntraff til ett år etter. Det har aldri vært solgt så mange boliger i Norge før. Mange boliger går over prisantydning, studenter mener det er umulig for dem å kjøpe bolig i Oslo (Stave, 2021). Videre viser også Regjeringen (2021) til høy gjeldsgrad i husholdningene, og høye eiendomspriser, som er den største sårbarheten vi har. På tross av rekordlave renter ligger fremdeles andelen av inntekter til å betjene lånet på et høyt nivå, også omtalt som gjeldsbetjeningsgraden (Regjeringen, 2021).

Hva er drivkreftene til disse stadig økende boligprisene og gjeld, selv under uforutsigbare tider og fall i økonomien? En viktig komponent som driver boligpriser er hvilke forventninger norske husholdninger har om fremtidens økonomi, som påvirker etterspørres optimisme eller pessimisme i kjøpet. Kjøper er villig til å betale mer for en bolig hvis de tror økonomien er sterkere og boligprisene er høyere om ett år. Tidligere snakker jeg om boligpriser som faller, deretter faller sikkerheten i lånet. Motsatt vil det være når boligpriser stiger. Da stiger egenkapitalen og pantesikkerheten blir god ettersom at det er lav risiko for å selge boligen med tap i tilfelle låntaker misligholder. Videre gir høyere boligpriser en forventning om at en god fremtid i økonomien og forventning om fremtidig prisvekst. Det er meget interessant hvordan denne effekten isolert kan stimulere etterspørselen i positiv retning. Jeg gir en dypere forståelse av det i teorikapitlet om husholdningers gjeldsgrad.

## 1.1 Oppgavens videre disposisjon

De kommende kapitlene er strukturert på følgende vis:

- Kapittel to er teorikapittel, med forklaring av boligmarkedet og komponenter som er viktig til dette feltet. I tillegg er det forklaring av banker, og deres beslutningstaking. Til slutt er det er delkapittel om makroøkonomiske kriser.
- Kapittel tre forklarer forskningsmetoden som er brukt i denne studien.
- Kapittel fire presenterer forskningskonteksten.

- Kapittel fem presenterer de viktigste resultater fra intervjuene.
- Kapittel seks diskuterer jeg resultatene opp mot litteratur.
- Kapittel syv utlyser jeg min konklusjon og gir implikasjon til videre studier.
- Kapittel åtte gjelder kildehenvisning.
- Kapittel ni ligger mine vedlegg.

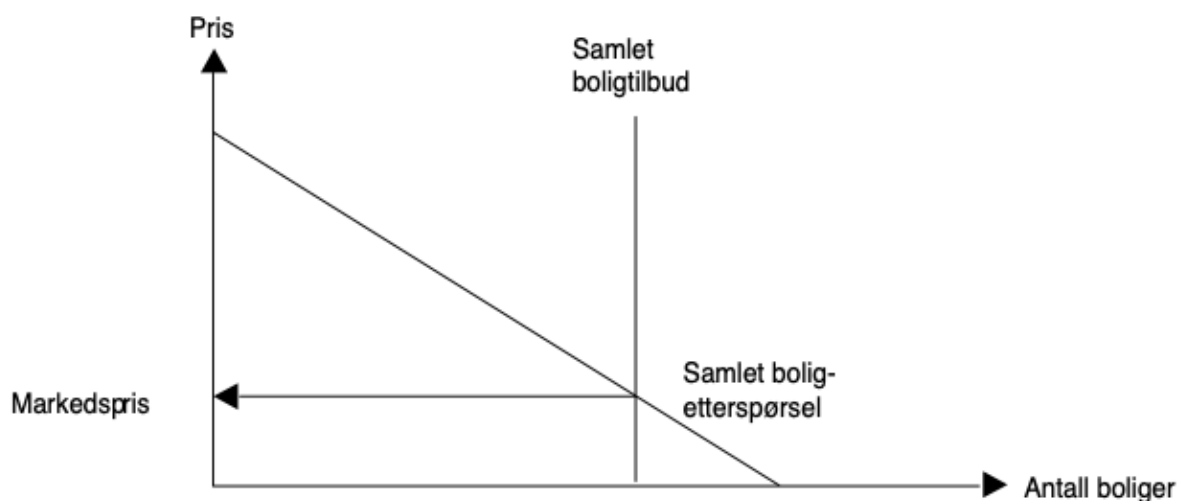
## 2. Teorikapittel

En bolig er både et gode en tar nytte av og et kapital eller formuesobjekt. Boliginvestering er for de fleste den største og mest essensielle investeringen en tar i løpet av livet. Dermed gjøres det en omfattende og grundig undersøkelse og markedsanalyse før en kjøper bolig, men boligmarkedet er et meget komplisert og uoversiktlig. Det er mange faktorer og aktører som spiller inn, men i dette kapitlet skal jeg prøve å forenkle og dele opp dette komplekse markedet for å forklare noen av de viktigste drivkreftene i boligmarkedet.

Markedsprisen kan påvirkes av mange faktorer, eksempelvis de som er nevnt tidligere. I fjor var det spesielt to faktorer som inntraff boligprismarkedet, og skal gi en påvirkning på økonomien samtidig. Første var en pandemi, som skal drive boligpris i negativ retning grunnet større usikkerhet, økt arbeidsledighet og permittering som medfølger nedsatt lønn ifølge Jacobsen og Naug (2004). Den andre faktoren var rentenedsettelse, som skal drive boligprisene i positiv retning grunnet økt konsum og økte belåningsmuligheter. Totalt sett endte 2020 med økte boligpriser. Fra april 2020 til april 2021 økte boligprisene med henholdsvis 12.2% i snitt for hele Norge og høyere i enkelte storbyer (Eiendom Norge, 2021).

### 2.1 Prisdannelsen i boligmarkedet på kort sikt.

Boligmarkedet er et komplekst marked med mange faktorer av ulike variabler. Markedet påvirkes av mange avgjørelser på makro og mikro nivå. Det påvirkes av finanspolitikk, verdensøkonomien, økonomisk vekst i liten by, med mer. Konsekvensene av ulike markedsaktørers operasjoner kan være langsiktige, kortsiktige, fatale og minimale. Som følge av at boligmarkedet er så komplekst forklares ofte prisingen med en forenklet modell, slik som Norges offentlige utredninger (NOU) har gjort: (Figur 1) Hvor modellen er forenklet til en kun én boligtype, og teorien forklart med boliger av udefinert/samme standard og størrelse. Leietakere er ikke hensyntatt, og det er antatt ett etterspørselsoverskudd, som betyr at det er færre boliger enn etterspørrere i markedet (NOU 2002: 2)



Figur 1 - Samlet tilbud og samlet etterspørsel i markedet for brukte boliger. Kort sikt (NOU 2002: 2).

Figur 1 viser en fallende etterspørselskurve hvor den som står først er villig til å betale mest, og den med lavest betalingsvillighet står sist. Det er satt en samlet boligtilbudstall på Y-aksen som viser det antallet boliger vi finner i markedet, og ettersom det er etterspørselsoverskudd vil boliggetterspørselskurven krysse boligtilbud før den krysser Y-aksen. Det punktet hvor boligtilbud krysser boliggetterspørsel indikeres markedsprisen som en finner i markedet ved gitte forutsetninger.

## 2.2 Om etterspørselssiden

Jeg skal i dette delkapittelet se nærmere på utfordringene og konsekvensene av endret inntekt, og deretter se på renteendringers påvirkning på etterspørselssiden. Mange av disse faktorene vil variere for ulike husholdninger. Boliggetterspørsel deles ofte i to deler, hvor den ene har som formål å bo i kjøpt bolig, og den andre ser på det som et investeringsobjekt (Jacobsen og Naug, 2004).

For å forklare etterspørselssiden har jeg valgt å sette søkelys på de som har som formål å kjøpe bolig for å bo der. Det er mange variabler som må tas hensyn til i en etterspørselsfunksjon i boligmarkedet. Variablene er henholdsvis husholdningens forventninger om fremtidig inntekt og forventede kostnader, sysselsetting, befolkningsvekst og bankers utlånspolitikk. En spesiell faktor som vi merket under koronapandemien var usikker fremtid, høyere arbeidsledighet og permittering. Forventningen av fremtidig inntekt ble dermed svekket. Det medfører lavere investeringsvilje i husholdningene. Renteendring i samme sekvens var en annen viktig faktor som jeg kommer tilbake til i kapittel 2.3.1.

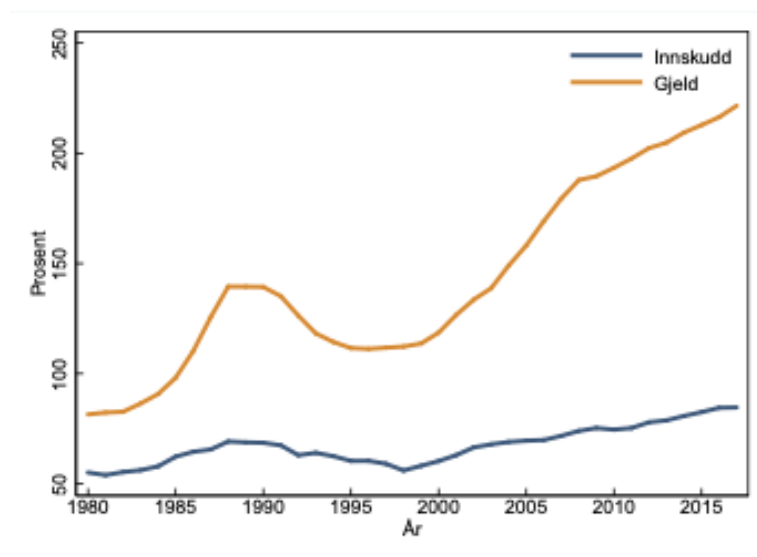
### 2.2.1 Husholdninger preferanser for boligkonsum og annet konsum

I dette kapittelet skal jeg gå gjennom husholdningers konsum og forbruk. Det er et stort ønske og viktig for mange å eie egen bolig i Norge. Det er også et mål den norske regjeringen har om at alle skal ha tak over hodet, og et trygt sted å bo. Ettersom at ønsket og etterspørselen etter bolig er så høy, er også prisen høy og lite priselastisk. Store deler av forbruket til Norges befolkning går til bolig. Dette inkluderer lån, leie, strøm, eiendomsskatt, inventar og mye mer. Likevel er det store forskjeller i preferanser og behov. Det avhenger av flere faktorer; om man er enslig eller storfamilie, ønsker hus med hage eller blokk, eller ønsker å bosette seg i storby eller på landet.

Det er rimelig å anta at prisen på bolig varierer etter konjunkturen i markedet. Isolert sett øker prisen når det er gode tider, og synker når det er dårlige tider. Samtidig kan det få en dobbelteffekt ved prisendring ettersom at folk ønsker å investere for å være med i prisveksten og selge når prisen ser ut til å være på vei ned. Med andre ord så øker og synker etterspørselen sammen med konjunkturen i markedet fordi folk ønsker å tjene når de ser at andre gjør det, eller ser en mulighet til det. Prisen på å eie bolig varierer etter markedets situasjon. Før koronapandemien har det vært et stabilt marked lenge med lave renter. De siste 10 årene har det vært rentenedgang 13 ganger. Under samme sekvens var det en stor økning i

gjeldsbelastningen. Det var med det antatt en jevn og slak heving av renten. (Norges Bank, 2018)

Først og fremst vil en renteheving virke dempende på konsum og motsatt ved rentenedgang som jeg har forklart i kapittelet om rentepåvirkning. For det andre slår en renteendring direkte ut på husholdningers disponible inntekter. Styrken av dette aspektet påvirkes av gjeldsnivået og hvordan den er fordelt. Grunnet en høyere gjeldsgrad i husholdningene de siste årene og en lavere mengde innskudd i banken og lavere disponible inntekter, vil en renteendring relativt sett påvirke konsumet til husholdningene i større grad enn tidligere. Slik situasjonen er i dag med en lavere rente, vil en netto låntaker og netto sparer ha lavere kostnader ved å konsumere nå, i motsetning til i fremtiden hvor renten er antatt å gå opp (substitusjonskanalen) (Gerdrup og Torstensen, 2018).



Figur 2 - Gjeld og innskudd i prosent av disponibel inntekt i Norge. (Gerdrup og Torstensen, 2018)

For netto låntakere drives både kontantstrøm- og substitusjonskanalen i retning av høyere konsum. For netto sparere trekker kontantstrømkanalen (evne til å betale løpende forpliktelse) og substitusjonskanalen i motsatt retninger. Den lavere renten kan påvirke husholdningenes inntekt via endringer i sysselsettingen, lønn og formuespriser. Med andre ord, en lav rente fører til lavere betaling på lån, men også lavere avkastning på innskudd. Altså med lavere rente er det mer attraktivt å låne penger og bruke dem, enn å spare pengene. Det innebærer økt forbruk hos netto låntaker, og lavere forbruk hos netto sparere. Etersom at de fleste har høyere lån enn sparepenger i Norge, fører det til økt forbruk og oppgang i inntekter på arbeidsplasser, ved alt annet like. Oppgang i arbeidsmarkedet gir også økt mulighet til lønnsøkning hos ansatte. To vesentlige aspekter her er den antatte varigheten av en renteendring og forutsetningen om at markedet ikke stimuleres på annet vis enn renteendringen. Forventes det en endring i renten over flere år kan vi anta at effekten blir sterkere (Gerdrup og Torstensen, 2018). Koronautbruddet var meget uforutsigbart, og det var usikkert hvor lenge det kom til å vare og hvor kraftig det kom til å svekke norsk økonomi. I tillegg ble konsumeringsmulighetene svekket ettersom at den norske befolkningen levde i

nedstenging i lengre perioder. Effekten av dette kommer jeg tilbake til i kapittel «inntekt, sparing og arbeidsmarked».

### 2.2.2 Norges husholdningers gjeldsgrad

Gjeldsgraden i Norge har i mange år vokst raskere enn inntektene. Gjeldsveksten ligger nå (mai, 2021) på 4.9% ifølge SSB (2021). Dette henger blant annet sammen med det lave rentenivået vi har og kraftig boligprisvekst over tid. Den høye gjeldsgraden gjør det norske folk sårbare for kriser, hvor konsekvensene kan være boligprisfall, renteheving og bortfall av inntekt og konsum. Vi har foreløpig ikke sett slike krisetilfeller under koronapandemien (Regjeringen, 2021).

Boligformuen er ofte den største delen av formuen i norske husholdninger, og den eiendelen av størst verdi. Hvilken påvirkning vil en boligprisendring ha på boligformuen, i forhold til pantesikkerheten? Hvilken påvirkning vil boligprisendingen videre ha på det generelle forbruket deres utenfor boligen? Disse tankene gjelder boligformue-effekten (Pirounakis, 2013). Dette er viktige spørsmål, for hvis boligformue-effekten er kraftig, betyr det at formuen som har innvirkning på forbruket avhenger stort av boligprisene. Skjer det et boligprisfall, vil forbruket også falle. På sikt vil gi lavere realrente. Det vil si at forbruksevnen stadig vil være svakere neste dag. Dette var et reelt problem som skjedde i 2008 i USA.

I Norge har vi hatt økte boligpriser, derav økt formue. Det er mange måter å ta nytte av en boligprisvekst på. Noen refinansierer lånet sitt med ny panteverdi og øker lånet til oppussing eller andre investeringer. Derav økt forbruk. Andre øker egenkapital ved bruk av forbruksgjeld for å investere mer, og lever i den tro om at boliger fortsetter å stige. De ser ingen fare ettersom at boligprisene også fortsetter å øke som igjen skal øke deres formue. Dette er det aspekter som kan være med på å bidra til boligprisbobler (Pirounakis, 2013).

Ulempen ved den utviklingen vi har nå i husholdningers gjeld og boligpriser, er at det kan virke selvforsterkende hvor vi ender opp på et nivå som ikke er bærekraftig over tid. Dette kommer av at økte boligpriser gir høyere panteverdier på boligen, som gir husholdningene bedre finansieringsbevis med større egenkapital i banken. Det gir dem mulighet til å by høyere på nytt hus som igjen bidrar til stimuli i boligpriser. Dette blir en spiral-lignende effekt som er farlig for markedet. (Regjeringen, 2021)

### 2.2.3 Inntekt, sparing og arbeidsmarked

Nok et annet kjennetegn ved boligmarkedet er at den kan si noe om din inntekt, evne til å spare eller om ditt arbeid. Isolert sett utgjør den store deler av eiers formue og forbruk. Boligen kan gi inntekt i form av leieinntekter og gevinst ved salg. Med det kan den sammenlignes med andre eiendeler av verdi, derav formue. Bolig kan investeres i som en form for sparing. Eksempelvis, student kjøper bolig med to soverom og leier ut ett rom. Dette minsker utgifter og nedbetaler deler av renter på lån. Eier kan være heldig med boligprisstigning som gir høyere avkastning enn sparing i bank. Betrakningen av at kjøpet i mange tilfeller gir høyere avkastning, øker etterspørsel i bolig generelt. Spesielt i storbyer hvor inntektene for utleie er høyere enn ellers. I tillegg er bolig et investeringsobjekt, som kan være lukrativt skattemessig. Kjøp av bolig kan dermed sees på som en form for tvungen sparing med gunstige betingelser. Selv i et marked med lave prisstigninger vil det være gunstig, ettersom at skattefradraget på renteutgiftene gir lavere utgifter på lånet (Pirounakis, 2013).

Sparing i seg selv er en faktor som prissetter markedet. Grunnet krav om 15% egenkapital til boliglån, krever det en del sparing for mange i forkant av kjøpet. Under sparingen til ny bolig, er det mange måter å gjøre det på. Man kan kutte utgifter av forbruksvarer og konsumering av luksus goder (utelivsbransjen, restaurant, transport eller reise). En annen måte er å kutte ned utgifter med formål om å spare, er å flytte til et mindre gunstig og ettertraktet boligstrøk med lavere standard, nettopp fordi det er billigere. Dette aspektet ved sparing fører til økt etterspørsel av boliger utenfor sentrum, som gir økt prissetting av boliger i mindre gunstige geografiske områder, som igjen øker velstanden i andre husholdninger i samme område (Pirounakis, 2013).

