



# Diskriminering i bankers utlåns- praksis i Norge

Rapport 13-2024

Rapport nr. 13-2024 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-218-6

Oppdragsgiver: Finansdepartementet

Forsidefoto: Rodolfo Puchulu, Unsplash

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 14. juni 2024

Forfattere: Andreas Benedictow, Mathias Iversen,  
Erling Røed Larsen og Endre Jo Reite

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B  
N-0650 Oslo

Org.nr.: 911 737 752  
post@samfunnsokonomisk-analyse.no

## Forord

Samfunnsøkonomisk analyse AS har i samarbeid med Endre Jo Reite fra NTNU/BN Bank på oppdrag fra Finansdepartementet innhentet og analysert data for å undersøke og dokumentere omfanget av diskriminering i bankers utlånspraksis i Norge. Til dette formålet har vi benyttet litteraturstudie, registerdata, bankdata samt intervjuer av en rekke ulike aktører. Takk til BN Bank for datatilgang og til alle som har stilt opp i intervjuer.

Samfunnsøkonomisk analyse AS er ansvarlig for alt innhold i rapporten.

Oslo, 14. Juni 2024

Andreas Benedictow  
Prosjektleder  
Samfunnsøkonomisk analyse AS

## Sammendrag

***I denne rapporten undersøker og dokumenterer vi omfanget av diskriminering i bankers utlånspraksis i Norge på bakgrunn av etnisitet. Diskriminering kan medføre at noen grupper i mindre grad får tilbud om lån og/eller får dårligere lånebetingelser, til tross for at deres forutsetninger er like.***

***Analysen har fire deler. Først gjennomfører vi en litteraturstudie for å kartlegge andre relevante arbeider i Norge og internasjonalt. Deretter gjennomfører vi en kvantitativ analyse basert på registerdata og bankdata, som følges opp med kvalitative intervjuer. Basert på funnene vurderer vi til sist ulike tiltak.***

Vi undersøker i hvilken grad det foregår diskriminering i behandlingen av lånesøknader som ikke kan forklares ved søkeres økonomi og andre relevante målbare forhold. Vi forfølger to hovedspor: 1) husholdninger som består av innvandrere betaler en høyere rente og 2) årsaken til renteforskjeller er å finne i forskjeller mellom innvandrere og ikke-innvandrere i faktorer som ikke er knyttet til etnisitet, men til relevante faktorer. Det kan enten være kredittrisiko fra långivers side eller selvseleksjon fra låntakers side.

*Kredittrisiko* er den risikoen en långiver har knyttet til at en låntaker misligholder lånet. Det kan være mange grunner til mislighold, og de kan ligge utenfor låntakers egen kontroll. Det kan være alt fra samlivsbrudd og helseproblemer til tap av arbeid. *Selvseleksjon* oppstår der en person selv fravelger deltakelse eller muligheter. Det kan for eksempel følge av mangel på informasjon eller kulturell friksjon. Hvis dette er tilfellet, kan det framstå som en statistisk regularitet som er konsistent med diskriminering, men som har en annen bakenforliggende mekanisme enn det vi skal forstå som etnisk diskriminering. Forskjellen ligger i om restriksjonen ligger hos låntaker eller långiver.

Med kulturell friksjon mener vi parter som har kommunikasjonsvansker eller tilpasningsutfordringer med hverandre, uten at det kan tilskrives uvelvillig innstilling hos noen av partene. Et eksempel kan være (strengt) krav om dokumentasjon, som vi i intervjuer har erfart kan oppleves både som en trygghet og som en mistillitserklæring.

### *Innvandrere betaler høyere renter*

Med utgangspunkt i rentefradrag i skattemelding og landbakgrunn finner vi i Kapittel 4 at det er forskjeller i rentesats for personer ut fra hvilket land og region de er født i. Renteforskjellen mellom innvandrere og norskfødte er i gjennomsnitt 0,4 prosentpoeng i årene fra 2015 til 2020. Det er ingen klare tegn til at dette endrer seg i løpet av perioden. Bildet er ganske likt for Oslo som i landet for øvrig.