Som følge av koronautbruddet og diverse former for nedstenging er det rimelig å anta at konsummulighetene har vært snevrere enn vanlig. Det har vært begrensede muligheter til reising, restaurant-spising, uteliv og andre fritidsaktiviteter. Dette fører naturligvis til lavere forbruk, som igjen fører til økt sparing og egenkapital. Det er klart at noen husholdninger er påvirket av reduksjon i inntekt, grunnet permittering og oppsigelser, men flertallet har hatt muligheter til å godt ut av nedstengingsperioden rent økonomisk. Videre er det rimelig å anta at husholdninger ønsker å bruke deler av oppsparte penger på oppussing av bolig, hytte, ny bil eller på andre ting når samfunnet åpner igjen. Hvilke kortsiktige og langsiktige påvirkninger koronapandemien og nedstengingen vil ha på forbruket når samfunnet åpner opp igjen er enda usikkert, men dette er et vesentlig tema som jeg har snakket om i intervjuene og kommer tilbake til i diskusjonen. Foreløpig er det sikkert at sparingen har ført til vekst i oppussing og kjøp av hytter. Det kan vi se gjennom veksten i gjeldsgrad og hyttesalget (Eiendom Norge, 2021). Hvilken konsekvens dette kommer til å ha på norsk økonomi i høst 2021 ved en eventuell renteheving er usikkert. Det er også et tema jeg kommer tilbake på i diskusjonskapittelet.

Til sist gjelder det arbeidsmarkedet som påvirker prissettingen i ulike boligområder. Større arbeidsmarked er med på å gi økt etterspørsel av boliger i området som gir prisstigning (Jacobsen, Solberg-Johansen og Haugland, 2006). Under koronaperioden har arbeidsmarkedet

vært ustabil og usikkert, lavere inntekt ved permittering og oppsigelser kan ha medført vanskeligheter for norske husholdninger å nedbetale på lån. Et slikt press på norske husholdningers inntekt kan isolert sett føre til flere boliger for salg (lavere etterspørsel), for å kjøpe boliger som er av lavere verdi. Dette kan forårsake overskudd av boliger til salg og videre til lavere boligpriser over tid (Jacobsen, Solberg-Johansen og Haugland, 2006).

#### 2.2.4 Tilgang til og pris på kreditt

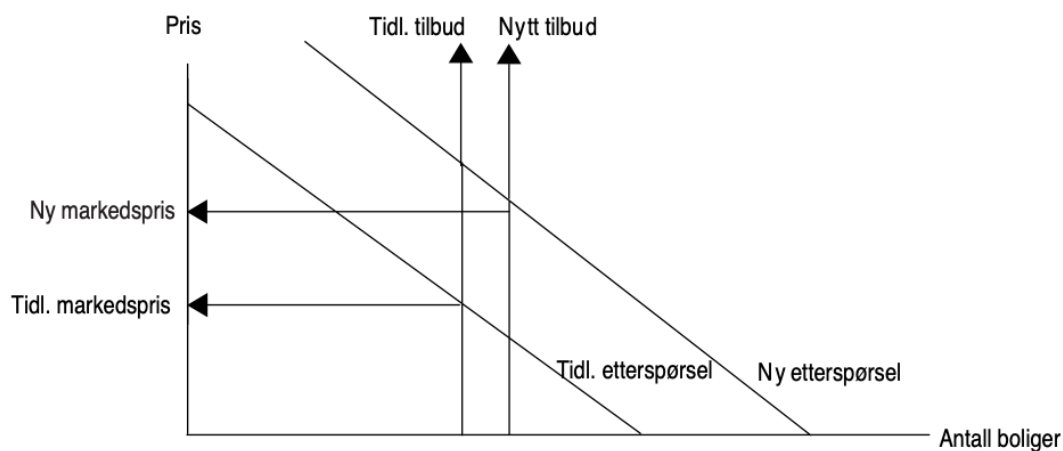
I de fleste tilfeller må det lånes penger for å kjøpe bolig og det gjøres hovedsakelig gjennom bank. I Norge har vi et boligmarked med stor eierandel. Boligprisene vil variere etter bankenes tilbud på kreditt og håndtering av kreditt. Gir bankene gode renter går prisene i boligmarkedet opp og motsatt ved dårlige renter. Videre er det gunstig for bankene at boligprisene i markedet stiger, ettersom at det gir dem bedre sikkerhet i boligen. Det er på grunn av høyere panteverdi ved misligholdene av lånene. Dette kan medføre at bankene kan selge bolig som er misligholdt uten tap. Samtidig kan boligprisøkning sikre nye lån eller høyere lån hos kunder som allerede har inngått boliglån, gjennom stimuli på økte boligpriser. Slik kan økte boligpriser og økte utlån gi høyere tilgang på kreditt og virke selvforsterkende. En slik stimulering på boligpriser kan virke skadende på sikt.

Pris på kreditt er en vesentlig utgift og spiller stor rolle på etterspørselen og betalingsevnen. For å få tilgang til kreditt, eller at bankene skal ha mulighet til å gi ut kreditt, må kunde ha en god nok betjeningsevne til å nedbetale lånet med den renten de setter på lånet. Man kan også snu på det og si at betalingsviljen er så store boligkostnader kjøper er villig til å ta, hvor en er villig til å betale mer ved lav pris på kreditt, og mindre ved høy pris på kreditt (NOU 2002: 2). Norges Bank satt ned styringsrenten til 0% i starten av koronapandemien, og er fremdeles like lav på våren 2021. Dette medførte at bankene også raskt satt ned boliglånsrentene til et historisk lavt nivå. Kostnaden av å låne penger til kreditt ble derav lave. Isolert sett skal dette medføre høyere etterspørsel for boliglån - kjøp av ny bolig eller for førstegangskjøpere. Og som vi vet gir økt etterspørsel isolert sett, kortsiktig prisstigning på boliger.



## 2.3 Endring i likevektspris i boligmarkedet

I dette kapitlet skal jeg presentere noen faktorer som kan stimulere eller dempe boligprisene. Ved alt annet like, kan en langsiktig etterspørselsendring være at det hele tiden er endringer (hovedsakelig økning) i befolkningsantallet. Over tid er det vanligvis lønnsvekst og derav boligprisvekst på langsikt. Hvis man ser på figur 3, hvor etterspørselen øker på x-aksen og prisen øker på y-aksen vil utfallet gi stigning i markedspris. En annen langsiktig faktor som innvirker på boligmarkedet, er befolkningsvekst og nybygging. I figur 3 er det illustrert et eksempel som NOU beskriver som «kappløpet mellom etterspørselsvekst og nybygging». Hvor man ser at hele etterspørselen ikke er helt utnyttet, grunnet mangel på nye boliger. Som et resultat av det vil prisen og etterspørselen av bruktboliger øke.

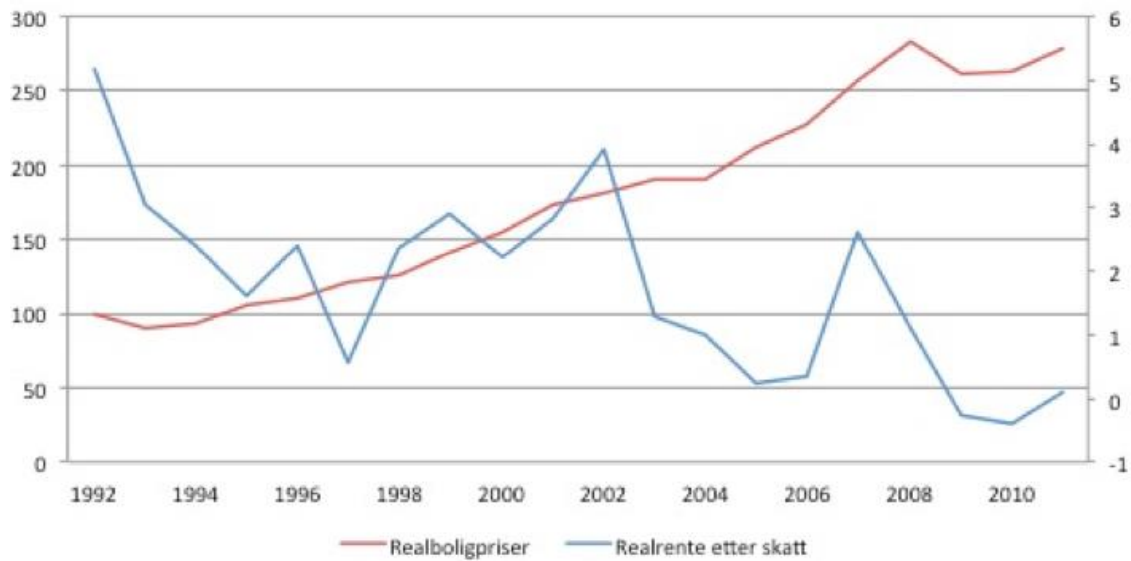


Figur 3 - Endring i prisen på bolig ved økning av etterspørsel og tilbud av nye boliger (NOU, 2002:2)

Videre i delkapitlet skal jeg forklare nærmere noen kortsiktige faktorer for markedspris og etterspørsel i boligmarkedet, ettersom at det er mer relevant for min diskusjon av forskningen.

### 2.3.1 Endring i rente

Det er naturlig å begynne med hvilken påvirkningskraft en renteendring har på boligmarkedet, ettersom at det trolig er den mest essensielle faktoren for boligprisvekst i 2020. Rundt midten av mars 2020 foregikk det mange reguleringer og endringer fra regjeringen, blant annet satt Norges bank ned styringsrenten til 0%.



Figur 4 - Realstyringsrenten etter skatt og realboligpriser, 1991-2012 (Skjelvik & Sørensen, 2012)

Man kan se av modellen som er mediert av Skjelvik og Sørensen (2012) at rentenivået har en stor påvirkning på boligprisene. Det skjer ikke en umiddelbar og direkte effekt ved rentenedgang, men man ser at gjerne et år i ettertid stiger boligprisene fortere enn tidligere. Jansen (2011) mener at lavere renter over tid gir høyere boligpriser og at effekten er lik i motsatt retning ved renteoppgang. Han presiserer også at renten ikke fremmer noe boble isolert sett.

Renteheving medfølger økte lånekostnader, som videre kan virke dempende på konsum. Renteheving vil også påvirke inntektsstrømmen fra allerede oppspart formue. Avkastningen på innskudd og renteutgifter på lån øker, dette kalles for renteinntektseffekten. Dette innebærer at en renteoppgang vil medføre dempet konsum for husholdninger med høyere gjeld enn innskudd i banken. Husholdninger med lavere gjeld enn innskudd vil derimot få økt konsum. Basert på dette kan det trekkes konklusjoner om at påvirkningen av renteendringer avhenger av hvordan husholdningens gjeld og sparing er fordelt (Bø, 2010).

Som nevnt ble det innført lavere renter fra 2. kvartal 2020. Det skal isolert sett drive husholdninger mot økt gjeld, grunnet at folk får høyere egenkapital og har høyere betalingsvillighet ved lav rente. Videre er det rimelig å anta at rentene skal øke igjen i fremtiden, som skal drive husholdninger i motsatt retning. Larsen og Sommervoll (2004) gjort forskning på dette, hvor det viser seg at renteendringer kan ha innvirkning på låntakeres aksjoner ved renteendringer, spesielt ved optimisme. Rent psykologisk kan renteendringer oppfattes som en indikasjon på hvordan den fremtidige økonomien ser ut. Renteheving er en indikasjon på god økonomi, som videre fører til økt aktivitet og optimisme i markedet. Husholdningers tro på egne fremtidige betalingsevner er med på å presse boligprisene opp, og driver etterspørselen opp. Ifølge Larsen og Sommervoll (2004) har disse kreftene en tendens til å virke sterke i motsatt retning av renteeffekten.

Til slutt er studien av Bø (2010) enige i forskning til Larsen og Sommervoll at husholdningers aksjoner påvirkes av forventningene knyttet til renteendringer som blir gjort. Videre konkluderer studien at forventet renteoppgang uttrykkes sterkere på sparingen enn forbruket. Rentene i Norge er sannsynligvis på vei opp fra et lavt nivå. Det er spennende å se hvilke faktiske effekter det vil ha på aktiviteten, optimismen, forbruket og gjelden.

### 2.3.2 Tilgang på kreditt

Som nevnt tidligere må de fleste søke om lån for å skaffe seg god nok betalingsevne til å kjøpe bolig. Et aspekt som kan sette ned etterspørselen av bolig og betalingsevnen hos kjøper er begrensninger på kreditt. Begrensninger kan komme av flere ulike årsaker. Regjeringen kan sette begrensninger ved lånemuligheter i form av boliglån- og kredittgjeldsforskrifter. Dette setter begrensning hos bankene til å ta helt egne rasjonelle vurderinger om hvem som får lån, og de kan for eksempel heller ikke finansiere 100% av boligen.

Årsaken til slike begrensninger er at kjøpere, långivere og folk generelt ikke alltid vet sitt eget beste, og setter ikke begrensninger der etter. Norske husholdningers betalingsevne har blitt redusert kraftig på grunn av boliglånsforskriftene. Tiltaket som begrenser tilbudene av kreditt, fører til økning av motstandsdyktigheten i husholdningene. Formålet er å begrense sårbarhet i markedet og få en bærekraftig utvikling i husholdningers gjeld. Samlet sett setter disse grensene på størrelsen av lånet en sikkerhet i husholdningene ved differansen av gjeldsgrad og inntekten. Som igjen setter stopper krisefaktoren ved markedstall og boligprisfall. Regjeringen har også satt krav om avdragsbetalinger. Det fører til lavere belåningsgrad over tid (Regjeringen, 2021).

Hver husholdning har en samlet gjeld, det er denne som utgjør risiko i kriser, krakk og konjunkturer i markedet. Det er mange som har for stor forbruksgjeld utover boliglån, som utgjør en stor risiko ved rentehevinger eller inntektsfall, derfor er det satt en begrensning som sier at lånet ikke kan overstige 5 ganger brutto inntekt. Likevel har regjeringen gjort det mulig for bankene å vurdere av skjønn ved å gi en fleksibilitetskvote. Kvoten gir bankene mulighet til å gjøre «brudd» på forskriftene i 10% av utlånsgraden. Denne kvoten ble økt til 20% i 2. og 3. kvartal i 2020 for å gi bankene mulighet til å vurdere saker i større grad og hjelpe kunder i en krevende periode. Oslo har særegne retningslinjer her ved 8% og 16%, grunnet boligprispresset i Oslo (Regjeringen, 2021).

### 2.3.3 Offentlig politikk

Boligpolitikk er et virkemiddel som brukes for å tvinge endringer eller hindre stimuli i boligmarkedet. Husbanken er det fremste boligpolitiske aspektet som benyttes for å nå de politiske samfunnsmålene og brukes som en bremsende eller stimulerende faktor som medfører lavere renter i boliglån og/eller rentefradrag (Kiøsterud, 2005). Et av hovedproblemene som kommer av boliglånsforskriftene er førstegangskjøpere. De sliter med å opparbeide seg stor nok egenkapital eller høy nok lønn. (Regjeringen.no, 2016)

Regjeringen er en spesielt viktig offentlig aktør som påvirker boligpolitikken. De har virkemidler for å tilrettelegge og forme et velfungerende boligmarked gjennom lover, regler, formidling av kunnskap, organisering og tilrettelegging.

Boligpolitikken er et aspekt som skal drive mot en akseptabel levestandard i Norge, hvor visjonen er at alle skal ha et sted å bo. Gjennomføringen av boligpolitikken har følgende fremstilling:

*«Staten fastsetter de boligpolitiske mål og juridiske rammevilkår, tilbyr økonomisk bistand til spesielle formål og bidrar med tiltak for å heve kompetansen. Kommunene planlegger og tilrettelegger for bygging og utbedringer av boliger og boligområder, og har ansvaret for at også vanskeligstilte har et boligtilbud. Private eier, bygger og forvalter boligmassen.»*

(St.meld.nr.23, 2003-2004, side 85)

Formålet og visjonen ved boligpolitikken kan i tillegg tolkes som at det skal legges til rette for folk med svak økonomi og vanskeligstilte skal ha et sted å bo. Virkemidlene som brukes for å fremme dette er økonomiske lån, støtteordninger, lovregulering og kompetanse. Per nå (mai 2021) jobbes det med en ny strategi for boligpolitikk (Regjeringen, 2020). Boligprisene gikk som vi vet opp, og det stiller jeg meg undrende til når det under samme periode var mange permitteringer og oppsigelser (Ghaderi, 2020).

Som vi vet innførte Finansdepartementet nye midlertidige retningslinjer i boliglånsforskriftene i starten av koronautbruddet. De gjaldt fleksibilitetskvoten og avdragsfriheten. Jan Tore Sanner, Norges Finansminister, uttalte følgende når fleksibilitetskvoten ble satt opp:

*«Jeg vil understreke at dette ikke er et tiltak for å stimulere aktiviteten i bolig- eller kredittmarkedet. Det viktigste formålet med fleksibilitetskvoten er at den gir bankene rom til å bruke skjønn slik at de kan utøve godt bankhåndverk. Når denne muligheten nå blir enda større, er det viktig at bankene er sitt ansvar bevisst og gjør gode kredittvurderinger.»*

Jan Tore Sanner – pressemelding regjeringen (2020)

Hovedstrategien ved beslutningen av økt fleksibilitetskvote var for å styrke bankenes mulighet til å hjelpe kunder som er i en økonomisk vanskelig situasjon grunnet koronapandemien. Det forutsettes altså at bankansatte gjør godt håndverk, og ikke utnytter den høye fleksibilitetskvoten til businessrelaterte kunder. Uttalelsen til Jan Tore Sanners kan vurderes ved bruk av skjønn. Det er dermed bankenes ansvar å disponere sin avvikskvoteprosent etter dens formål (Regjeringen.no, 2020).

#### 2.3.4 Banker

En annen viktig aktør er bankene. De er en offentlig aktør som låner ut penger til boligkjøpere. Banker har ikke mye innflytelse når det kommer til boligpolitikken, men har likevel stor innflytelse på gjeldsgraden og prioritering av hvem som får lån. Når boliglånsforskriften kom satt det begrensninger for dem, spesielt med tanke på låntakere med

lav inntekt og lav egenkapital. Det er likevel mulig for husholdninger med lav inntekt og egenkapital å «komme seg unna» forskriftene ved bruk av medlåntakere og kausjonist. Jeg kommer mer inn på dette i diskusjonskapittelet, hvor jeg drøfter mulighetene for å komme seg unna boliglånsforskriftene for bankene, og mulige utfall av det.

Som følge av koronapandemien har norske banker fått svakere resultater, og soliditeten har blitt svekket i 2020. Før endringene i boliglånsforskriftene i 2. kvartal var det spesielt høye tapsavsetninger, men når det er sagt har bankene likevel vært lønnsomme (Regjeringen, 2021). Finanstilsynet har gjort en rekke tiltak for å dempe konsekvensene av koronapandemien. Blant annet har rentenedsettelsen fra Norges Bank bidratt til stabilitet i markedet. Reguleringer av bankers felt har hovedsakelig vært for å fremme soliditet i bedriften, dette er igjen for å motarbeide tap og fremme økonomisk vekst eller stabilitet hos bankkunder. Kommer mer inn på dette i delkapittel 2.4.

### 2.3.5 Sårbarhet i markedet – Korona

I Norge har vi boligpriser som er dynamiske, og vil fortsette å være det i et deregulert og fritt marked. Det betyr at når det spås gode tider med økonomisk vekst og markedsstabilitet, vil det drive boligprisene i positiv retning. Om det er motsatte forventninger med økt arbeidsledighet og inntektsnedgang, vil det gi negativ boligprisvekst (Jacobsen og Naug, 2004). Blir boligprisene over tid undervurdert eller overvurdert, med raske endringer er det rimelig å anta boligmarkedet er feilpriset. Dersom boligprisene er overvurdert og likevel kjøpere betaler den prisen betyr det at man har en boligboble i markedet. Men om prisene på bolig øker raskt skal man ikke ta for gitt at det er boligboble. Dette er årsaken til at boligbobler er vanskelig å identifisere før den sprekker. Det er også vanskelig å identifisere på grunn av at det er historisk data som blir anvendt i målingen av en boble. (Vale, Kutluay og Yildiz, 2015) Det er mange definisjoner på boligboble. Jeg har tatt utgangspunkt i den norske økonomen Ola H. Grytten, professor ved NHH, sin definisjon på boligboble:

*«Bobler oppstår når prisene stiger kontinuerlig fordi investorer tror at de kan ta ut gevinst ved videresalg på grunn av fortsatt vekst i prisnivå.»*

(Grytten, 2009).

Under koronapandemien har boligprisene økt mye, til tross for nedgangstid i økonomien og høy uforutsigbarhet om fremtiden. Det er viktig å identifisere hva boligboble er for å kaste lys over at det alltid er en viss risiko for boligboble, spesielt ved nedgangstid og økte boligpriser under samme periode.

Store endringer i boligpriser kan ha negativt innvirkning på sårbarheten i økonomien. Det skjer gjennom lånemuligheter til husholdningene. Langbraaten (2001) peker på at det er vanskelig å se en direkte sammenheng, men viser til empirisk forskning om at låntager og långiver har en påvirkning på hverandre i kredittmarkedet, hvor tilbudet på kreditt vil være bedre ved en sterk økonomi, mens en nedgangstid vil redusere sikkerheten. Ved sterk økonomi kan boligpriser stige, som øker sikkerheten i boligen. Økt sikkerhet i bolig gir økt tilgang på kreditt. Hvis husholdningen øker kreditten, vil det gi økte kostnader på nedbetalinger. Den økte prisen på kreditt kan videre dempe husholdningers forbruk (med mindre inntekt øker på samme tid), som videre vil drive økonomien i negativ retning. Langbraaten legger til at sammenhengen gjelder hovedsakelig ved tydelige endringer i boligprisene.

## 2.4 Bankene

I dette kapitlet skal jeg kort skrive om hva en bank er, lover, regler og hvilke moralske kompass de står over. Man kan skille mellom tre forskjellige typer banker. Sentralbanken, statsbanker og private banker. Siste nevnte er den mest relevante for min forskning, hvor den gjelder forretningsbanker og sparebanker som har ulike funksjoner, organisasjonsformer og policyer.

Norges bank er Norges sentralbank, som også er eid av den norske stat. Formålet til Norges bank er å fremme økonomisk stabilitet, og endringer av renter og lignende kommer med anbefalinger fra Finansdepartementet. Videre er formålet å bidra til robuste og effektive betalingssystemer og finansmerknader. Norges Bank forvalter også store deler av fellesskapets verdier, og banken har utøvende og rådgivende oppgaver i pengepolitikken. (Norges Bank, 2020)

Statsbanker er opprettet med et formål om å låne og gi ut penger til spesielle formål. De virker som et instrument som gjennomfører statens politikk på bestemte områder. I Norge har vi Husbanken, statens lånekasse for utdanning og innovasjon Norge (Meinich, 2020).

Vi skiller ofte private banker i tre deler, forretningsbanker, sparebanker og egenkapitalbevisbanker. Sparebanker er en selveiende og allmenntilgjengelig bank, som tar lavere risikoer og har en lavere vekstrate enn en forretningsbank. Forretningsbanker er organiserte som AS, og har formål om maksimal profitt. Egenkapitalbevisbanker er også en sparebank, men skiller seg ut ved å gi egenkapitalbevis til kunder. Det er en eierandel i banken som utsteder den. Kan sammenlignes med en aksje i banken (Farbrot, 2011). Sparebanker støtter ofte lokalsamfunnet, ved å gi pålitelige og gode banktjenester, og gir deler av overskuddet til støtte av lokale formål. Bankene har dermed også ofte større kjennskap til det lokale samfunnet, med en større tilknytning enn forretningsbanker (Idrettsforbundet, 2021).

### 2.4.1 Banker - skal tjene penger

Banker skal motta og yte penger, og det gjøres gjennom innlån og utlån. Videre investerer banker også for å øke sine inntekter. (Meinich, 2018) Banker er altså en viktig del av

markedet, og de er den økonomiske kilden boligkjøpere har til å skaffe seg kreditt til bolig. Det betyr at det er viktig at bankene har god soliditet og lønnsomhet, slik at de har mulighet til å låne ut kapital til kunder. Soliditet er bankens langsiktige mulighet til å gi ut penger og lån, og lønnsomhet er bankens evne til å tjene penger på investeringer.

Det er viktig at bankene har god soliditet, slik at de er i stand til å overkomme dårlige tider, uventede tap, og samtidig være kapable til å gi kreditt under dårlige tider. På lik linje som et vanlig menneske, så gir større buffer/egenkapital bedre forutsetninger til å overleve tapet uten kriser. Vi ser fra historiske settinger at dårlig soliditet hos bankene får store konsekvenser i det økonomiske markedet, som i finanskrisen 2008 (Finanstilsynet, 2020). Fra Finanstilsynets utsynsrapport (2020), ser en at bankene har vært bedre rustet enn tidligere, og at det hovedsakelig er kommet av tilbakeholdt overskudd i bankene. I tillegg viser det seg fra samme rapport at bankene har hatt lave tap og høye netto inntekter i 2020, som gir god lønnsomhet. Finanstilsynet legger vekt på at den usikkerheten om fremtidig økonomisk utvikling har svekket soliditeten, men lønnsomheten har vært en god buffer mot økte tap. Det viser til god bankdrift og viktigheten av god lønnsomhet før kriser inntreffer (Finanstilsynet, 2020).

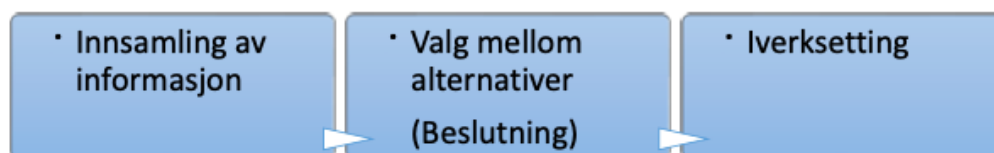
Øverli (2002) diskuterer i sin skrift i «Penger og Kreditt» om hvordan banker har en stor rolle for finansiell stabilitet i økonomien, med tanke på soliditeten. Han trekker frem at god soliditet fører til at bankene klarer å bære tap i økonomiske tider, som fører til bedre sikkerhet i utlån, som igjen er med på å svekke kraften av konjunkturedganger. Motsatt vil det være om bankene har dårlig soliditet, og det er nedgangstider hvor boligmarkedsprisene synker. Det vil føre til store finansielle problemer, ettersom at ved boligprisfall innvirker det negativt på egenkapitalen til husholdningene. Det svekker eiernes evne til å nedbetale gjeld ved salg av bolig. Dette kan få store konsekvenser, hvor dårlige muligheter i utlån er med på å forsterke økonomiske kriser. Med andre ord er soliditet hos banker en forutsetning hos Finanstilsynet, ettersom at det svekker prosyklisk atferd og er en motvirkende kraft til kriser. (Øverli, 2002)

## 2.5 Boliglånsforskriftene som beslutningsprosess

En beslutning kan defineres som en situasjon hvor et individ kan velge mellom ulike alternativer, og er det endelige utfallet av en beslutningsprosess. Beslutninger gjøres over alt og i alle organisasjoner. Vanligvis har vi en forutsetning om at alle beslutninger som gjøres i organisasjoner gjøres etter en rasjonell tanke (Jacobsen og Thorsvik, 2002).

Beslutningsprosesser kan forklares som veien en tar for å gjøre en beslutning. Jacobsen og Thorsvik (2002) har laget en oversiktlig og enkel figur som enkelt viser fasene i en beslutningsprosess.





Figur 5 - Tre faser i en beslutningsprosess (Jacobsen og Thorsvik, 2002)

Organisasjoner drives av beslutninger hele tiden på alle nivåer, og organisasjoner er ofte et bevisst resultat av ulike beslutninger. Beslutninger er med på å forme kulturen i bedrifter. Desto større makt en har, desto viktige beslutninger må tas. Ledelsens største del av sitt arbeid er å ta beslutninger. Man kan konkludere med at beslutninger dreier seg om å appropriere informasjon. Systematisere, analysere og tolke den. Beslutningene som velges skal drive i retning av et ønsket resultat (Jacobsen og Thorsvik, 2002). Jeg skal undersøke hvilke beslutningsprosesser som blir brukt av banker ved lånesaker til kunder. Se om det var noen forskjell her før og etter endringene i boliglånsforskriftene som skjedde 2. kvartal 2020.

### 2.5.1 Rasjonell beslutningstaking hos bankansatte

Vi tenker oss gjerne at de bankansatte som tar avgjørelser hver eneste dag, og som berører store deler av det norske folk er fornuftige mennesker som vil det beste for alle, og tar beslutninger der etter. Når regjeringen fatter beslutninger, gjøres det ofte med en antakelse om at fagfolk som skal hensyn ta disse avgjørelsene er rasjonelle og handler deretter. En må anta at fagfolk er fornuftige mennesker, og at de gjør handlinger ut fra hva de hevder er riktig, og som de tror gir det ønskede resultat. Hvis ikke ville det vært mye mer å hensyn ta, og mange flere regler som må lages (Jacobsen og Thorsvik, 2002).

Det antas ofte at det økonomiske mennesket har et felles mål, sitter med all kunnskap og informasjon om alle ulike alternativer, og vet konsekvensene av de mulige alternativene. Dette blir gjerne kalt for «economic man-modellen», hvor modellen antar at økonomer eller andre beslutningstakere har en perfekt tanke om hva som er rasjonelt, og alle vet hva som gir best utbytte. Beslutningstakeren kan enkelt skille mellom de beste alternativene og de dårligste alternativene (Jacobsen og Thorsvik 2002).

Når det kommer til bankfaglige, er boliglånsforskriftene en av de mange beslutningene de må forholde seg til og tolke. Tolkningen av formålet ved boliglånsforskriftene kan være ulikt. Man kan tolke og handle etter Finansdepartementets formål, som er å stabilisere økonomien og markedet. Eller man kan tolke og handle etter bankens formål som kan være mer businessrelatert formål hvor de ønske størst utbytte og flest mulig lån. Det er rimelig å anta at Finansdepartementet ikke hadde full oversikt over konsekvensene av endring i boliglånsforskriftene. Det er ikke realistisk å tenke at alle bankansatte handler etter det beste formål om å unngå stimuli i boligmarkedet. Det kan skyldes mange ulike årsaker, men for eksempel kan det tenkes at enkelte banker belønner ansatte bedre ved flere utlån. Det kan belønnes med forfremmelse.

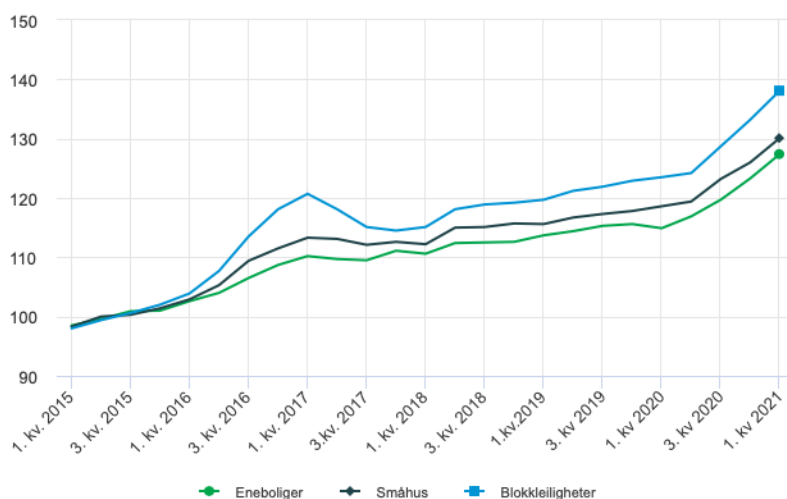


## 2.6 Makroøkonomisk kriser

Økonomien rammes på uventede tider av kriser, og den krisen vi er i nå har rammet hele verden på kort tid med et virus. Det er vanskelig å være forberedt på krisene, og avverge at de får en kraftig økonomisk påvirkning. Europakommisjonen utarbeidet en rapport i 2006 som tar for seg konsekvensene som en pandemi ville gi. Rapporten la til grunn 7,5 dødsfall per 1000 smittede, som er om lag 7 ganger mer enn Covid-19. Likevel konkluderte rapporten med at det ikke ville være noe alvorlig trussel på makroøkonomien. Hvis man ser på utfallene av koronapandemien og sammenligner, ser en hvor vanskelig det er å forutse konsekvensene. I EU ligger det bruttonasjonalproduktet an til å falle med 6,3% i 2020 (NOU: 4, 2021). En slik billedlig forklaring viser at det er vanskelig å forutse alle mulige utfall og konsekvenser, men vi må likevel prøve å ta lærdom fra krisen, og forberede oss best mulig for nye kriser.

### 2.6.1 Tidligere kriser og lærdom

Det er liten tvil om at kriser koster bedrifter og husholdninger, og innebærer kraftig økning i statens støtte og pengebruk. Likevel har kriser positive sider for noen hvor det er med på å fremme nye muligheter for økonomisk vekst. Eksempel på det under koronakrisen hvor Norges befolkning mistet muligheten til å reise utenlands, og endte dermed med norgesferie. Det førte til vekst i kjøp av nye biler, inklusivt bobiler (SSB, 2021). Ut fra figur 6 kan man også se at det har vært en vekst i boligprisindeksen for brukte boliger. Det er positivt for allerede eiere av bolig, men negativt for førstegangskjøpere. Økte boligpriser kan også gi økt gjeldsgrad på langsikt.



Figur 6 - Prisindex for brukte boliger. (SSB, 2021)

Ustabilitet i gjeldsmarkedet og boligmarkedet kan gi flere innvirkninger på økonomien. Derfor ønsker jeg å se nærmere på hva som skjedde i USA under finanskrisen i 2008. Boligprisene i USA hadde steget lenge, gode priser på kreditt og kredittilgangen var lite begrenset, dette førte videre til at mange var fristet til å investere i både en, to og tre boliger. Mange amerikanere gjorde dette uten noen idé om at boligprisene kunne rase, eller synke (Røed Larsen og Mjøllhus, 2009).

Det ble et stadig større ønske om å tjene penger på ulike former for verdipapirer som videreformidlet boliglån i det amerikanske boligmarkedet. Låntakere fikk de beste rentene på boliglånene, uten noen form for vurdering av risikoen på lånet. Boligprisene fortsatte å stige, og ble lånet misligholdt solgte de bare boligen med pant. Etter hvert viste det seg at flere og flere ikke hadde råd til å betale for lånet selv med så lave renter, og endte med å misligholde det. På et tidspunkt hvor alle boliger var overpriset, begynte boligprisene å synke. Da kunne låntakere i USA gi fra seg boligen til banken for å bli kvitt gjelden, selv om boligen hadde lavere verdi enn gjelden. Ettersom det hele tiden var behov for nye kjøpere i bunnen av boligmarkedet sprakk det til slutt og boligprisene raste. De amerikanske bankene fikk ikke solgt boligene til verdien som var satt. Dette førte videre til at banker som hadde investert store summer i verdipapirene med sikkerhet i boliglån i USA sank katastrofalt i verdi, og de tapte mye egenkapital (Røed Larsen og Mjølhus, 2009).

Det er viktig at en tar lærdom fra den krisen, og skaper forståelse av hva som skjedde og hvor «enkelt» det kan skje. Man kan delvis se likhetstrekk fra situasjonen før finanskrisa i USA og boligmarkedet i Norge, hvor det er kraftig stigning i boligpriser, lave renter over tid og god tilgang og pris på kreditt. Likevel er det ikke helt sammenlignbart ettersom at Finanstilsynet har innført ulike reguleringer knyttet til bankers ansvar og finansiering. De viktigste tiltakene Finansdepartementet har innført mot sårbarhet og svakheter i det finansielle systemet er krav om kapital og likviditet ved lån. Bankene må forholde seg til utlånspraksiser og gjøre godt bankhåndverk. For å unngå at det blir for strengt har de innført fleksibilitetskvoten (Norges Bank, 2017).

### 3. Metode

En forskningsmetode har en funksjon ved å gi gode og godt utarbeidet svar på oppgavens problemstilling. Det er en effektiv forskningsmetode som skal løse og beskrive problemet så logisk og enkelt som mulig. For å observere fenomenet og gi en plausibel forklaring til forskningen eller teste problemstillingen eller hypotesen krever det grundig innhenting av relevant informasjon, og dette før en begynner å løse forskningsproblemet. Hvis en ikke behandler informasjonen rundt forskningen tilstrekkelig vil eventuelle konklusjoner risikere å være upålitelige. Som en total konsekvens av dette vil hele studien være ugyldig og kan forkastes.