Vi går så videre til å se på hvorvidt renteforskjellene på boliglån lar seg forklare av forhold som kan være relevante ut fra et kredittrisikoperspektiv. Vi finner da at innvandrere betaler en signifikant høyere rente også etter at vi kontrollerer for forskjeller i låntakeres alder, kjønn og økonomi.

Når vi legger inn låntakerkontroller som er relevante for kredittrisiko, faller den estimerte renteforskjellen, men ikke til null. Det betyr at om to personer som er like med hensyn til låntakerrelevante kredittfaktorer, hvor den ene er norsk og den andre er innvandrer, så vil innvandrerens i gjennomsnitt betale en høyere rente. Det betyr også at noe av den høyere renten skyldes relevante kjennetegn ved låntaker. Med andre

ord vil det være en samvariasjon mellom det å være innvandrere og det å ha noen ugunstige faktorer som indikerer at renten skal være høyere.

#### *Det har betydning hvor man kommer fra*

Fødeland vil ikke bare representere en sannsynlig forskjell i etnisitet – og derigjennom en forskjell i boliglånsrente som kan være et resultat av forskjellsbehandling basert på etnisitet. Prisforskjeller kan eksempelvis også skyldes forskjeller i kultur og orienteringsevne i et banksystem i et nytt land, risikoforskjeller knyttet til forskjell i lengde på inntektshistorikk og dokumentasjon av formue som ikke fanges opp i våre låntakerkontroller.

Vi finner betydelige forskjeller mellom innvandrere fra ulike regioner. Låntakere fra land i Asia unntatt Midtøsten betaler høyest rente sammenlignet med kontrollgruppen av norskfødte. For innvandrere fra EU-land er rentepåslaget minst.

#### *Norskfødte barn av innvandrere får bedre betingelser enn sine foreldre*

Når vi graver videre i dette, er neste skritt å se hvorvidt det også er forskjeller i boliglånsrente mellom norskfødte av innvandrerforeldre og norskfødte av norskfødte foreldre. Vi finner da at det fortsatt er en statistisk signifikant høyere boliglånsrente for norskfødte barn av innvandrere, men forskjellen er betydelig mindre. Denne forskjellen er også robust for kontroll mot høyeste fullførte utdanningsnivå.

Vi finner en lavere effekt av utdanning for innvandrere fra Asia og Afrika. Det kan tyde på at utdanning ikke i samme grad gir økt forhandlingsstyrke for innvandrere derfra, som er konsistent med at språk og kultur påvirker betalt boliglånsrente.

Videre finner vi ingen signifikant effekt av antall år i Norge for innvandrere fra Afrika. For innvandrere fra Asia og EU finner vi derimot en lavere rente etter hvert som innvandrere har vært lengre i Norge. Dette tyder på at deler av renteforskjellen er forklart av tilpasning til kultur og friksjon knyttet til navigering i det norske banksystemet.

Det er stor forskjell i husholdningers finansielle stilling ut fra hvor mange barn de har. Antall barn påvirker eksempelvis husholdningens likviditet, og i tillegg innebærer det å ha mange barn et større arealbehov. Når vi kontrollerer for antall barn, finner vi kun små endringer, men i tråd med vår hypotese en litt lavere renteforskjell mellom innvandrere og øvrig befolkning enn uten en slik kontroll.

Det er i fødereion Asia vi finner den sterkeste og mest statistisk signifikant høyere boliglånsrenten gjennom alle kontroller og regresjoner. Det kan skyldes en høyere rente betalt av grupper av innvandrere fra Asia med kort botid i Norge. Dette til tross for at Asia har den sterkeste effekten av utdanning på lavere rente.

#### *Innvandrere benytter i liten grad digitale lånekanaler*

I kapittel 5 ser vi nærmere på tilgang på og bruk av boligfinansiering. I dette kapitlet benytter vi også bankdata som gir oss mer informasjon om tilgang på og bruk av finansiering. Samarbeidet med BN Bank har gitt oss tilgang til et rikt datasett fra nær ti år med lånetilbud fra konkurrerende banker.

Vårt utgangspunkt her er at det ikke bør være en signifikant forskjell i bruk av boliglån når vi sammenligner husholdninger og korrigerer for låneevne og formidlingskanal.