Ifølge Grønmo (2016) er en velutviklet forskningsmetode er ikke nødvendigvis bare lang og kompleks. Det viktigste er at den (1) Identifiserer problemet tydelig. (2) Gjennomgår tidligere litteratur i samme felt, og gir videre implikasjon til videre forskning. (3) Gir tydelig spesifisering av forskningsspørsmålene som er sentrale i studien. (4) Forklarer hvordan informasjonen og data samles, og hensiktsmessig beskriver informasjonen og dataen som er nødvendige til studien. (5) Til slutt beskriver hvordan dataen og informasjonen anvendes for å gi svar på forskningsspørsmålene.

Hovedkildene jeg har brukt er informanter og dokumenter. Informanter er personer med spesifikk kunnskap rundt dette feltet. Man kan appropriere kunnskap fra dem gjennom intervjuer om meninger, handlinger, prosesser, hendelser, erfaringer og andre sider av feltet som forskes på. Dokumenter er skriv og tidligere forskning som kan analyseres med formål om å anskaffe seg riktig og vesentlig informasjon jeg studerer. Valgene jeg har tatt når det kommer til kilder er grundig overveid, med hensyn til relevans, troverdighet, korrekthet og tilgjengelighet. Når de fire aspektene er vurdert i kilden kan jeg med trygghet si at kildene er håndtert og brukt på forsvarlig måte (Grønmo, 2016).

#### 3.1 Kvalitativ fremgangsmåte

For å løse forskningsproblemet, valgte jeg å anvende en kvalitativ metode. Banksektoren i Norge består av mange forskjellige aktører som varierer i størrelse og omfang. Derfor ønsker jeg å anvende en kvalitativ metode for å få så detaljert informasjon som mulig. Den kvalitative metoden som ble anvendt i studien, er i form av en case-studie. En case-studie har som formål å samle empirisk data og undersøke et fenomen i den virkelige konteksten (Oates, 2006). Fenomenet som blir undersøkt i denne studien er norske bankers håndtering og deres beslutninger knyttet til boligutlån. For å undersøke dette anvender studien en beskrivende case-studie for å gi en rik og detaljert analyse av håndteringen og beslutningene. For å anvende det beskrivende case-studiet, ble det utført semistrukturerte intervjuer med flere aktører fra norske banker. Studien identifiserer hva som skjer i fenomenet nå, derfor er det i form av en kortsiktig, nåværende studie (Oates, 2006).

#### 3.2 Valg av informanter

Med utgangspunkt i at dette er en beskrivende kvalitativ case-studie, ønsket jeg å studere holdninger og oppfatninger om et tema i et utvalg av informanter. Derfor passet det å basere

studien på et ikke-sannsynlighetsutvalg av typen skjønnsmessig utvelging. Dette betyr at forskerne selv bestemmer informantene etter vurdering av deres relevans til studien. Det viktigste ved et utvalg av informanter er at utvalget sier noe om alle, og er representativt. At utvalget er representativt medfører at utvalget og utfallet blir tilnærmet likt om jeg hadde intervjuet samtlige (Hellevik, 2003). I mitt tilfelle ble denne vurderingen utført basert på potensielle informanternes mangfold i aldersgrupper, roller, ansenitet, lokasjon, og relevans for boligutlån.

Denne studien baserer seg på seks semistrukturerte intervjuer med seks informanter i fire forskjellige banker. Informantenes roller relaterer seg direkte til håndtering og beslutninger knyttet til boligutlån, bestående av finansielle rådgivere og en banksjef, i lokale og nasjonale banker.

### 3.3 Datainnsamling

Studiens intervjuer ble utført i to runder. I første omgang, ble et semistrukturert pilotintervju utført, for å videre kunne utvikle forskningsspørsmålet og intervjuguiden før videre forskning. Intervjuene ble utført åpent, i den form at informantene fikk vite studiens hensikt og temaer på forhånd (Hellevik, 2003). Forskjellige banker og varierende roller gjorde det vanskelig å følge en strukturert intervjuguide, hvor forhåndsbestemte, standardiserte og identiske spørsmål blir benyttet. Derfor var det naturlig å anvende en semistrukturert intervjuguide, da dette er en god tilnærming for å oppnå en dypere forståelse for et fenomen.

Semistrukturerte intervjuer har en liste over temaer som skal bli dekket i intervjuet og spørsmål som skal spørres, men rekkefølgen kan bli endret basert på flyten i samtalen. Tilleggsspørsmål er også tillatt i semistrukturerte intervjuer, hvis for eksempel en informant tar opp faktorer som ikke er forberedt i intervjuguiden. Dette gir informanten mere frihet til å snakke, og mulighet til å bringe flere detaljer til relevante temaer (Oates, 2006). Semistrukturerte intervjuer kan skape utfordringer med at informanten endrer temaet til irrelevante temaer, som kan skape dårligere kvalitet i resultatene, derfor er det viktig å ha klart spørsmål som kan lede informanten inn på riktig tema igjen.

### 3.4 Analyse av data

Analysen av data var allerede påbegynt under intervjuene, hvor tanker og sammenhenger ble notert. Dette gjorde det lettere å identifisere forskjellige sammenhenger og relasjoner i transkriptene. Resten av dataanalysen ble utført basert på Oates' (2006) fremgangsmåte for kvalitativ analyse:

#### **Transkribering av intervjuer**

Etter intervjuene var utført, ble samtalen transkribert og informantene ble gitt muligheten til å gjennomgå transkripsjoner. Ved å gjøre dette, kan informantene legge til eller spesifisere relevant informasjon eller fjerne deler av intervjuet de ikke vil skal være en del av studien. Dette kan videre bidra med å validere intervjuene.

### **Analyse og kategorisering**

Etter at alle intervjuene var ferdig transkribert, gikk jeg grundig gjennom alle transkripsjonene for å identifisere interessante og brukbare funn relatert til forskningsspørsmålene. Funnene ble så organisert og kategorisert i et eget dokument. Det ble laget tabeller for hver kategori som så ble linket til sitater fra intervjuene for å få en bedre oversikt. Dette gjorde det lettere å presentere funnene.

### **3.5 Validering av funn**

Som et tiltak for validitet i studien, ble intervjuene tatt opp på lydopptak der informantene tillot dette. Lydopptakene sikret at innholdet i intervjuene ble bevart og forstått i ettertid, dermed sikre validitet i innholdet. I tillegg ble informantene intervjuet med utgangspunkt i lik intervjuguide, noe som også sikret validitet i intervjurundene (Oates, 2006). Etter at dataen ble analysert, ble det vurdert om hvorvidt funnene var valide i henhold til studiens problemdefinisjon. Dette ble gjort ved hjelp av kategoriseringen av funnene.

Videre ble det sikret at min egen subjektivitet ikke «farget» resultatene med å ha en åpenhet i forskningsprosessen. Funnene ble diskutert med medstudenter og profesjonelle ansatte på Universitetet i Agder uten å kompromittere anonymiteten. Transparens var viktig gjennom datainnsamlingen og analyseprosessene, som ledet til en objektiv diskusjon og konklusjon.

### **3.6 Forskningsetiske retningslinjer**

Når man utfører samfunnsvitenskapelig forskning, ønsker man å hente inn data fra mennesker, om mennesker (Creswell, 2009). I tråd med dette, er det en del etiske retningslinjer forskere må forholde seg til for å respektere personvern og konfidensialitet (Oates, 2006):

#### **Informanten har rett til å ikke delta i studien, og trekke seg**

Dersom en informant ikke ønsker å delta i studien har han/hun rett til å ikke delta. Deltakelse er informantens eget valg. Om informanten har deltatt i intervju, kan han/hun trekke seg og sine opplysninger fra studien når som helst, uten å oppgi årsak. Dette gjelder også retten til å ikke delta i deler av studien. Informanten kan nekte å svare på spørsmål som han/hun ønsker.

#### **Informert samtykke fra informanten**

Informanten i studien har rett til å bli grundig informert om studiens formål i forkant av intervjuet – før de gir informert samtykke om deltakelse. Informert samtykke vil si at de godtar å delta i studien, og at de på forhånd er informert om:

- Formålet med studien. Hva som forventes av dem og resultater.
- Hvem forskerne i studien er.
- Informasjon om prosessen. Hvordan intervjuet er satt opp og hvor lang tid som er beregnet til studien.
- Informasjon om insentiver
- Anvendelse av data i studien. Eks. Anonymisering og hvordan resultater blir delt.

#### **Informanten har rett til å bli anonymisert**

Informanter som deltar i studien, blir anonymisert. Denne studien gir informanter pseudonymer av typen «Alfa», «Bravo», «Charlie», og videre. Videre beskrives også stillingene og bankene til informantene overordnet dersom de tillot dette. For ytterligere anonymisering er heller ikke informantenes kjønn nevnt i studien.

### **Konfidensialitet**

Informantene i studien har rett til at data og informasjon fra intervjuer forblir konfidensiell. Denne retten kan brukes til å hindre at sitater blir brukt om ønskelig. Transkriberte intervjuer eller annen informasjon blir ikke delt og ligger ikke åpent. Etter studiens avslutning destrueres alle opplysninger.

## 4. Forskningskontekst

I dette kapittelet skal jeg definere mitt utvalg av intervjuobjekter og begrunne mitt valg av intervjuform og intervjuobjekter, i tillegg vise til utfordringer.

### 4.1 Utvalg

Mitt utvalg av intervjuobjekter er bankansatte i diverse banker i Norge, regionene var Kristiansand, Oslo og Bergen. Har ønsket et bredt spekter av intervjuobjekter som representerer bankfolks håndverk best mulig. Jeg ønsket minst ti intervjuobjekter, men grunnet begrenset kapasitet og tid når jeg jobber alene ble det med seks intervjuobjekter pluss et pilotintervju. Har vært i kontakt i med folk som jobber i både sparebanker og forretningsbanker for å kunne se om det er noe forskjell her. På denne måten har jeg oppnådd et så bredt utvalg som mulig.

Ved bearbeidelsen av intervjuobjekter var det viktig at jeg hadde noen som hadde jobbet med långivning lenge og noen som ikke har jobbet fullt så lenge. For å komme i kontakt med bankansatte, tok jeg kontakt med familie, venner og bekjente som jobber i bank, og kontaktet to banker direkte via mail. Jeg forklarte dem min studie og forklarte at jeg ønsket et anonymt intervju. Dette var i håp om at de videre kunne knytte meg til långivere som de følte egnet seg et slikt intervju, med særlig tanke på erfaring og tilstedeværelse under koronapandemien og stilling. Av informantene jeg kom i kontakt med, som var villige til å hjelpe, var det to som hadde jobbet med boligutlån i flere år og en banksjef. Ellers var det to informanter som var ganske ferske i dette feltet og den siste hadde jobbet med dette i noen år, men hadde også jobbet i andre avdelinger i samme bank. Selv merker jeg at det burde vært gjort flere intervjuer, for å fremme en bedre validitet i studien. Likevel har studiet vært tidkrevende, og vanskelige tider. Bankene informerer om at de har mye å gjøre og bruker dermed lang tid på å svare på e-postene. I tillegg mistet jeg ett intervju ettersom at banken til informanten hadde policy om at alt opptak som var gjort underveis på nett, var det bare banken som hadde tilgang på.

Informantene fikk spørsmål som både gjaldt deres egne opplevelser hvor de måtte svare på bakgrunn av egeninteresse. I tillegg var det rent praktiske spørsmål som gjaldt regelverk og retningslinjer de forholder seg til rundt bankhåndverk. Spørsmålene ble derfor sendt til dem på forhånd, slik at de kunne forberede seg og ha mulighet til å forhøre seg med andre om det var spørsmål de ikke visste svaret på, eller om det var spørsmål de av bankpolicy ikke fikk lov til å svare på. Med det følte jeg at jeg fulgte opp det etiske aspektet jeg står for i forskningen. Ulempen ved en slik tilnærming er at informantene kan komme med innøvde svar, og svar som fremmer dem og bedriften på best mulig vis.

Dette er en tabell som viser deres fiktive navn, med stilling og hvilken banktype de jobber i. Med banktype menes det om det er en sparebank eller forretningsbank.

Tabell 1 - Oversikt over informanter

Navn	Stilling	Banktype
Alfa	Finansiell rådgiver	Forretningsbank
Bravo	Finansiell rådgiver	Forretningsbank
Charlie	Finansiell rådgiver	Sparebank
Delta	Banksjef	Sparebank
Ekko	Finansiell rådgiver	Forretningsbank
Foxtrot	Finansiell rådgiver	Sparebank

#### 4.2 Utarbeidelse av intervju

I utarbeidelse av intervju var det mye usikkerhet for hvilken form jeg skulle bruke, derimot var jeg bestemt på å få en kvalitativ tilnærmet data ut av intervjuene, som også kalles for kvalitativt forskningsintervju. Kvale og Brinkmann (2009 s.21) forklarer det på følgende vis «kvalitativt forskningsintervju søker å forstå verden sett på intervjupersonens side.» Det beskriver godt mitt ønske ved denne studien. I svarene fra informantene ønsker jeg ikke et fasitsvar, men heller at informantene snakket åpent og legger ut opplysning om bankfolks opplevelse under koronapandemien og bankhåndtering sett sammen med endringer av boliglånsforskriftene.

Intervjuguiden inneholdt 20 spørsmål, som ligger med som vedlegg (9.1), og jeg forberedte meg til noen oppfølgingsspørsmål hvis jeg følte for det. Det gjaldt for eksempel til banksjefen, hvor jeg ønsket å få en mer overordnet forståelse av hvordan bankene er satt sammen.

Under utarbeidelsen av intervjuene er det viktig at jeg tar hensyn til det teoretiske grunnlaget. Hvor jeg danner spørsmål med god relevans til min problemstilling, som er «*Hvordan har bankansatte håndtert boliglån under koronapandemien?*». For å lage relevante spørsmål krever det god teoretisk kunnskap om forskningsfeltet. Samtidig er det viktig med en dynamisk intervjuguide, som skaper en god intervjuinteraksjon (Kvale og Brinkmann, 2009).



## 5. Funn

I dette kapittelet skal jeg presentere mine funn fra de kvalitative intervjuene, så nøkternt og objektivt som mulig. Jeg har samlet alle svarene fra intervjuene i et eget dokument og kategorisert dem, for å så fremheve de funnene og sitatene som er av betydning. Oppsummert var det mange forskjellige meninger og tanker. Jeg har unngått å kommentere noen av besvarelsene, bare presentert dem i beste evne. Det fremheves noen sitater som gir god innsikt i deres tankegang og beslutninger. I det foregående kapittelet har jeg presentert hvilke stillinger informantene har, hvilken type bank de jobber i og gitt dem fiktive navn for å ivareta deres anonymitet.

Formålet med å presentere svarene er å gi en dypere forståelse i bankers håndtering av boliglån under en krise, og vise til hvilke tanker bankansatte har rundt endringene som ble gjort i forskriftene, og hvilken påvirkning de endringene hadde for dem og boligmarkedet. Studien min er sterkt basert på bankfagliges beslutninger, og vil derfor gå grundig gjennom noen av svarene. I noen beslutninger ser vi store forskjeller, mens andre beslutninger er ganske like.

Det anbefales å lese gjennom intervjuguiden (vedlegg 9.1) før en ser videre på funnene, det vil gi en bedre forståelse og oversikt.

### **Boliglånssak**

Det første spørsmålet jeg stilte i intervjuene var knyttet direkte til en fiktiv boliglånssak, som ligger med som vedlegg i 9.1. Jeg valgte å starte intervjuet med en søknad om boliglån for å få en mild start i samtalen. Ved å begynne med noe som informantene jobber med daglig, vil de føle seg tryggere på å svare. Første spørsmål var følgende: *«Ville studenten fått lån hos dere? Gjerne presiser og begrunn valget dere tar.»* Jeg vil først trekke ut Ekko sitt dyptgående svar på første spørsmål, om studenten ville fått lån hos dem: *«Først vil jeg nevne at i vår bank legger vi ikke til grunn studielån som inntektskilde, det gjør noen andre banker. Kunden hadde ikke fått lånet alene, men foreldrene er med her som et aspekt. Foreldre som er gode kunder? Ja, det er et businessaspekt. Er foreldrene såpass gode kunder at de er vesentlige for oss, er det risiko for at vi mister familien fra vår bank om vi skulle si nei til dette lånet? Vår bank er veldig opptatt av betjening, det er alltid det viktigste. Kunden ville nok ikke fått lån hos oss uansett på avviksvoten alene. Kanskje han hadde fått det siden han er på siste år i studiet sitt. Her måtte det eventuelt vært argumentert godt, men man kan eventuelt ha medlåntaker her. Da stiller en helt annerledes, for da kan en gjøre akkurat som en vil. Det avhenger bare av foreldrenes inntekt. De står ansvarlige for lånet i lik grad som den unge. Da er det ingen problem lenger for oss. Skulle situasjonen vært slik at vi måtte tatt avvik i denne casen med foreldrene også, så ville det plutselig blitt et stort avvik. For vi må ta avvik på hele lånet, både den unges og foreldrenes...»*

Deretter spurte jeg Ekko om det var noe forskjell i vurderingene når fleksibilitetskvoten økte: *«Tanken med endring i boliglånsforskriften under koronakrisa er å hjelpe folk inn på boligmarkedet, men det reelle er at vi tenker jo business. Vi lever jo av å gi ut store lån og ekstra på avvikslån, så noen ganger så må vi bare gjøre det for å skape gevinst. For å oppsummere svaret mitt... businessaspektet er definitivt viktig, avvikaspektet og størrelsen på avviket, og er det gode kunder vi vil ha på sikt – businessrelatert, og er det gode kunder som er ambassadører for oss som vil hjelpe oss å få flere kunder i senere tid. Er kunden så kravstor at han kommer til å be om avvik igjen om et halvt år? Og vi mister han uansett? Dette er ting jeg vurderer ved et utlån. Vi tok mye på avvik i år, vi strekker jo strikken helt siden vi er villige til å tjene mest mulig. Så når vi hadde muligheten til å strekke oss til 20 prosent så la vi oss opp mot 20%, men dette er også veldig individuelt hos rådgiverne hos oss, noen tenker at avvikskvoten er forbeholdt enkelte kunder, mens andre tenker at de bare vil låne ut mest mulig og legger ikke så mye i det om hvem som det lånes ut til. Meg selv som rådgiver bryr jeg meg ikke så mye om det blir avvik eller ikke. Jeg er mest opptatt av å få lånt ut mest mulig så lenge jeg ser at betjeningsevnen er der, siden det gir oss størst gevinst, og så lenge det ikke er stor risiko i lånet. Så er det banken som sier fra om at jeg må stoppe på 20% eller 10%, og det er Finanstilsynet som setter krav til bankene som vi forholder oss til».* Her ser vi at Ekko gjør mange vurderinger underveis. Delta gav et litt annerledes svar og mente at studenten ikke ville fått lånet, men la til at *«..., men det er klart familieaspektet har en del å si for oss. Som lokal sparebank kjenner vi ofte familiene godt og gjør av og til avvik på grunnlag av det».* Det er merkbart at de grunnleggende aspektene til vurderingene er like, men det endelige svaret var forskjellige ettersom at fokuset om å tjene penger kontra hva som er kundens beste var hovedforskjellen. Bravo presiserte at studenten mangler litt i EK, men hevdet at de pleide å finne løsninger på det. I tillegg sa Bravo at studenter ble prioritert hos h\*n. Charlie svarte tilnærmet likt som Delta.

Videre hadde de fleste en felles enighet om at økt fleksibilitetskvote ikke endret vurderingene deres, men det førte til at de kunne gi ut flere avvik enn tidligere. Charlie svarte følgende: *«Det skal ikke gå på bekostning av kredittkvaliteten på det vi ellers ville ha gjort. Så vi var ikke lempeligere eller tok ikke inn noen flere risikofylte prosjekter selv om fleksibilitetskvoten økte. Hva er logikken vår bak det? Jo, vi gjør jo bankfaglige vurderinger når det gjelder lånesaker, for vi vil jo gjøre de gode vurderingene som gjør at kundene ikke misligholder lånet hos oss. For det er jo risikofylt for oss også. Vi ønsker ikke som en lokal bank å være støvsugerselgere og pushe på kunder lån. Vi ønsker å gi de beste lånene og holde kundene fornøyde. Derfor holder vi de samme retningslinjene i slike situasjoner - inntektsgrunnlag, betjningsgrunnlag, boliglånsforskriftene, medlåntaker, realkausjonist, kredittvurderinger.»* Dette er en annerledes tilnærming enn Alfa og Ekko hadde, som bærer mer preg av å maksimere inntekter. Bravo pekte på at *«...Jeg gav ikke flere avvik enn tidligere fordi jeg ønsker å sove godt om nettene».* Vi ser at det er store forskjeller i hvor fokuset er. Delta og Foxtrot hadde lik tilnærming som Charlie.

Det var en gjennomgående tanke om at sparebankene gir større oppmerksomhet til lokalmarkedet og lokale familier. De hevdet også at de var i større grad avhengige av å beholde de kundene de allerede har. På spørsmål 4 *«Tror du svaret er forskjell om en kommer*

til sparebank eller forretningsbank?»), svarte Foxtrot følgende: «... Jeg føler at hvis det er en lokal kunde som vi kjenner godt er det lettere å få lån hos oss enn de store bankene. Vi har historikken på hele familien og vil gjerne hjelpe 'sønnen' i huset siden de har vært gode kunder i alle år, og vi ønsker å beholde dem i banken...» Og Bravo svarte «Har hørt mange ganger at 'Hos den lokale banken får jeg 3 millioner, mens hos deg får jeg bare 2 millioner ...'. Da pleier jeg som regel bare å si de får gå til den lokale banken.» Det tyder imidlertid på at sparebankene er mer villige til å gi høyere lån for å beholde kunden enn de store bankene. Delta er enig og sier: «Det er det som er kjernen av vårt store tre. Nærheten til kundene. En kan ikke i noen kredittsaker argumentere kvalitativt for at vi kjenner opphaver, og at de er gode kunder. Det har jo ingenting å si når det gjelder å etablere sikkerhet til den nye låntakeren, men igjen sånn rent skjønnsvurdering hvor vi kjenner alle forholdene så teller positivt at vi kjenner kunden. Vi ønsker jo å etablere godt forhold med barna og relasjonene bak det, men rent kredittfaglig og teoretisk skal det ikke ha noe å si. Men, jo det har jo det i praksis når man tenker skjønn».

### **Boliglånsforskriftene**

På spørsmål 9, knyttet til hvilke tanker informantene hadde om boliglånsforskriftene, var det en felles enighet om at de var nødvendige, men noen hevder at det burde i større grad være mulig å komme seg unna forskriftene i andre byer enn Oslo. Flere ser et stort behov for foreldre som blir med som medlåntakere eller kausjonister. Charlie svare følgende på spørsmålet om boliglånsforskriftene er forsvarlige: «Ja, men jeg syntes jo de er litt for A4. For vi syntes jo vi var forsvarlige før og. Vi lånte bare ut 100% når vi syntes det var forsvarlig og riktig med tanke på kundens økonomi og bankens sikkerhet.» Foxtrot kommenterte videre at «... Jeg ser jo at dette i stor grad har gått ut over studenter og unge. Overpriste boligpriser et litt Oslo-fenomen. Det å ha boliglånsforskrifter som gjelder hele Norge er litt i overkant. I tillegg syntes jeg dette er med på å skape et klasseskille i samfunnet hvor de med foreldre som har god råd har en helt klar fordel til å komme seg utenom forskriftene». Svarene viser at de mener forskriftene har kommet godt med, og det har drevet risikoen for boligboble i boligmarkedet ned. Likevel føler de på innstramming på långiveres mulighet til vurdering av skjønn i ulike saker.

Delta kommenterer også at boliglånsforskriftene kan bidra til økt forbruksgjeld: «... Det er situasjoner hvor kravet om 15% gir økt forbruksgjeld i seg selv. Hvor kunder har mer enn nok inntekt til å betjene et godt lån, men de har ikke nok egenkapital på det tidspunktet til boligen, og ender dermed opp å låne de siste kronene til egenkapitalen i forbrukslån». Bravo kommenterer også at det er vanskelig å spå hvordan markedet ville vært uten innføringen av boliglånsforskriftene, og mener vi fort kunne opplevd en boligboble som ville rammet mange låntakere og banker. H\*<sup>n</sup> hevder det er sunt for markedet at banker ikke kan finansiere hele boligen, og påpeker at et egenkapitalkrav bidrar til økt sparing fra ung alder.

Videre gjaldt det kundenes bevissthet rundt risikoen ved å ta opp lån, her svarer Charlie: «Både ja og nei. Tror ikke helt folk forstår risikoen ved lån på en regnværsdag. ... De er optimister på egne vegne, og det er jo bra det. ... De forsikrer for eksempel heller katten sin enn seg selv, fordi de vet at det koster mye å gå til dyrlegen. Så jeg tror det er noe med det at

*mange av dem er uerfarne. ...» Det er tilnærmet lik oppfatning hos de andre, Bravo retter fokuset mot at det er hovedsakelig de unge som er lite bevisste rundt risikoen. Her følte det naturlig å stille spørsmålet om hvem som var ansvarlige for at låntakere forstod risikoen rundt det å ta lån. I ettertid har jeg tenkt at det har vært et for ledende spørsmål. Alle svarte at de følte seg som den profesjonelle part, og dermed skulle de også passe på at kunden kjente til risikoen. I tillegg, la Ekko til at «... Vi er jo en institusjon som er forsvarlige ... vi fraråder jo ofte å ta lånet, selv om kunden er godt innenfor forskriftene.»*

### **Gjeldssituasjonen**

Når det gjaldt spørsmålet om økt gjeldsgrad i Norge var alle delvis bekymret, men de følte likevel det var et aspekt som var under kontroll, og det var stor bevissthet hos alle at den ikke skulle øke for mye, da både hos lånere og utlånere. Likevel hadde Foxtrot en stor bekymring til kombinasjonen av boliglån og kredittforbrukslån. «... Forbruksgjelden er med på å skape usikkerhet i boligkjøpet. ...» Flere av dem tok den opp. De viste altså liten bekymring til gjeldsgraden vi har i Norge, men det var kombinasjonen av forbruksgjelden og boliglångjelden som Foxtrot nevnte. Ifølge informantene var det blitt bedre de siste par årene og de var fornøyde med ny forbruksgjeldsforskrift. Flere merket enda ringvirkninger fra at det tidligere har vært for enkelt å ta opp forbruksgjeld.

Ettersom at flere av dem tok opp forbruksgjeld under spørsmålet om gjeldsgraden, snakket vi videre om dette like etter for å holde flyt i samtalen. Her merket jeg et klart skille mellom sparebankene og forretningsbankene. Alfa, Bravo og Ekko svarte ja, de hadde konsentrert seg mer om salg av kredittkort, ettersom at de hadde sett at forbruksgjeldmarkedet var et stort marked. Forretningsbankene så det var gode muligheter for å tjene penger. Charlie, Delta og Foxtrot presiserte i motsetning at de ikke hadde ønsket å øke salget av kredittkort til kunder. Men ja, de hadde merket at det var et stort markedsproblem rundt det. Sparebankene gav forbrukslån, men poengterte at de gav det hovedsakelig til kunder med spesielt god likviditet. Innimellom gir de forbrukslån til kunder som har tatt opp forbrukslån andre steder, og fått økonomiske problemer. Banken kan da noen ganger tilby bedre avtaler hos dem for å dempe faren for at kunden ender opp med å misligholde nedbetalingene.

Det viste seg å være mye høyere oppmerksomhet knyttet til sparing de siste tidene. Det var det felles enighet om. Delta sa følgende «Generelt kan vi se at det er mye mer penger på sparekontoene til kunder, mye mer fokus på fond og langsiktig sparing enn det har vært tidligere. Så det er helt åpenbart at husholdningene holder igjen pengene for sparing. ... Likevel tenker jeg: hva skal folk bruke pengene på nå om dagen?...» Charlie, sa det samme og spilte videre på at videre norske husholdninger hadde brukt mindre penger på «luksusgoder» (flere av informantene brukte det ordet, og det de mente var å dra på restaurant og pub eller reise ferie for eksempel), og hadde dermed spart mer penger, og hevdet at «Mange har nok tatt av sparepengene sine til oppussing av båter og inventar i hus og hytte. Det var også mye ønsker om å øke eksisterende lån i banken. De ønsket å kjøpe hytte, bygge ute-stue, terrasser, bytte båten. I den forbindelse har det ført til høyere konsum. Ja, mye lån til det, men ikke farlige lån ...» Ekko og Foxtrot hadde samme opplevelse, og nevnte aksjer også som et viktig

aspekt. Dette var det mye av for tiden, og de fryktet at mange kom til å tape på aksjer siden de hadde nok kunnskap om det.

Alfa påpeker de er glad for større innsyn i gjeldsregisteret til kundene de siste par årene. H\*n forklarer at de gjennom gjeldsregisteret får følgende opplysninger «... hvor vi får oversikt over kunder eller lånesøkeres totale gjeld, ikke bare den de har hos oss, men hos andre utlånere også...». Alfa forklarer videre at det er en stor fordel for dem når de skal vurdere boliglånsaker, hvor det gjør det lettere for dem å gi lån med god følelse av sikkerhet. Bravo utbryter også at de alt for høye forbruksgjelden som er tatt opp de senere årene vil for mange ha store konsekvenser senere, og sier at om lag 30% av de husholdningene med forbruksgjeld, sitter med over 60% av den totale forbruksgjelden i Norge. Bravo ba meg kontrollere at det var korrekte tall etter intervjuet, og det stemmer ifølge Reite (2020). Bravo hevde videre at en finner en klar sammenheng mellom høy gjeld og usikrede gjeld og avslutter med «... Med det nye reglementet som vi fikk i år knyttet til forbruksgjeld, vil lånespiralen hos disse husholdningene til slutt møte veggen som følge av at de ikke får nye lån hos andre forbruksbanker. Det vil være veldig synd for dem og de rundt dem». Bravo påpeker også at de ser med hjelp av gjeldsregisteret at forbruksgjelden stadig har gått ned i den siste perioden, som h\*n ser lyst på.

### **Konsekvenser av en renteendring**

Alle informantene var rimelig sikre på at det ville komme en renteoppgang i høst, med mindre det skjer noe helt spesielt. Det var kun én som ikke var spesielt bekymret for rentehevingen. De resterende informantene nevnte det tosidige presset som ville komme hos alle med lån ved renteoppgang. Alfa sier følgende «Det syntes jeg kanskje er litt skummelt. Da har folk blitt vandt til å ha høyere likviditet. De har savnet reising, spise middag ute. Da tror jeg det vil komme et veldig stort trykk og sjokk for mange kunder både fra lånesiden og forbrukssiden, dessverre. Altså kredittkortgjeld vil øke. Vi bankansatte, både i vår og andres banker har prøvd å gi ut så mange kredittkort til kunder som over hode mulig gjennom disse tidene, ... Så når samfunnet åpner igjen vil mange bestille dyre reiser umiddelbart på kredittkort, som er det mest vanlige nå til dags, også kan folk gå ut og ta en øl og drinker med venner med god samvittighet, for det har vi ikke gjort på lenge. Så for å forklare det som jeg ser som den største faren fremover litt bedre, så er det ikke en stor renteoppgang i nærmeste fremtid og store månedlige nedbetalinger, men heller et lite press fra liten renteoppgang og et stort press fra konsumforbruket samtidig. Det tror jeg er noe ikke mange kunder har forutsett. Denne omstillingen skal bli utfordrende for mange tror jeg. ...» Delta derimot som ikke bekymret seg stort for den renteoppgangen sier «Tror ikke det er noe fare her. Det ligger et underskudd på opplevelser, så når alt åpner opp igjen får vi en «global kjempe fest» hvor alle feirer at alt er over og sånt. Da vil vi få en vanvittig 'boost' på opplevelser og kultur, og restauranter og så videre. Og det tror jeg folk skal unne seg, men jeg tror det bare vil være en 'peak', så kommer vi tilbake igjen til det som var pre-korona tilstander i alt. Så tendenser til det i mai juni i fjor hvor alt av restauranter og så videre fikk årsomsetningen i løpet av et par måneder. Men etter det tror jeg ting vil sette seg igjen. Så jeg er ikke bekymret for en permanent økt konsumforbruk, men en 'boost' i en periode vil nok komme. ...» Delta forklarer det som en

liten kneik som vi skal over hvor økonomien stopper litt, så løsner det igjen og alt går tilbake som det har vært.

### **Endring i fleksibilitetskvoten**

Senere i intervjuene tok jeg opp endringene i boliglånsforskriftene og avdragsfriheten, og stilte spørsmål rundt dette. Det var enighet om at endringene som ble gjort var forsvarlige, og ingen kunne svare på om vi hadde klart oss like fint uten. Med det siste nevnte peker Delta på at «... *Mye psykologi i dette. Jeg har ikke sjekket med andre banker om de har utnyttet denne (fleksibilitets-) kvoten, men for oss gav det ikke noen realeffekt. Det var heller en sum av en rekke tiltak, som var for å roe ned markedet, og en måte for regjeringen å si at 'Vi har et system, vi har myndigheter som stiller opp, vi legger til rette for at bankene kan drive sin virksomhet'. Det var mye psykologi her, og dette var et av elementene som gjorde at vi kunne dempe frykten hos kunder, som kunne ha gå i alle retninger. ...*» Videre snakker h\*n om faren med frykt i økonomien som et farlig og uforutsigbart aspekt. Charlie og Bravo hevdet også at det var en god trygghet for samfunnet. Alfa legger mer vekt på at Finansministeren visste bankene kom til å utnytte kvoten så mye som mulig, «*Det er jo det han må si politisk. ... Han vet like godt som oss at han kommer ikke unna av at det blir sett på som en businessmulighet. Kanskje i en perfekt verden, men her ønsker folk å tjene penger ... Leser seg opp og finner smutthullene, og prøver å komme seg best mulig ut av det så lenge en holder seg til regelverket og det ikke er noen fare for låntaker.*» Ekko la vekt på at vedkommende selv hadde utnyttet avviket så mye en kunne, men at ikke alle i avdelingen hadde hatt like stort fokus på det.

### **Penge- og finanspolitikk under koronapandemien**

Til sist spurte jeg om informantene trodde rentenedsettelsen og endringen i fleksibilitetskvoten hadde den virkningen som målet var. Her samsvarte ikke alle heller. Alfa og Foxtrot var av samme oppfatning, og hadde nærmest fått mer eller mindre samme beskjed på morgenmøte dagen etter de midlertidige endringene i boliglånsforskriften. Foxtrot svarte følgende «*Etter min oppfatning ser det ut som om vi kunne klart oss fint uten den. Virket som om alle lån skulle ha avvik nesten. Fikk beskjed på første morgen etter endringen at vi skulle gi ut alle de lånene vi kunne, så lenge de hadde betjeningsevnen. ...*» Bravo var mer usikker på om vi hadde klart oss uten endringene, men konkluderte likevel på det samme. Charlie og Delta hevdet at det var utrolig viktig. Ikke at endringene utgjorde så mye isolert sett, men de var betryggende for hele samfunnet å vite at myndighetene var på banen. Delta sa blant annet «*... det var noen dager i mars hvor rentemarkedet og pengemarkedet holdt på å gå i stå, men så var Norges bank raskt ute med disse endringene, skjedde nesten over natta. Etter det så roet markedet seg. Hadde vi fått en fryktbasert hendelse, kunne ting ha blitt ordentlig, ordentlig stygt. Så her er det skikkelig 'kudos' til myndighetene for at de var raskt på banen, med en rekke tiltak. Noen av de tiltakene traff selvfølgelig bedre enn andre, men jeg tror de endringene i boliglånsforskriften var et verktøy for oss, og et signal om at vi stiller opp og det skal ikke stoppe på dette.*» Ekko var litt av samme oppfatning som Delta, men hevdet at noen aspekter kunne være litt skadelig for markedet: «*... Både og, ikke bare med fleksibilitetskvoten, men rentene også har jo gjort at flere kan låne. Har hatt flere saker hvor kunder ønsker å fornye 'lånkortet' sitt. Det gjør jo at folk kan låne 100 000 ekstra, som igjen*

*gjør at de gjerne byr 100 000 – 200 000 over prisantydning ... dette kan jo selvfølgelig være skadelig for markedet, men samtidig har det hjulpet flere å komme seg inn i markedet.»*

### 5.1 Oppsummeringen av funnene

Under intervjuene bar noen preg av usikkerhet på svarene, men baserte seg på sine egne oppfatninger og erfaringer i beste velgående. I tillegg var det noen av informantene som hadde forhørt seg med andre i samme avdeling om deres oppfatninger. Årsaken til at noen av informantene bar preg av usikkerhet er ikke fastslått, men det er rimelig å anta at ikke alle har gjennomgått utlånshåndverken deres med eksterne folk før eller blitt intervjuet om det. I tillegg kommenterte en av informantene at h\*n ikke var så glad i å snakke over zoom, foretrakk møterom. Selv tenker jeg også at møterom hadde vært gunstig for bedre flyt i samtalen og min oppfatning er at det føles mindre høytidelig, men koronapandemien har satt sine begrensninger.