Når vi sammenholder landbakgrunn for låntakere, så ser vi at det er en mye lavere andel lånesøknader gjennom digital kanal blant innvandrere (mindre enn 20 prosent, mot mer enn halvparten i den øvrige befolkningen). Vi vet fra intervjuene at digitale kanaler i liten grad er tilrettelagt for fremmede språk og at digitale kunder kan få bedre betingelser. Dermed er det en mulighet at dette kan lede til prisdiskriminering gjennom forskjell i kanalbruk.

Forskjeller i boliglånsrente mellom innvandrere, førstegenerasjons norskfødte og øvrig befolkning kan skyldes at de ulike gruppene benytter ulike banker med ulik pris. Som en indikator benytter vi ligningsdata for å studere ulike gruppers bruk av forbruksgjeld. Høy bruk av forbruksgjeld kan være en indikasjon på lavere tilgang til boliglån eller en annen bruk av lånekilder. Blant innvandrer menn er det en betydelig høyere bruk av forbruksgjeld både i Norge og i Oslo isolert. Bruken av usikret gjeld hos norskfødte med innvandrerforeldre er imidlertid lavere enn for norskfødte med to norskfødte foreldre. Det er konsistent med andre funn som indikerer at forskjellene blir mindre med tiden/over generasjoner, og at forskjellene trolig i stor grad reflekterer kulturell friksjon snarere enn bevisst diskriminering.

Når vi til sist igjen benytter bankdata og kontrollerer for formidlingskanal (digital eller kontor/manuell) og låntakerforskjeller, så finner vi ikke en signifikant forskjell i rente ved låneinngivelse. Dette betyr at forskjeller i lånebetingelser i all hovedsak skyldes formidlingskanal, altså at innvandrere og ikke-innvandrere bruker ulike lånekanaler, der noen kanaler er dyrere enn andre.

#### *Forskjellige lånebetingelser skyldes ikke etnisk diskriminering*

Kort oppsummert finner vi signifikant høyere rente betalt av innvandrere, og særlig førstegenerasjons innvandrere, og ser at denne høyere rentebetalingen har holdt seg over tid.

Når vi kontrollerer for relevante forhold gjenfinner vi ikke den samme forskjellen, men ser at det er ulik bruk av lånekanaler mellom innvandrere og øvrig befolkning. Vi ser også at særlig mannlige innvandrere benytter dyre lånetilbud som forbruksgjeld i større grad, og dette kan også være en indikasjon på bruk av andre dyre kredittkilder, som omstartslånsbanker, og lavere bruk av rimeligere lånekilder/banker. I så fall kan deler av prisforskjellen skyldes kanal- og bankbruk.

En annen årsak til prisforskjell kan være forskjeller i opplevd forhandlingsstyrke. Boliglånsrenter i Norge fastsettes i stor grad basert på en løpende forhandling, og forhandlingsstyrken til den enkelte låntaker har større betydning i Norge enn i andre land hvor margin på lån er fast i lånets løpetid, og hvor regulering av diskriminering fokuserer på prisforskjeller som oppstår ved innvilgelse.

### *Det er likevel rom for forbedring*

Den identifiserte forskjellsbehandlingen kan ha sin rot i forhold som er knyttet til kulturelle ulikheter (arbeidsfordeling og arbeidsmengde), selv-seleksjon (visse grupper kan fravelge visse kredittkanaler) og kunnskapsulikheter (språklige forskjeller og digitale ferdigheter). Slike forhold kan påvirkes med tiltak. I rapportens siste kapittel drøfter vi mulige tiltak for å motvirke forskjellene. Tiltakene vi drøfter omfatter i) informasjon til låntakere, ii) opplæringsprogram for låntakere, iii) økt kunnskapsgrunnlag hos långivere, iv) mulige justeringer av utlånsforskriften, herunder justering av fleksibilitetskvoten samt krav til egenkapital og avdragsfrihet, v) regulering av bankvirksomhet, herunder krav om veiledning på flere språk og flytting av kunder til det beste produktet de kvalifiserer for, og vi) en ny låneordning via Husbanken.

# Innhold

<b>Forord</b>		<b>III</b>
<b>Sammendrag</b>		<b>IV</b>
<b>1 Innledning</b>		<b>10</b>
1.1	Bankenes samfunnsoppdrag	10
1.2	Regulering av bankenes utlån	10
1.3	Diskriminering i boligmarkedet	11
1.4	Vi benytter flere metoder i kartleggingen	11
<b>2 Litteratur</b>		<b>12</b>
2.1	Diskriminering i boligmarkedet	12
2.2	Diskriminering i lånemarkedet	13
<b>3 Datagrunnlag</b>		<b>17</b>
3.1	Registerdata	17
3.2	Bankdata	17
3.3	Intervju	17
<b>4 Resultater fra kvantitativ analyse av registerdata</b>		<b>20</b>
4.1	Innledende betraktninger til kvantitativ analyse av registerdata og bankdata	20
4.2	Metodebeskrivelse	21
4.3	Modelleringsoppsett	23
4.4	Renteforskjeller basert på landbakgrunn	24
4.5	Boliglånsrente og fødeland	24
4.6	Boliglånsrente, fødeland og antall år i landet	26
4.7	Utdanningseffekter for førstegenerasjons innvandrere	28
4.8	Er observasjonene robust for ulik andel innvandrere i ulike regioner	29
4.9	Betydningen av antall barn for boliglånsrente	29
4.10	Oppsummering	30
<b>5 Tilgang til og bruk av boligfinansiering</b>		<b>31</b>
5.1	Analyse av lånedata	32
5.2	Bruk av ulike låneprodukter og banker	32
5.3	Diskriminering mellom kunder i ulike formidlingskanaler ved innvilgelse av lån	33
5.4	Hypoteser knyttet til renteforskjeller	33
<b>6 Hva muliggjør diskriminering i lånemarkedet? Intervjuer</b>		<b>34</b>
6.1	Intervjuene	34
6.2	Regulering	34



<b>7</b>	<b>Tiltak</b>	<b>41</b>
7.1	Identifiserte problemer	41
7.2	Mulige tiltak	43
	<b>Referanser</b>	<b>45</b>

---

# 1 Innledning

I denne rapporten undersøker og dokumenterer vi omfanget av diskriminering i bankers utlånspraksis i Norge på bakgrunn av etnisitet. Diskriminering kan medføre at noen grupper i mindre grad får tilbud om lån og/eller får dårligere lånebetingelser, til tross for at deres forutsetninger er like. I analysen benytter vi litteraturstudie, registerdata, bankdata samt intervjuer av en rekke ulike aktører.

## 1.1 Bankenes samfunnsoppdrag

Bankene spiller en avgjørende rolle i en moderne markedsøkonomi. De koordinerer sparere med investorer, og sørger dermed både for ressursallokering på tvers av aktører på gitt tidspunkt og for ressursallokering over tid for en gitt aktør. Bankvesenet er livsnerven i en moderne markedsøkonomi.

Det at en person kan få et langsiktig lån fra en bank, mot et løfte om å betale renter og avdrag over en lang tidsperiode, representerer en stor velferdsgvinst både for personen selv og for samfunnet. Hvis Oda har en idé, kan et lån gjøre det mulig for henne å bli gründer. Hvis Vidar har et boligønske, kan et lån muliggjøre et skifte i planleggingshorisont fra å være leier til å bli eier. Med dette oppnår samfunnet økt innovasjonskraft fra gründere og styrkede sosiale bånd ved boligeierskap. Det er da et grunnleggende krav i et moderne velferdssamfunn at alle med like store økonomiske ressurser stiller på lik linje overfor en bank når de søker om å få lån. I denne rapporten undersøker vi i hvilken grad vi kan si at det er tilfelle i Norge. Vi skal spesielt se om det er indikasjoner på at minoritetsgrupper opplever en annen behandling enn majoritetsgruppen.

## 1.2 Regulering av bankenes utlån

Forholdet mellom bank og kunde i det enkelte lånetilfelle reguleres av finansavtaleloven kapittel 3 og 5. Loven sier bl.a. at vilkårene i tilbudet ikke kan innebære en usaklig forskjellsbehandling av kunden sammenliknet med vilkår tjenesteyteren tilbyr tilsvarende kunder (finansavtaleloven § 3-1). Videre skal endringer i rentesatser beregnes og gjennomføres på nøytral måte, uten forskjellsbehandling mellom kundene (finansavtaleloven § 3-15). Bankenes samlede utlån reguleres av utlånsforskriften. Utlånsforskriften stiller krav til låntakers gjeldsgrad, belåningsgrad og betjeningsevne.