## 6. Diskusjon

Mine dataanalyser og litteraturfunn kaster lys over hvordan boliglånsforskriftene, og da særlig fleksibilitetskvoten, blir anvendt i praksis. Jeg anser dette som viktig og relevant kunnskap, både for bankansatte og for politiske myndigheter som skal gjøre endringer i regelverket knyttet til boliglånshåndverk. Det vil være med på å optimalisere effekten/nyttan av regelverket, og minimalisere risikoen for uønskede konsekvenser for den enkelte låntaker, bank og samfunnet ellers. I dette kapittelet skal jeg diskutere funnene fra studien knyttet til bankhåndverk, deretter skal jeg diskutere informantenes opplevelser av boliglånsforskriftene.

### **Håndtering av søknader om boligutlån**

Boligutlånsaker krever åpenbart mange vurderinger fra bankansatte, ettersom at det er mange faktorer som står på spill, blant annet bankens sikkerhet i lånet og kundens sikkerhet. I intervjuene kommer det frem at de skal vurdere businessaspektet, betjeningsaspektet, kunderelasjonen, om det er avvik fra boliglånsforskriftene, størrelsen på avviket, eventuelle medlåntakere og om det er noe banken tjener på. Det kommer også frem i funnene at det er mulig å vektlegge de ulike vurderingsgrunnlagene forskjellig. Generelt sett er vurderingene dyptgående og viser at det tas grundige økonomiske bedømmelser. Dette er en konsekvens av flere år med godt bankhåndverk i søkelyset og innsettelse av begrensninger for boligutlån. Noen bankansatte har åpenbart større ønske om å maksimere inntektene, så lenge betjeningsevnen til kunden er god nok, mens andre ønsker å bekjempe lån med lav sikkerhet.

Man ser i funnene fra studien at informanter fra forretningsbanker har en annen tilnærming til håndtering av søknader om boligutlån enn det informantene fra sparebanker hadde, spesielt når det gjaldt det å maksimere profitt mot hva som er kundens beste. Her er det verdt å nevne at den sparebanken som delte fleksibilitetskvoten fra 2020 lå på 9% før koronautbruddet, og holdt det stabilt i andre kvartal, men i tredje kvartal økte de til 12%, før de raskt avtok igjen til 9% i fjerde kvartal. I motsetning svarte to av informantene fra forretningsbanker at de ikke hadde et eksakt tall på fleksibilitetskvoten, men de forklarte selv at de hadde ligget opp mot det dobbelte av det som er vanlig i begge kvartalene hvor det var økt fleksibilitetskvote, og den siste informanten sa h\*n hadde utnyttet fleksibilitetskvoten så mye h\*n kunne. Basert på de funnene vil jeg hevde at bankansattes tolkning av formålet er todelt, noen handler etter Finansdepartementets formål, som er å stabilisere økonomien og markedet. Andre tolker boliglånsforskriftene etter bankens formål hvor de ønsker størst mulig utbytte og flest mulig lån.

Begrunnelsen for at noen ønsker å vektlegge bankens formål kan være, som er nevnt i kapittel 2.5.1, at noen banker belønner ansatte med forfremmelse. Videre sitter jeg igjen med et inntrykk fra intervjurunden om at uansett hvordan informantene handlet ut fra forskriftene, ønsket de alltid å gi ut lån med god kredittsikkerhet. Så når fleksibilitetskvoten øker, medfører det ikke til at det ble lettere å få lån hos bankene, derimot gir det flere låntakere med små avvik muligheten til å få lån. Likevel er det alltid fare for at bankaktører tilpasser seg de nye endringene på en slik måte at formålet med endringene marginaliseres.



At sparebanker har større fokus på lokalmarkedet og familier har noen fordeler; det gjør at noen boliglånssaker virker mye lettere å vurdere og håndtere ettersom at de kjenner familien, og de kjenner historikken til familien. Kundene vil også få en større nærhet og en gjensidig relasjon til banken ettersom at de får tillit tilbake, og de er imøtekommende i en større grad med gode banktjenester (EPSI, 2020). Riktignok er det fordeler, men også ulemper. Når en sparebank skal støtte lokale formål, vil det gi utgifter. I tillegg er det rimelig å anta at å gi gode og pålitelige banktjenester for å gagne kundens behov, ønsker og forventninger kan medføre økte utgifter.

### **Risiko - boliglån og gjeldssituasjonen**

Basert på funnene i intervjuene er det viktig at banken opptrer som den profesjonelle part, ettersom at kundene ikke alltid vet sitt eget beste. Ved dårlige vurderinger og anbefalinger fra bankansatte vil en på sikt kunne få en lignende konsekvens som det man så under og i ettertid av finanskrisa i 2008. Informantene opplyste om at det er mange kunder som ikke hadde nok kunnskap om hvilken risiko det er å ha lån. De påpeker at få av dem som tar opp eller søker om boliglån i dag har opplevd dårlige tider i boligmarkedet, og er derfor optimister på egne vegne. Det er nettopp derfor viktig med et reglement som begrenser muligheten til å ta boliglån som potensielt kan øke sårbarheten i boligmarkedet. Likevel vil det for bankaktører som føler de jobber ansvarlig, eller som opererer i et mindre boligmarked, som i lavere grad er utsatt for boligboble, vil en begrensning på kredittmuligheter oppleves urettferdig.

Utfra kapittel 2 ser vi at gjeldsgraden i Norge stadig øker. Dette var informantene delvis bekymret for, men de følte ikke at det var ute av kontroll, og ville heller ikke trekke noen konklusjon om det var risiko for boligboble. De hevdet også at låntakere var bevisste på at gjeldsgraden ikke måtte øke for mye i husholdninger. Det var større bekymring til at forbruksgjelden fra forbruksbanker ville innvirke på deres bank. Det samsvarer med IMF's rapport fra august 2020. I forbindelse med koronapandemien har IMF utført en stresstest av Norske banker, og den konkluderer med at bankene kan bære betydelige tap som følge av misligholdte forbrukslån, sammen med effekten koronapandemien har innvirket på bankenes soliditet (IMF, 2020).

Som nevnt i kapittel 5 kunne bankene tydelig se vekst i penger på sparekonto hos kunder, og et mye høyere søkelys til fond og annen langsiktig sparing enn det hadde vært tidligere. Basert på kunnskap fra kapittel 2, skulle dette indikere at forbruket ville gått opp over tid. Bedre likviditet i befolkningen gir normalt økt forbruk. Bankene har merket at etterspørselen på boliglån og lån til oppussing har økt under koronapandemien. Det kan dermed konkluderes med at forbruket på luksusgoder (restaurant, uteliv og ferie) har gått ned, ettersom at andre personlige inntekter ikke har økt. Disse utfallene av koronapandemien kan sees på som positive, men likevel har det gitt underskudd på opplevelser som er viktig for samfunnet og økonomien generelt.

I forbindelse med at kunder i banker har hatt økt sparing under koronapandemien, har det ført til økt egenkapital. Kravet om 15% egenkapital skal i seg selv være en begrensning for å ta høyere lån, som skal virke direkte på gjeldsgraden. En slik begrensning vil i første omgang

gjøre det vanskeligere for lavinntektshusholdninger å få lån. Det er også rimelig å anta at det er knyttet høyere risiko med boliglån til lavinntektshusholdninger. Dersom konsekvensen av begrensningen på lån med krav om egenkapital stemmer, vil det bety at ved økt egenkapital vil det også gi økt etterspørsel etter lån. Flere av informantene bekreftet dette som nevnt i kapittel 5, at de merket økt forbruk og forespørsel til oppussing av bolig eller øke eksisterende lån for å bytte ut nåværende bolig til annen dyrere bolig. Denne opplåningen vil ha positiv innvirkning på boligpriser, fordi økt tilgang på kreditt driver betalingsevnen opp og gir stigning på boligpriser på sikt. Videre vil dette gi økning i behovet for høyere lån igjen. Informantene hevdet uansett at økningen i gjeldsgraden ikke drev mot sårbarhet i boligmarkedet med for høye boligpriser, med tanke på pantesikkerheten ved et eventuelt boligprisfall eller en renteheving.

I tillegg var det flere i norske husholdninger som i forbindelse med koronapandemien falt utenfor arbeidslivet, enten fordi de mistet jobben eller ble permittert fra arbeid. Ut fra teori fra Jacobsen og Naug (2004) skal det over tid gi svekket økonomi og lavere etterspørsel i boligmarkedet. Det er derfor en viss risiko for at det kan bli overskudd av boliger til salg, dernest fall i boligpriser. Her var Finanstilsynet raskt på banen og anbefalte midlertidig endring i avdragsfrihetsforskriftene hvor regelen vanligvis er at en må ha nedbetalt 60% av lånet for å få avdragsfrihet. Dette var en midlertidig løsning som gjorde det mulig for permitterte og nye jobbsøkere å sitte med en for dyr bolig, i forhold til midlertidig inntekt over en kort periode til de var tilbake igjen i arbeid (Regjeringen, 2020).

### **Boliglånsforskriftene**

Basert på kunnskap fra Finanstilsynets rundskriv, vet vi at boliglånsforskriftene ble innført grunnet for høye boligpriser i forhold til inntektsgrunnlaget i norske husholdninger (Finanstilsynet, 2011). Dette kan tolkes på ulike vis. Som utlåner i bank kan man gi utlån som alltid er innenfor forskriftenes krav og vurderer med god margin fra rasjoneringsmarginen Finanstilsynet setter. Det vil føre til at kunden sporadisk ikke vil få så høyt lån som de ønsker, men vil ha god betjeningsevne ved en renteheving. Eventuelt kan utlåner se på dette som maktgrensene på lånet, og alltid prøve å strekke den grensen til det ytterste.

Informantene viser til at det er individuelle forskjeller både på medarbeidernivå og på banknivå. Tolkningen av i hvilken grad fleksibilitetskvoten skal utnyttes ser vi skiller. Sparebanker gir sporadisk avvik til kjente familier, spesielt familier som har vært kunder i banken i gjerne flere generasjoner for å beholde dem, mens andre bankansatte ønsker å kun benytte fleksibilitetskvoten til studenter, og noen benytter den for å beholde rent økonomisk gode kunder. Disse tolkningene viser at vi kan trekke inn «economic man-modellen» hvor vi antar at økonomer alltid gjør valget basert på hva som er rasjonelt og hva som gir best utbytte (Jacobsen og Thorsvik, 2002), likevel er ikke det rasjonelle svaret alltid det samme.

I tolkningen av hva som gir best nytte i bruk av fleksibilitetskvoten er det altså mange konkurrerende handlingsalternativer og intervjuene viser at det er ulike syn på hvilke alternativer som er best. Noen handler etter kundens og boligmarkedets beste, mens andre handler etter sitt eget eller bankens beste. Når Finansdepartementet skal vurdere hvorvidt

boliglånsforskriftene virker etter hensikten, er dette et viktig aspekt å vurdere. Finansdepartementet må ta hensyn til at utlåsgivere ikke alltid vurderer det samme handlingsalternativet som de selv hevder er best.

Som nevnt i kapittel 5 uttalte alle informantene at de har full forståelse for at forskriftene er innført, likevel føler noen at overpriste boliger er et Oslo-fenomen. Informantene hevder også forskriftene var for firkantet, noe som gjorde det spesielt vanskelig for førstegangslånere å komme inn i boligmarkedet. Det er likevel muligheter for husholdninger med lav inntekt og egenkapital å få lån «utenom» forskriftene. Det gjøres ved bruk av kausjonist eller medlåntaker. Det er rimelig å anta at mange foreldre føler på et press om å hjelpe sine barn. Det kan gjøres ved at de stiller med egenkapital, som medlåntakere eller kausjonister, gir forskudd på arv eller låner penger direkte til barna. Dette kan være med på å drive lån til unge som går over deres maksimale grense for hva de kan klare å betjene.

Slike muligheter vil bidra til økt klasseforskjell i samfunnet, ettersom at det er lettere for husholdninger med god økonomi å hjelpe sine barn. I tillegg vil det trekke i retning av å opprettholde et høyt boligprisnivå, samtidig som at forskriften ikke vil ha noen effekt. Konsekvensen av dette vil gjøre gjeldssituasjonen mindre transparent og gi økt spredning i risikoen og sårbarheten. Den verste tenkelige situasjonen som familier kan ende opp i en slik situasjon hvor foreldre har stilt med sikkerhet i egen bolig er hvis det blir makroøkonomisk fall og boligprisfall. Hvor eier av boligen ikke klarer å stå for sitt lån, og foreldrene som stiller som sikkerhet med sin egen bolig sliter økonomisk selv og ikke har mulighet til å stå med to boliger. Hvor det til slutt kan ende med at begge partene må selge samtidig grunnet misligholdt lån og bolig som har lavere verdi enn lånet.

Man ser også ut fra informantenes svar i kapittel 5 at endringer i fleksibilitetskvoten og avdragsfriheten var forsvarlig, men det var ulike svar hvorvidt den var nødvendig. Fra kapittel 2 vises det til konsekvenser som kan dannes av kriser. At halvparten av informantene hevdet økt fleksibilitetskvote gav dem rom til å tjene mer penger og var til hjelp for dem fra et business synspunkt, tyder på at fleksibilitetskvoten gir rom for økte inntekter til bankene. Det er ikke dermed sagt at det vil gi svekket sikkerhet i lånene, spesielt ettersom at informantene er helt klare på at betjeningsevnen alltid er det viktigste når de gir ut lån. På den andre siden mener noen av informantene at endringene var nødvendig i form av å skape en trygghetsfølelse hos långivere og låntakere.

Spørsmålet er dermed om bankansattes håndtering av økningen til 20% og henholdsvis 16% i Oslo i 2. og 3. kvartal kan ha gitt en liten i sårbarhet, uten å stabilisere boligprisveksten. Eller har den virket dempende for hysteri i markedet. Med hysteri menes dramatiske og uforutsigbare hendelser. I besvarelsene fra informantene gir de ikke noen indikasjoner på at endringen gav noe negative konsekvenser i form av sårbarhet i boligmarkedet, men det gav heller bare større handlingsrom for bankansatte slik at kunder og boliglånssøkere som var i en vanskelig situasjon kunne få den hjelpen de hadde behov for.

### **Bekymringer for framtidig utvikling**

Ut fra funnene ser vi at flertallet av informantene frykter at lav rente over lengre tid har ført til at låntakere ikke tenker over at renten mest sannsynlig skal øke igjen og utgiftene blir større. Om husholdninger med høy gjeld har tilpasset seg lavere renter og derav bedre likviditet er det rimelig å anta at forbruket øker markant når samfunnet åpner opp igjen, ettersom at det har vært et stort underskudd på det i en lengre periode. Dette er et vesentlig aspekt som Norges bank må vurdere når renten skal settes opp.

Det er rimelig å anta Norges Bank øker renta med små steg om gangen, men likevel kan det tenkes at det er en risiko for at det vil være overforbruk av konsum i starten. Et slikt overforbruk vil også innvirke på samfunnets økonomi i positiv retning. Det kan også gi økt verdi i aksjer og fond som mange har investert i under koronapandemien. Hvor sterk denne effekten kan bli er usikker frem til det skjer, men erfaringer fra tidligere viser at etter lange perioder med høykonjunktur, hvor husholdninger har høyt forbruk og høye boligpriser vil markedet på et tidspunkt snu, eller i hvert fall stoppe opp i en periode. Min oppfatning av informantenes svar var ikke at frykten på renteoppgang ville medføre stort krasj, men heller et lite «krasj» i befolkningens økonomi, til befolkningen tilpasser seg den nye renten igjen.

På bakgrunn av det tror jeg at økt likviditet i norske husholdninger kan øke forbruket for å rettferdiggjøre mangler på opplevelser. Dette vil også gjelde i forhold til den økte tilgangen på kredittkort som noen banker har tilbudt og gitt ut til kunder. Det vil ikke bli et nytt markedskrasj, heller bare en liten oppvåkning og tilpasning som vil påvirke markedet i negativ retning i en kort periode, for å så stabilisere seg mot vekst.

Bekymringen for forbruksgjelden er gjengående hos bankene. Det viser seg gjennom intervjuene at det er ikke så mange husholdninger som har forbruksgjeld, men noen av de kundene som sitter med forbruksgjeld har store deler av den totale forbruksgjelden (Reite, 2020). Dette er helt klare faresignaler, og med den informasjonen er det lett å forstå frykten til bankansatte knyttet til forbruksgjelden. De nye forskriftene og bankens tilgang til gjeldregisteret er med på å dempe videre opplåning uten sikkerhet. Det er rimelig å anta at noen av forbrukslånene er tatt for å skaffe seg høyere egenkapital til bolig i tidligere år, som er et kraftig tegn på sårbarhet.

Jeg skal ikke spekulere i om vi burde bekymre oss for forbrukslånene, men grunnen til at jeg kaster lys over fenomenet forbruksgjeld, er for å legge trykk på hvor stor frykten for senere konsekvenser er hos bankansatte. Jeg har i kapittel 2.2.4 kastet lys over at konsekvensene av stadig økt gjeldsgrad og boligpriser kan føre til sårbarhet, og i kapittel 2.3.5 forklares det at investorer som fortsetter å investere i bolig for gevinst kan drive boligpriser til et lite bærekraftig nivå. De høye boligprisene er med på å svekke sikkerheten i lånet ved økonomiske dårlige tider. Som jeg også har nevnt tidligere kan økt utlån til bolig stimulere boligpriser som videre øker behovet og etterspørselen på mer lån, som betyr at de gjensidig virker forsterkende på hverandre. En slik stigning i boligpriser fører til at de med lavest egenkapital ser seg nødt til å ta forbruksgjeld for å skaffe stor nok egenkapital, for å bli med i den stadig økende boligprisen. Spesielt farlig er da forbruksgjeld når husholdninger sporadisk

øker gjelden i tro om at fremtidig økonomi skal bli bedre slik at gjelden kan tilbakebetales ved gevinst i salg av bolig.