*Betjeningsevne* sier hvor mye låntaker har råd til å betale i renter og avdrag på samlet gjeld, etter at utgifter til livsopphold er hensyntatt. Låntakeres betjeningsevne varierer med inntekt (etter skatt), husholdningstype<sup>1</sup>, annen gjeld og utlånsrente. I en sammenlikning av låntakeres betjeningsevne er derfor såkalt gjeldsdisponibel inntekt det relevante målet (likviditetsindikatoren). I henhold til utlånsforskriften skal låntaker tåle en renteøkning på 3 prosentpoeng og et rentenivå på minimum 7 prosent.

*Gjeldsgrad* er et mål på låntakers samlede gjeld i forhold til inntekt (før skatt). Ifølge forskriften skal et finansforetak ikke yte lån dersom kundens samlede gjeld overstiger fem ganger årsinntekt. For kravene til både betjeningsevne og gjeldsgrad er det samlet husholdningsinntekt som legges til grunn.

*Belåningsgrad* er forholdet mellom gjeld med pant i boligen og boligens verdi. Det skal i utgangspunktet ikke innvilges lån som overstiger 85 prosent av boligens verdi. Utlånsforskriften åpner imidlertid for at boligens verdi suppleres med tilleggssikkerhet i

<sup>1</sup> Husholdningstype påvirker kostnader til livsopphold.

form av pant i annen fast eiendom, kausjon eller garanti. Personer med lik betjeningsevne og samme gjeldsgrad, kan dermed få svært ulike lånetilbud, avhengig av f.eks. oppsparte midler og/eller mulighet til å stille med tilleggssikkerhet (f.eks. foreldre som tar pant i egen bolig). Belåningsgrad, så vel som lånets størrelse, påvirker lånebetingelsene (f.eks. rente, mulighet for avdragsfrihet mv.). Dette er derfor størrelser det må kontrolleres for i sammenlikningen av ulike låntakeres lånebetingelser.

Utlånsforskriften gir rom for at finansforetak kan innvilge lån som går utover ett eller flere av kravene i forskriften for inntil 10 prosent av verdien av innvilgede lån med pant i bolig hvert kvartal (såkalt fleksibilitetskvote). For lån med pant i bolig i Oslo er kvoten begrenset til 8 prosent. Forskriften legger ingen føring for hvilke lån som kan innvilges innenfor fleksibilitetskvoten. Fleksibilitetskvoten gir dermed rom for bruk av skjønn i vurderingen av låntakere og hvor mye lån som bevilges. Muligheter til skjønnsmessige vurderinger gir rom for at fordommer kan påvirke behandlingen av lånesøknadene, som igjen kan resulterer i diskriminering.

### 1.3 Diskriminering i boligmarkedet

Med diskriminering menes direkte eller indirekte forskjellsbehandling på grunn av kjønn, graviditet, permisjon ved fødsel eller adopsjon, omsorgsoppgaver, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk, alder eller kombinasjoner av disse grunnlagene (likestillings- og diskrimineringsloven § 6).

Med *direkte forskjellsbehandling* menes at en person behandles dårligere enn andre blir, har blitt eller ville ha blitt behandlet i en tilsvarende situasjon, på grunn av forhold nevnt over. Med *indirekte forskjellsbehandling* menes enhver tilsynelatende nøytral bestemmelse, betingelse, praksis, handling eller unnlattelse som vil stille personer dårligere enn andre, på grunn av samme ovennevnte forhold.

### 1.4 Vi benytter flere metoder i kartleggingen

For å kartlegge omfanget av diskriminering i bankenes utlånspraksis tar vi i bruk flere typer data og metoder. Statistiske analyser av registerdata måler ikke direkte om forskjeller mellom grupper i f.eks. innvilget lånebeløp skyldes diskriminering eller andre uobserverbare forhold. Kvalitative analyser av erfaringer med diskriminering bygger på subjektive opplevelser det er vanskelig å verifisere (Midtbøen & Quillian, 2021, s. 185). Ved å ta i bruk både kvantitative og kvalitative metoder, vil vi kunne avdekke om funn er konsistente med ulike hypoteser om diskriminering.

I neste kapittel presenterer vi en litteraturgjennomgang. Den oppsummerer viktige relevante funn fra norske og internasjonale studier. I Kapittel 3 beskriver vi de øvrige informasjonskildene som benyttes i våre analyser, henholdsvis registerdata, bankdata og intervjuer med sentrale aktører. I kapittel 4, 5 og 6 presenterer vi beregninger og resultater basert på disse informasjonskildene. Til sist drøfter vi implikasjoner av funnene og mulig tiltak mot diskriminering i bankenes utlånspraksis i kapittel 7.

## 2 Litteratur

### 2.1 Diskriminering i boligmarkedet

Diskriminering i boligmarkedet kan arte seg på flere måter. Det kan anta den formen at kjøp og salg på markedet virker på ulike måter for ulike grupper, for eksempel ved at kjøpere byr annerledes når selger tilhører en annen gruppe enn dem selv eller selgere krever andre betingelser når kjøper tilhører en annen gruppe enn dem selv. Det kan anta den formen at meglere søker bestemte grupper til sin klientbase, stiller ulike grupper overfor ulike betingelser, eller oppfører seg annerledes. Videre kan lånemarkedet virke annerledes for ulike grupper, for eksempel ved at noen grupper i samfunnet står overfor andre kredittbetingelser eller ved at noen grupper selv bestemmer seg for å fravelge lånemarkedene. I alle disse eksemplene vil det foreligge empiriske spor som røper at det er forskjeller på tvers av samfunnsgrupper.

I lånemarkedet kan vi således tenke oss at *diskriminering* både skjer i vurderingen av hvorvidt søker får innvilget lån eller ikke (ekstensiv margin), og i vurderingen av lånets størrelse eller betingelser (intensiv margin). Vi vil her trekke fram et knippe studier med eksempler fra boligmarkedet.

Riach og Rich (2002) går gjennom nærmere 30 felteksperimenter av diskriminering i boligmarkedet i USA, England og Frankrike. Alle disse studiene måler diskriminering som *fravær av muligheter*. Av 20 felteksperimenter gjennomført i USA (både eie- og leiemarkedet), finner 15 studier at svarte og latinamerikanere har 20 prosentpoeng lavere sannsynlighet for å få positive svar, sammenliknet med hvite.

Hanson et. al (2016) gjennomførte et felteksperiment for å undersøke omfanget av diskriminering på bakgrunn av etnisitet og kredittscore i markedet for

boliglån i USA. De finner at saksbehandlere er mindre tilbøyelige til å svare på lånesøknaden hvis søkeren har et typisk afrikansk-amerikansk navn, enn hvis søkeren har et typisk hvitt navn. De finner også at saksbehandler tilbyr mer informasjon om lån og er mer tilbøyelig til å følge opp hvite søkere. De estimerer at effekten av å være afrikansk-amerikaner tilsvarer effekten av å ha en kredittscore som er 71 poeng lavere.

Hansen og Hawley (2023) finner at det er mer sannsynlig at eiendomsmeglere besvarer e-posthenvelser fra hvite kunder enn fra afrikansk-amerikanere og latinamerikanere. Hvite har 8 prosent høyere svarprosent enn afrikansk-amerikanere, og 32 prosent høyere enn latinamerikanere. De finner også at diskriminering foregår i høyere grad i rurale enn i urbane områder.

Klassisk migrasjonssosiologi tilsier en gradvis reduksjon i omfanget av diskriminering over tid og generasjoner som følge av tilpasning mellom majoritet og minoritetsgrupper. Samtidig tilsier nyere teorier om rasisme at synlige minoritetsgrupper vil møte vedvarende barrierer mot deltakelse fordi diskriminering knyttet til hudfarge og religion skjer uavhengig av endringer i eksplisitte holdninger. I en gjennomgang av 140 felteksperimenter av *etnisk diskriminering* i ansettelsesprosesser finner Midtbøen og Quillian (2021) ingen tegn til endring i omfanget av diskriminering over tid.