Å forklare hvordan kredittpraksisen og lånepraksisen fungerer, og hvilken betydning rasjoneringsmekanismen Finansdepartementet setter på bankers håndtering av boliglån er vesentlig for norske husholdninger. Det gir dem innsyn i hvilken risiko husholdninger står over ved boliglån. Det gir og videre muligheter til å studere problemene vi står over knyttet til utlån og hvordan en skal håndtere dem.

### **Renteendringen**

Til sist gjelder det konsekvensene av renteendringene, hvor vi vet at Norges Bank satt ned styringsrenten til 0%. Fra historisk perspektiv og grafen i figur 4 som er mediert av Jansen (2011) kan vi se at rentene har stor innvirkning på boligpriser. Det vises til at lavere renter over tid driver mot stigning i boligpriser, men hvor lang tid defineres ikke. Det er trolig på grunn av at det er flere komponenter som virker inn på den renteeffekten, blant annet hvor lenge det forventes lavere renter.

Under koronapandemien har det vært knyttet store usikkerheter til hvor lenge den skal påvirke renten og generelt hele økonomien i Norge. Informantene mener vi sannsynligvis vil få en liten renteheving i høst 2021. Ettersom at vi har en særdeles høy gjeldsgrad vil det utgjøre større innvirkning i norske husholdningers disponible inntekt, enn om vi hadde en lav gjeldsgrad. Om det vil ha så stor innvirkning at det går ut over annet konsum er ikke sikkert før vi får vite graden av rentehevingen. Når det er sagt, tror flertallet av informantene at norske husholdninger vil få oppleve en omstilling fra god likviditet til dårligere på en kort tid. Uten å spekulere for mye i noen bankers håndteringen av økt tilbud på kredittkort, er det også rimelig å anta at disse kredittkortene vil ha en forlenget effekt, etter økt konsum i den første perioden på noen norske husholdninger som overser den svakere likviditeten.

Husholdningenes evne til å spare penger ved en renteheving i høst avhenger av husholdningers fordeling av formue. Er det klart overskudd i gjeld, som ofte gjelder spesielt i unge husholdninger, vil det drive til økt konsum selv om rentehevingen har forsøkt å ta hensyn til den negative inntektseffekten ved en renteheving. Dette er konsekvensen av at norske husholdninger har stadig økt gjeld som er knyttet til boliginvesteringer, og får med det kraftigere utslag i rentebelastninger. I de gjeldende husholdningene vil denne rentehevingen tvinge kraftigere reduksjon i sparing gjennom for eksempel utsettelse nedbetaling av avdrag, for å frigjøre likviditet. I motsetning vil husholdninger med høyere formue enn gjeld konsumere mindre når renten går opp (Bø, 2010).

### **6.1 Begrensninger i studien**

I denne studien er det flere begrensninger som kan ha påvirket sluttresultat. Hadde jeg hatt mulighet til å gjennomføre intervjuene en gang til ville jeg også stilt noen andre spørsmål.

- Blant annet var jeg ikke klar over at de fleste bankene ikke hadde mulighet til å gi ut noen tall for fleksibilitetskvoten som de hadde i de foregående kvartalene, på grunn av

at det var forretningshemmeligheter. Jeg fikk tall på fleksibilitetskvoten fra en bank, og generelt fra Finanstilsynet som gjaldt for hele Norge under ett. Dette gjorde sammenligning av utnyttelsesgraden på kvoten hos de forskjellige bankene umulig. Det er en vesentlig begrensning i denne studien.

- Studien har begrenset utdypning i avdragsfriheten. Jeg ville intervjuet mer utdypende om hvilke effekter avdragsfriheten kan ha hatt på økonomien. I tillegg ville jeg rettet større søkelys på hvilke erfaringer og opplevelser bankansatte har rundt forbruksgjeld, ettersom at alle var skeptiske til det, samtidig som de var glade for at de nye forskriftene var kommet.
- Ved å gjennomføre seks intervjuer av seks forskjellige banker, merket jeg mangel på data.
- En svakhet ved det første spørsmålet var at boligutlånsmarkedet er meget komplekst, som gjorde det vanskelig å stille et konkret spørsmål hvor jeg kunne få et klart ja/nei svar. Likevel gav svarene god innsikt i hvordan de tenker ved boliglånsaker.
- Jeg merket spesielt at spørsmål nr. 17 som gjelder uttalelsen til Jan Tore Sanner, var for ledende og enkelt å svare på. Det er alltid tenkelig at ansatte ønsker å fremme bedriften og dem selv, og det blir lettere etter at de er fortalt hva formålet og hensikten med endringene i forskriftene var. Her tenker jeg uttalelsen til Jan Tore Sanner ikke burde vært nevnt. Derimot bare stilt spørsmål om de kan ha utnyttet økt fleksibilitetskvote til egen fordel.
- I tillegg ville jeg hoppet over spørsmål 8, angående hvem som sitter med ansvaret for at lån blir gitt ut med hensyn til kundens sikkerhet. Dette er også et for enkelt spørsmål, hvor det naturlige svaret vil være bankansatte selv.
- Den informasjonen jeg har anvendt i teorikapittelet finnes i mange dokumenter og journaler under ulike kilder. Det har vært til stor hjelp, men mer spesifikt rundt min kvalitative forskning av bankansatte og håndteringer knyttet til koronapandemien var begrenset. Det har vært min største utfordring, samtidig er det et relativt nytt fenomen og med det tror jeg min forskning kan være med på å kaste lys over noen aspekter rundt bankenes håndteringer av midlertidige endringer, og gi implikasjoner til videre studier.
- Jeg utførte en semistrukturert litteraturgjennomgang for å identifisere relevant litteratur for å formen en basis for studien. Litteraturen jeg identifiserte, og brukte er for det meste ikke signifikant. Til tross for dette gir den gode pekepinner til de ulike aspektene i studien.

## 7. Konklusjon

I denne studien har jeg kastet lys over bankers håndtering av utlån med hensyn til boliglånsforskriftene. Jeg har videre sett på utfordringer som bankansatte har erfart med endringer som ble gjort i boliglånsforskriftene i starten av koronapandemien. For å utrede denne studien formet jeg følgende problemstilling: «**Hvordan har bankansatte håndtert boliglån under koronapandemien?**». Problemstillingen ble svart på med gjennomseks semistrukturerte intervjuer, som inkluderer fagpersoner direkte knyttet til boligutlån hos ulike bankaktører. Videre analyserte jeg både data fra intervjuene og litteratur til teori som omhandler boligprismarkedet, beslutninger og boliglånsforskriftene. Det ga meg innsikt i hvilke utfordringer og erfaringer bankansatte står ovenfor ved søknader om boliglån. Utfordringene og erfaringene gjelder hvordan forskriftene skal vurderes og utnyttes. Hvor de kan vurderes etter bankens formål om å optimalisere fortjeneste og Finansdepartementets formål om å dempe sårbarhet i markedet. Bankansatte vurderer også hvem fleksibilitetskvoten skal utnyttes til forskjellige husholdninger i markedet. Analysen av funnene indikerer også store individuelle forskjeller hos boligutlåsgivere, hvor formålet i utnyttelsen av den midlertidige økte fleksibilitetskvoten er rent businessrettet eller rent samfunnsetisk rettet for å optimalisere gevinst eller hjelpe husholdninger som sitter med store økonomiske utfordringer etter koronapandemien.

Studien viser at som en konsekvens av begrensninger på konsumeringsmuligheter har bankene merket økt sparing i norske husholdninger. Denne økte sparing har ført til mange flere søknader om økt eller nytt boliglån. Studien viser også at rentenedsettelsen til Norges Bank også kan ha medført lavere renter hos bankene. Økt egenkapital og lavere renter kan være hovedårsakene til økte boligpriser under koronapandemien. Bankansatte føler at søknadene til boliglån er håndtert ansvarlig, slik at denne økte gjeldsgrad ikke vil innvirke på boligmarkedets sårbarhet.

Bankansatte viser imidlertid bekymring til gjenåpning av samfunnet og en renteoppgang i samme sekvens, med tanke på forbruksgjelden i noen husholdninger. Likevel ser de lystbetont på endringer i forskrifter som allerede er gjort i den seneste tiden for å dempe denne effekten av sårbarhet i gjelden.

### 7.1 Studiens bidrag

I denne studien har jeg undersøkt hvordan banker håndterer boligutlån med hensyn til boliglånsforskriftene og endringer i forskriftene under koronapandemien. Jeg identifiserte ulike funn knyttet til formål med beslutninger rundt boligutlån, og bekymring til høy bolig- og forbruksgjeld i norske husholdninger. Med utgangspunkt i dette kan studien være av interesse for Finansdepartementet og banker. De kan bruke studien til å identifisere bankers formål knyttet til utnyttelse av fleksibilitetskvoten. Studien indikerer gjennom teori og intervju til hovedårsakene for økt gjeldsgrad og økte boligpriser. Studien kan også gi kunnskap som vil være essensiell for norske husholdninger, hvor den fremmer bevissthet til deres risiko i boliggjeld og forbruksgjeld. Det sistnevnte bidraget kan være med på å svekke sårbarheten i boligmarkedet.

## 7.2 Implikasjoner til videre studier

Denne studien viser til flere funn som kan bli brukt for videre forskning. Den gir et godt grunnlag for kvantitative studier, som skal kartlegge effekten av bankhåndteringer på et signifikant nivå. Studien skaper også et godt grunnlag for andre fremtidige case-studier, for da vil konsekvensene av bankhåndteringen under koronapandemien gi uttrykk i en større grad. Før studiet startet visste jeg ikke på hvilket nivå forskjellene mellom sparebanker og forretningsbanker var. Videre forskning som studerer håndteringen av boligutlån bør innlemme dette som et større fokusområde i deres studie, hvor de kan identifisere forskjellene på et høyere nivå.

Denne studien gir et grunnlag for bekymring til forbrukslån. Studien kan være et grunnlag for å studere kvalitativt hvordan de nye utlånsforskriftene påvirker forbruksbanker. Hvor da søkelyset bør belyse om det er satt begrensninger på tilbudet til usikret forbrukslån.

Et annet tema som ville vært interessant å studere er i hvilken grad det er mulig å unngå boliglånsforskriftene, og i hvilken grad banker prøver å gjøre det. Denne studien har ikke fått gode svar på det, men vil være et grunnlag til ny studie. Et av fokusområdene vil da være medlåntaker og kausjonist, og hvilke begrensninger de nye forskriftene har innvirket på muligheter for å unngå å ta hensyn boliglånsforskriftene. Da med særlig tanke på boliglån med høy forbruksgjeld. En slik studie vil belyse om vi har fått en lavere sårbarhet etter innføringen av forbrukslån reglementet og bankenes tilgang til gjeldsregisteret.



## 8. Litteraturliste

- Andersen, G. (2020) *Dokumentstudier*, hentet 28.05.21 fra:  
<https://ndla.no/subject:1:54b1727c-2d91-4512-901c-8434e13339b4/topic:2:432baee9-5671-47ce-870e-48b8fc3b7a42/topic:2:b3fbb969-5f03-44d9-8aca-8b77416e72bf/resource:e7481494-1b9a-4919-ba01-47e191b7903c>
- Bø, E. E. (2010) *Om rentens effekt på konsum og sparing*. Økonomiske analyser nr. 2 2010
- Eiendom Norge (2021) *Sterk oppgang i boligprisene i mai*. Hentet fra:  
<https://eiendommnorge.no/boligprisstatistikk/>
- Eiendom Norge (2021) *Prisvekst og kraftig omsetningsøkning i hyttemarkedet i 2020*. hentet fra: <https://eiendommnorge.no/nyheter/prisvekst-og-kraftig-omsetningsokning-i-hyttemarkedet-i-2020-article2018-919.html>
- EPSI (2020) *Bankstudien 2020 - Kundetilfredsheten faller i krisetiden 28.09.2020*
- Farbrot, Audun (2011) *Sparebankene lurer teorien*. Hentet fra:  
<https://www.magma.no/sparebankene-lurer-teorien>
- Finansdepartementet (2020) *Midlertidig økt fleksibilitet i boliglånsforskriften*. Hentet fra:  
<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/midlertidig-okt-fleksibilitet-i-boliglansforskriften/id2694589/>
- Finanstilsynet (2011) *Rundskriv 29-2011, Retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål*.
- Finanstilsynet (2020) *Finansielt utsyn juni 2020*. Finanstilsynet, juni 2020.
- Finanstilsynet (2021) *Rundskriv, Utlånspraksis for boliglån og forbrukslån*. Hentet fra:  
<https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/rundskriv/2021/utlanspraksis-for-boliglan-og-forbrukslan/>
- Gaderi, H. (2020) *118 bedrifter har varslet Nav om masseoppsigelser eller permitteringer*. Hentet 02.05.21 fra: <https://e24.no/naeringsliv/i/WbA5Ed/118-bedrifter-har-varslet-nav-om-masseoppsigelser-eller-permitteringer>
- Gerdrup, K. og K. N. Torstensen (2018) *Virkningen av økt rente på husholdningenes disponible inntekter og konsum – en statistisk analyse av kontantstrømkanalen*». Staff Memo 3/18. Norges Bank.
- Grønmo, S. (2004) *Samfunnsvitenskaplige metoder*. 1. utg. Fagbokforlaget. Bergen
- Idrettsforbundet (2021) *Sparebanknæringen støtter bredden i norsk idrett* Hentet fra:  
<https://www.idrettsforbundet.no/nyheter/2021/sparebanknaringen-stotter-bredden-i-norsk-idrett/>
- IMF (2020) *Norway - Financial system stability assessment; Press Release, and statement by the executive director for Norway*” IMF Country Report No. 20/259
- Jacobsen, D.H. og B.E. Naug (2004) *Hva driver boligprisene? Penger og Kreditt 32 (4/2004), 229-240*, Norges Bank.
- Jacobsen, D. I. (2015) *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* 3. utg. Kristiansand: Cappelen Damm akademisk.

- Jacobsen, D. I. og Thorsvik, J. (2002) *Hvordan organisasjoner fungerer*. 2. Utg. Oslo Fagbokforlaget.
- Jacobsen, D. H., Solberg-Johansen, K. og Haugland, K. (2006) Boliginvesteringer og boligpriser. *Norges Bank Penger og Kreditt jr. 4/2006 ss. 229-241*.
- Jansen, E. S. (2011) *Hva driver utviklingen i boligprisene*. Samfunnspeilet, nr. 5/6, side 89-95, Statistisk Sentralbyrå.
- Kjøsterud, T. W. (2005) *Hvordan målene ble nådd: hovedlinjer og erfaringer i norsk boligpolitikk*. NOVA, Temahefte 1/05, Oslo.
- Kvale, S. og Brinkmann, Svend (2009) Det kvalitative forskningsintervju. 2. utg. s.21., Gyldendal akademisk
- Langbraaten, N. (2001) Formuespriser - konsekvenser for pengepolitikken. *Penger og kreditt, nr. 4, 2001, årg. 29, Norges Bank, s. 198-205*.
- Larsen, E. R. og Sommervoll, D. E. (2004) *Hva bestemmer boligprisene?*. Samfunnspeilet nr.2, 2004, Statistisk Sentralbyrå.
- Meinich, P. (2018) *Bank*. Hentet 21.04.21 fra: <https://snl.no/bank>
- Meinich, P. (2020) *Statsbank*. Hentet 21.04.21 fra: <https://snl.no/statsbank>
- Melkind, M. (2020) *Aldri før har det vært så mange unge på Oslo Børs*. Hentet 05.06.21 fra: <https://finansavisen.no/lordag/2020/07/10/7545189/de-nye-investorene-pa-oslo-bors>
- Norges Bank (2017) *Finansiell stabilitet, sårbarhet og risiko*. Norges Bank, Finansiell stabilitet rapport
- Norges Bank (2018) *Hvordan virker renten?– Øystein Olsen*. Hentet fra foredrag: <https://www.norges-bank.no/aktuelt/nyheter-og-hendelser/Foredrag-og-taler/2018/2018-09-25-cme/>
- Norges bank (2020) *Våre samfunnsoppdrag*. Hentet fra: <https://www.norges-bank.no/tema/Om-Norges-Bank/samfunnsoppdrag/>
- Norges offentlige utredninger (2002) *Boligmarkedene og boligpolitikken 2002:2*. Statens forvaltningstjeneste, Informasjonsforvaltning Oslo
- Norges offentlige utredninger (2021) *4, Norge mot 2025*. Norges offentlige utredninger
- Oates, B. J. (2006) *Researching information systems and computing*. London; thousand oaks, Calif.: SAGE
- Pirounakis, N. G. (2013) *Real Estate Economics - A point to point handbook*. New York: Routledge.
- Regjeringen (2004) *Om boligpolitikken*. St. Meld. Nr. 23 2003 - 2004 Melding til Stortinget
- Regjeringen.no (2016) *Høringsbrev – endring og videreføring av forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig*. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing--endring-og-videreforing-av-forskrift-om-krav-til-nye-utlan-med-pant-i-bolig/id2510739/>

- Regjeringen (2020) *Pressemelding - Ny strategi for sosial boligpoltikk: alle trenger et trygt hjem*. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-strategi-for-sosial-boligpolitikk-alle-trenger-et-trygt-hjem/id2788482/>
- Regjeringen (2021) *Finansmarkedsmeldingen 2021*. St. Meld. 31. 2020-2021 Melding til Stortinget
- Rydne, N. og Bach, D. (2020) *Flere vil selge boligen før de kjøper ny: – Ligner veldig på det som skjedde under finanskrisen*. Hentet 02.05.21 fra: <https://e24.no/norsk-oekonomi/i/Adoeqr/flere-vil-selge-boligen-foer-de-kjoeper-ny-ligner-veldig-paa-det-som-skjedde-under-finanskrisen>
- Røed Larsen, E. og Mjøllhus, J. (2009) *Finanskrisen! Lånefest, boligboble – og dagen derpå*. 1. utg., Gyldendal akademisk.
- Skjelvik, T. Ø. og Sørensen, S. H. (2012): *En vurdering av Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål*. Norges Handelshøyskole
- Statistisk Sentralbyrå (2021) *Boligpriser fortsetter å øke*. Hentet fra: <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/artikler-og-publikasjoner/boligprisene-fortsetter-a-oke--450803>
- Statistisk Sentralbyrå (2021) *Statistikk om koronakrisen*. Hentet 05.27.21 fra: <https://www.ssb.no/korona>
- Statistisk Sentralbyrå (2021) *Finansielle sektorregnskaper*. Hentet 05.27.21 fra: <https://www.ssb.no/finsek>
- Stave, T. K. (2021) *Unge på boligjakt: - ikke så gøy å være kjøper nå*. Hentet 23.05.21 fra: <https://e24.no/privatoekonomi/i/dlkMd1/unge-paa-boligjakt-ikke-saa-goey-aa-vaere-kjoeper-naa>
- Vale, P. H., Kutluay, M og Yildiz S. (2015) *Er det boligboble i Norge?*. Hentet fra: <https://www.magma.no/er-det-boligboble-i-norge>
- Vikøren, B. M. og Pihl, R. (2019) *Internasjonalisering*. Hentet 02.05.21 fra: [https://snl.no/internasjonalisering\\_-\\_markedsføring](https://snl.no/internasjonalisering_-_markedsføring)
- Øverli, F. (2002) Forsterker bankene konjunkturbølgene? *Penger og kreditt, nr 2, 2002. ss. 133-140*

## 9. Vedlegg

### 9.1 Semi-strukturert intervjuguide

#### Case eksempel

Dato var følgende: 20.02.2020, altså før koronapandemien inntraff og renteendring. En student på alder av 23 år, med inntekt på 10 000kr/mnd på en fast jobb ved siden av studiet. Vedkommende var siste år på 5 årig økonomistudie, og skal søke jobb etter studiet. Han har bodd hjemme alle årene, men har studielån på 200 000kr og 0 kr i annen gjeld. Studenten og foreldrene har vært kunder i banken lenge. Foreldrene har total inntekt på 1,5 millioner kroner og gjeld på 3 millioner for hus og hytte, derav gode kunder for banken. Studentens EK er 400 000kr, og spør om å låne til leilighet som koster 3.500 000kr (låne 3.100 000kr). Foreldrene har tilbudt seg å være medlånere, for å fylle opp kravet om lån under 5 gangen inntekt, men de kunne ikke stille med noen ekstra EK for å fylle det kravet. Avvikskvoten for den perioden lå på 7%.