I 2016 oppga i underkant av 3 prosent av respondentene i Levekårsundersøkelsen blant innvandrere at de hadde opplevd forskjellsbehandling i forbindelse med kjøp eller leie av bolig (Vrålstad & Wiggen, 2017). I 2005 oppga om lag 20 prosent av ikke-vestlige innvandrere at de hadde blitt nektet å leie eller kjøpe bolig på grunn av sin innvandrerbakgrunn, se Blom og Henriksen (2008). Det er ved leie

av bolig at flest oppgir at de opplever diskriminering. En svakhet med Levekårsundersøkelsen, er at det i undersøkelsen ikke er mulig å skille mellom dem som har forsøkt å leie bolig fra dem i utvalget som ikke har det. Dermed blir andelen som har opplevd forskjellsbehandling i boligmarkedet trolig for lav (nevneren blir for stor).

Andersson m.fl. (2012) finner at sannsynligheten for positiv respons på forespørsel om leie av bolig i det norske leiemarkedet er 12 prosentpoeng lavere hvis søkerens navn er arabisk klingende enn hvis søkeren har et typisk norsk navn. SØA (2023) bruker nye tall og gjør tilsvarende funn.

Hanson mfl. (2016), Hanson og Hawley (2023), Andersson m.fl. (2012) og SØA (2023) er alle eksempler på felteksperimenter. Felteksperimenter er betraktet som den foretrukne metoden for å besvare kausale spørsmål om diskrimineringen som rammer minoritetsgrupper i markedet som studeres. Et eksempel på felteksperiment er en korrespondanseanalyse, hvor alt annet enn den potensielle diskrimineringsparameteren (f.eks. søkers navn), er identisk. Det er imidlertid ikke mulig å søke om boliglån uten å måtte oppgi flere personopplysninger enn hva som lar seg gjøre innenfor rammeverket til en slik korrespondanseanalyse. Automatiseringen av lånesøknader, og krav til identifisering, tilsier at et felteksperiment av diskriminering i lånemarkedet ikke er mulig.

## 2.2 Diskriminering i lånemarkedet

Mens vi i det ovenstående så mest på diskriminering i boligmarkedet, vil vi i det følgende se nærmere på diskriminering i lånemarkedet.

LaCour-Little (1999) gir en oversikt over de ulike typene av studier som en i prinsippet kan tenke seg å bruke når formålet er å studere diskriminering i ut-

lånspraksis. For oss er det hensiktsmessig å starte med en slik gjennomgang, og samtidig se på utfordringene. LaCour-Little deler studier inn i:

- a) Tvillingpar («matched pairs»)
- b) Kredittutstedelse («mortgage flow»)
- c) Misligholdsrate («default rate»)
- d) Lånevalg («mortgage choice»)
- e) Avslagssannsynlighet («rejection probability»)

I type a, som også kan kalles felteksperiment, vil forskeren benytte seg av en kvasi-eksperimentell metode der et testpar består av en hvit og en fra en minoritetsgruppe der begge gis identiske beskrivelser når det gjelder ressurser og behov. Testparene blir sendt i møte med institusjoner, slik at en kan innhente deres opplevelser. Siden parene er like på relevante opplysninger, men ulike på den irrelevante opplysningen etnisitet, vil et slikt oppsett kunne avsløre diskriminering. LaCour-Little forklarer imidlertid, slik vi har nevnt det over, at i lånemarkedet vil et slikt oppsett være mer problematisk enn ved andre forskningsoppsett der metoden blir benyttet fordi det i lånesøknader vil måtte innebære et stort omfang av falsk informasjon, inkludert kreditthistorie og arbeidsforhold, og som dermed ville være praktisk, juridisk og etisk vanskelig. I Norge ville tvillingparoppsettet ikke være gjennomførbart når en kredittinstitusjon skal undersøke låneevne fordi kredittinstitusjonen har tilgang til registerdata. Det er likevel verdt å nevne, samt reflektere over innholdet i, type a fordi det regnes som en gullstandard i andre deler av forskningslitteraturen på diskriminering. Det at denne typen ikke er tilgjengelig for forskere på lånepraksis, må bety at funnene en gjør, tolkes med noe mer forsiktighet.