1. Ville studenten fått lån hos dere? Gjerne presiser og begrunn valget dere tar.
2. Ville det utgjort noen forskjell om studenten kom 20.06.2020 hvor dere hadde 20% i fleksibilitetskvote, gitt ellers like forutsetninger?
3. Ville det utgjort noen forskjell om studenten kom uten foreldre?
4. Tror du svaret er forskjell om en kommer til sparebank eller forretningsbank? Hvis ja – hvorfor?
5. Har dere hatt større fokus på sikkerheten i lånet til kunder under koronatiden, grunnet dårligere forutsetninger for fremtiden?
6. Merker dere forskjell på unge og eldres syn på risiko ved lån?
7. Tror du mange låntakere ikke er klar over risikoen ved lån?

#### Etiske utfordringer

8. Hvem føler du sitter med ansvaret for at lån blir gitt ut med hensyn til kundens sikkerhet?
9. Hvilke tanker har du om boliglånsforskriftene, og er de ansvarlige?
  - a. Fungerer boliglånsforskriftene med sin hensikt?
  - b. Hvilke tanker har du om den økte fleksibilitetskvoten i 2. og 3. kvartal 2020?
10. Føler du det er vanskelig å komme unna fleksibilitetskvoten på unge som skal ta lån?

#### Finansielle utfordringer

11. Hvilke tanker har du om at gjeldsgraden har økt så mye?
12. Hvordan tror du kunder kan bli påvirket av en eventuell renteoppgang i høst?
13. Tror du kunder er mer oppmerksomme på å spare mens det er lavere rente, eller tror du det heller blir høyere konsumforbruk?
14. Har dere hatt noe høyere fokus på å gi ut kredittkort i koronatiden?
15. Covid var veldig uforutsigbart. Hvilken påvirkning har det gitt bankene, og hvilken påvirkning har det gitt låntakere hos dere?
  - a. Merket forskjell i de forskjellige kvartalene i 2020?

- b. Hvis ja – kan du utdype?
16. Hvilken effekt gav lempeligere begrensning på avdragsfriheten hos dere?

### **Endringer i forskriftene**

Jan Tore Sanner uttalte samtidig som at de endret forskriftene: «*Dette ikke er et tiltak for å stimulere aktiviteten i bolig- eller kredittmarkedet. Det viktigste formålet med fleksibilitetskvoten er at den gir bankene rom til å bruke skjønn slik at de kan utøve godt bankhåndverk. Når denne muligheten nå blir enda større, er det viktig at bankene er sitt ansvar bevisst og gjør gode kredittvurderinger*» (Regjeringen, 2020).

- 17. Føler du at dere fulgte opp det som var hovedformålet med økt fleksibilitetskvote av Finansdepartementet?
- 18. Gjorde du like vurderinger med 10% som 20% (8% som 16% - Oslo)?
  - a. Var det lettere å få lån hos dere med økt kvote?
- 19. Har du noen tall på deres fleksibilitetskvote i hvert kvartal gjennom 2020?
- 20. Tror du at fleksibilitetsendringen hadde den virkningen som var formålet?
  - a. Tror du den kan ha kommet til skade for markedet?
  - b. Hadde vi klart oss uten den?

## 9.2 Refleksjonsnotat

### Oppsummering - fremgang og funn i studien

Dette er et skriv som skal være med på å beskrive min erfaring av UiA vektleggelse på å være en internasjonal og ambisiøs Handelshøyskole. Først skal jeg oppsummere fremgang og funn i min studie.

Denne oppgaven ser på temaet eiendomsøkonomi med fokus på bankers håndtering av lån. Jeg har gjennom denne studien prøvd å belyse hvordan endringer av forskriftene har påvirket utlånspraksisen gjennom et utfordrende år med en global pandemi. Dette er et veldig nytt aspekt, og det har derfor vært lite forskning rundt det fra før. Det har derfor utfordrende for meg å finne ut hvor jeg skal begynne. Det har heller ikke vært noen klare tegn til de langsiktige konsekvensene endringene har ført til. Likevel har minnet sittet ferskt hos långivere, hvor jeg har fått gode og utdypende svar i praksisen. For å få best mulig svar har jeg gjennomført en kvalitativ studie med en semi-strukturert intervjuform. Jeg har ikke gjort noen form for kvantitative data analyser.

I starten av master oppgaven har jeg hatt fokus på å utrede grunnleggende teori rundt situasjonen i boligmarkedet. Videre har jeg utarbeidet mer grundig teori som omhandler hvordan boligmarkedet fungerer, hva som påvirker etterspørsel og pris. Jeg har vist til teori om bankansattes beslutningsprosesser og vist til konsekvenser en kan få ved makroøkonomiske kriser. Dernest har jeg vurdert hvilke metodevalg som vil gi meg best mulig svar på min problemstilling. Det er viktig at metoden tydelig setter lys på min problemstilling. Jeg gikk for semi-strukturert intervju, og intervjuet dermed diverse bankansatte. Det var viktig å intervju ansatte som sitter med ulike erfaringer, noen som har jobbet lenge, noen høyt oppe i systemet, noen som ikke har jobbet med det så lenge. I tillegg var det viktig å komme i kontakt med både sparebanker og forretningsbanker. Målet var å få en forståelse av deres opplevelser. Med dette utvalget av informanter, fikk jeg innsyn i bankhåndtering og kunnskap fra ulike perspektiver. Intervjuene ble transkribert og analysert. De viktigste funnene ble oppsummert og tatt med i studien. Videre var det å sette meg inn i regjeringens forskrifter, uttalelser og formål med endringer. I tillegg har jeg søkt til NSD om tillatelse til å intervju bankansatte og skrive om det i masteroppgaven. Som et krav sendte jeg en samtykkeerklæring til informantene, som informerte dem om deres rettigheter om å alltid kunne trekke seg.

Dernest har jeg samlet alle funn, og tatt vurdering av hvilke resultater jeg føler svarer best på oppgaven og presentert dem med flere uttalelser og svar. Til slutt har jeg diskutert funnene og skrevet en konklusjon.

For å oppsummere de viktigste funnene er det først og fremst den faren som flere bankansatte ser kan komme til høsten av 2021 når renten går opp, sammen med at Norge åpner opp restauranter, reiseliv og alkoholserving for fullt. Mange sitter med et høyt lån og et underskudd i opplevelser. Funnene indikerer forskjeller hos utlånsivere som individer, og forskjeller i sparebanker og forretningsbanker. Forskjellene gjenspeiles hovedsakelig i det

etiske aspektet knyttet til risiko for både banken og låntaker, og forretningsaspektet knyttet til å optimalisere inntekter for bedriften. Videre gir funnene støtte til innføring og endringer i boliglånsforskriftene, derimot viset funnene i intervjuene grunn til bekymring for en høy gjeldsgrad i boliglån kombinert med høyt forbrukslån i enkelte boliger. Bekymringen er knyttet til fremtidige utviklinger i renten, men likevel sees det lyst på de foreløpige endringene som er gjort i reglementet – hvor blant annet banker har fått større innsyn i husholdninger gjeld.

Funnene viser også til at innsyn i praktiserende fagpersoners erfaringer er i høyeste grad viktig for Finansdepartementet når de skal foreta endringer, ettersom at boligutlånere sitter med gode fagkunnskaper og tanker til risikoer i boligmarkedet og utlånspraksiser. Imidlertid viser studien også kunnskap som vil være essensiell for norske husholdninger. Studien fremmer bevissthet knyttet til risikoen i deres boliggjeld og forbruksgjeld, og viktigst av alt bidrar denne kunnskapen til å svekke sårbarheten i boligmarkedet.

### **Internasjonalisering.**

Min oppgave er å rette søkelys på internasjonalisering, og hvordan internasjonale trender og krefter påvirker utfallet av utredningen min. For å svare på i hvilken grad denne utredningen bærer preg av «internationalisation», eller internasjonalisering på norsk, føler jeg det er viktig å begynne med hva internasjonalisering vil si og hva er det går ut på. Vikøren og Pihl (2019) mener det handler om å tilpasse produkter og tjenester som øker deres involvering i internasjonale markeder og kulturer.

Utredningen har direkte blitt påvirket av internasjonale krefter i den forstand at koronapandemien har gjort det vanskelig å gjennomføre intervjuene på andre steder enn nettbaserte videokonferanse rom. Det har gitt begrensning til god flyt i interaksjonen, ettersom at det har hendt at begge parter plutselig snakke samtidig. En slik uheldig situasjon kan skje grunnet at videoen henger litt etter realtid. Likevel er nettbaserte videokonferanse rom blitt en internasjonal trend gjennom pandemien, som gjør at vi kjenner til problemene og tilpasser oss deretter.

Jeg har også merket at noen av informantene ikke føler seg helt trygge på Zoom. De foretrekker ikke at samtalen blir tatt opp over nett, i frykt for at den kan bli lekket. Jeg har vært veldig påpasselig med den data og informasjon som jeg har mottatt. Det er viktig at data ting blir lagret internt, hvor ingen andre har tilgang. Dette er fordi det hender informantene uttaler seg på ting som de ikke vil bli kjent for. Jeg hadde en uheldig hendelse med Zoom hvor intervjuet ikke kunne lagres på min data, ettersom at banken som informantens min jobbet hadde en brannmur som hindret intervjuet i å lagres noen andre steder enn hos informantens lagringsplass. Uten korona ville ikke dette vært et reelt tilfelle, fordi møtet sannsynligvis ville skjedd på et møterom, og opptaket ville vært gjort med en mobiltelefon.

Videre har pandemien ført til at samtaler og veiledning med veileder i all hovedsak skjer på Zoom. Dermed har det ikke vært rom for å snakke og diskutere med andre medstudenter som skriver om samme tema. Det vil alltid være en fordel å kunne diskutere sine funn med andre

som skriver om tilnærmet samme emne, for de kan gi anbefalinger og tanker til hva som kan forbedres og endres.

Boligmarkedet i Norge er ikke et internasjonalt produkt eller tjeneste i markedet, men det lar seg påvirke av utenforstående internasjonale trender og krefter. Makroøkonomi er en viktig faktor i boligmarkedet. Det siste året har det vært store krefter i sving som kommer som følge av en pandemi, Covid-19. Det har ført til makroøkonomiske påvirkninger i alle sektorer, noen er påvirket positivt og andre negativt. Utelivsbransjen, restaurantbransjen og hotellbransjen er eksempel på bransjer som har måtte stenge helt over lengre perioder, dette har vært en stor utfordring på dem og har gitt store ringvirkninger. Mange av bransjene som har måtte stenge har vært såkalte luksusgoder. Når det har vært mindre rom for konsum forbruk på såkalte luksusgoder (utelivsbransjen, restaurantbransjen og hotellbransjen) har det ført til at folk har fått mer sparepenger og høyere egenkapital. Lavere forbruk betyr at folk kan ta høyere lån og by mer på bolig. Det er en av faktorene som kan tenkes er årsaken til veksten i det norske boligmarkedet.

I tillegg har koronakrisen medført til at styringsrenten fra Norges Bank er satt ned til den rekordlave renten som er på 0%. En slik rente-nedsettelse medfører videre til at banker setter ned boliglånsrentene også. Lavere boliglånsrenter gir økt likviditet, ettersom at store deler av inntekten i norske husholdninger går til nedbetaling og avdrag på lån (Regjeringen, 2020).

Den umiddelbare effekten i boligmarkedet etter en pandemi var at det ble lagt ut 14.4% færre boliger den første måneden etter koronapandemien inntraff, og boligprisene falt med 1,4% (Rydne og Back, 2020). Det er et tegn på stor usikkerhet knyttet til fremtiden. Befolkningen er skeptiske til hvilke utfordringer og konsekvenser det vil medfølge. Av erfaring fra finanskrisen i 2008 i USA, så vi den verste tenkelige situasjonen, hvor flere banker gikk konkurs og boligmarkedet raste (Røed Larsen og Mjørlhus, 2009) Heldigvis fikk vi langt fra samme konsekvens i Norge, i motsetning endte vi med kraftig økning i boligprismarkedet (Stave, 2021).

Viruset har ført til «lockdown» over hele verden. Det har også vært et år som er preget av mye hjemmekontor. Dette har ført til at hjemmekontor er blitt en trend, flere må være hjemme mere i sin egen bolig og gjøre arbeid fra sitt eget kontor hjemme for å hindre smittetilfeller på jobb. Mange tenker nok det er helt supert, hvor de slipper å bruke transport for å komme seg til jobb, og en trenger ikke å stelle seg i samme grad hjemme. Likevel har nok mange kjent på savnet om å møte kollegaer hver dag, spise lunsj sammen og så videre. Utfallet har blitt at en er med familien hele tiden, eller alene om en bor alene. Det er rimelig å anta at folk har følt på et behov for mer plass til å ha sitt kontor. Når hele familien er hjemme hele tiden, både på dagtid og kveldstid, er det behov for mange med større plass, og flere rom.

For å kjøpe bolig i Norge er det visse krav om egenkapital. Det viktig å ha spart opp 15% av boligens verdi, slik at banken kan gi lån uten å måtte foreta avvik i utlånet. Et slikt krav til egenkapital er med på å øke sparefokus i husholdninger, og spesielt hos unge. Det er mange måter å spare på, en kan redusere forbruket, eller en kan investere i produkter eller aksjer som har ventet vekst i fremtiden. En trend det siste året har vært investering i aksjer og fond på



Oslo Børs, spesielt økning hos unge. Aksjer og fonds høy- og lav-konjunktur påvirkes i aller høyeste grad av internasjonale krefter (Melkind, 2020). Som følge av korona pandemiens innvirkning på den internasjonale økonomien var det mange aksjer som raste i verdi. I denne sekvensen hvor aksjene falt er det nok mange som har tapt deler av sin egenkapital, men markedet er på vei opp igjen nå, og av erfaringer er dette noe som aksjer og fond viser seg å alltid gjøre etter kriser, krakk og korreksjoner.

Det er også nødvendig å påpeke at Finansdepartementet har gjort mange justeringer for å dempe de negative konsekvensene en makroøkonomisk påfører husholdninger og boligmarkedet generelt. Som sagt har de satt ned renten til 0%, men de har også gitt høyere fleksibilitetskvote til banker. Den er vanligvis på henholdsvis 10% for banker i hele Norge, utenom banker i Oslo som har 8%. I de to første kvartalene etter koronautbruddet (2. og 3. kvartal) økte de den til 20% generelt i Norge og 16% i Oslo (Regjeringen, 2020). Studien min har vist at en slik lettelse sannsynligvis ikke øker sårbarheten i norske boliger, men den gir rom for at flere husholdninger får den støtten de trenger.

### **Kort oppsummert a refleksjonsnotat**

I en masterutredning får man ikke undersøkt alt man ønsker, og man må holde seg til den problemstillingen som en først har satt. Jeg har studert boligmarkedet med hensyn til boliglånsforskriftene. Utredningen vil alltid bli påvirket av diverse krefter eller trender som er i sving. I år har det vært koronapandemien som har vært vesentlig. Den har ført til møter på Zoom, som er utfordrende på flere forskjellige vis. Ikke alle er like glade i ny teknologi, og foretrekker den gamle måten med intervjuer som skjer i samme rom og ikke noen mikrofon eller pc-skjerm. Fleksibilitetskvoten er også vektlagt stort her. Boliglånsforskriftene gjelder bare for i Norge, og det virker selvfølgelig inn på dette refleksjonsnotatet ettersom at den egentlig skal rette lys mot internasjonale trender og krefter. Likevel endrer boliglånsforskriftene seg når krefter og trender virker inn på verdens økonomien. Verdens økonomien er med på å styre boligpriser i Norge som fører til at Finansdepartementet noen ganger må innføre reguleringer for å dempe virkningen.