I type b benytter forskeren befolkningsdata, og studerer forskjellen mellom hvite og minoriteter i ulike nabolag. Da kan forskerne utnytte kunnskapen om prosentandelen av minoriteter i ulike geografiske

områder i prediksjonen av kredittutstedelse. Når en studerer kredittutstedelse, og kun har tilgang til opplysninger om søkerens geografiske område, vil en kunne se hvorvidt angivelse av geografiske områder har en statistisk prediksjonsevne. Hvis geografisk område har en statistisk signifikant koeffisient, og altså øker prediksjonskraften, vil dette knyttes til minoritetsandelene i de ulike områdene. Da vil det tenkes på som en indikasjon på diskriminering. Her er det verdt å merke seg forskjellen mellom kausalitet og assosiasjon. Mens eksperimenter kommer nær den kausale sammenhengen, vil slike statistiske mønstre kun angi assosiasjoner. Det betyr at det kan tenkes latente mekanismer som skaper disse mønstrene uten at forskerne ser dem.

I type c utnytter man det forhold at om diskriminering er basert på fordommer, og ikke økonomisk evne, vil andelen av lån ytt til diskriminerte grupper ha høyere tilbakebetalingsgrad og dermed lavere grad av mislighold. Dette følger av at terskelen for å få lån har blitt lagt høyere for minoritetsgrupper, og således vil den gruppen inneholde individer med sterkere økonomisk evne. Det følger av en slik praksis at institusjonen som opererer på denne måten, faktisk vil miste finansielle muligheter som følge av diskrimineringen. Denne type studie faller da inn under en streng definisjon av diskriminering som kan skrives tilbake til Nobelprisvinner Gary Becker, der Becker knyttet tap av profitt til definisjon på diskriminering basert på fordommer.

I type d skiller forskeren mellom ulike typer långivere som en mulighet for diskrimineringsstudier. Hvis for eksempel långivere som har en sosial profil, yter lån i høyere frekvens til minoriteter vil dette kunne tyde på at minoriteter i lavere grad har tilgang til lån blant konvensjonelle långivere.

Type e er avslagssannsynlighetsstudier. I disse studiene modellerer forskeren sannsynligheten for po-

sitivt utfall av en lånesøknad og inkluderer markører for minoriteter blant forklaringsvariablene (regressorene). Hvis markørene (dummy-variablene) har statistisk signifikante estimerte koeffisienter, vil det være støtte for en påstand om diskriminering. Legg igjen merke til at slike funn kun er konsistente med diskriminering, ikke bevis for diskriminering.

Kau m.fl. (2011) brukte type b, og undersøkte hypotesen om at minoritets sammensetningen i låntakers nabolag påvirker kontraktens rentefot bare i den grad disse karakteristikene objektivt påvirker sannsynligheten for mislighold. De forkastet den hypotesen fordi de fant at låntakere i nabolag som i hovedsak består av afrikansk-amerikanere, betaler en høyere rente. Denne studien vil således ha likhetstrekk med våre analyser, der prisen på lånet, altså renten, vil brukes som en indikator for eventuell diskriminering.

Lindsey-Taliefero og Kelly (2021) undersøkte om minoritetsindikatorer var en faktor i avgjørelser i beslutninger i markedet for «reverse mortgages», som er en lånetype der avdrag ikke betales og der rente legges til lånebeløpet. Denne type studium faller inn under type b i listen overfor fordi de brukte områdekjennetegn som indikator, selv om den avhengige variabelen her var binærvariabel for reverse mortgages. De brukte en logistisk regresjon til å estimere sannsynligheten for avslag, og fant at minoritetsindikatoren var en statistisk signifikant faktor.

I Ladd (1998) gis det en oversikt over minoritetsdiskriminering, som starter med Gary Beckers ovennevnte forslag til definisjon der det først foreligger diskriminering når den som diskriminerer frasier seg profittmuligheter. Ladd viser imidlertid at økonomer som Kenneth Arrow og Edmund Phelps har utviklet modeller for å forstå diskrimineringsatferd som ikke forutsetter at diskriminering er knyttet til profittfraskrivning. I de modellene er fokuset statistisk diskri-

minering, altså at långiver benytter karakteristikk ved en låntakergruppe i stedet for den aktuelle, individuelle låntakers egen betalingshistorikk. Ladd poengterer at den juridiske definisjonen i USA av minoritetsdiskriminering ikke krever at profitt fravelges, for amerikanske antidiskrimineringslover forbyr praksis der kredittverdige låntakere blir behandlet annerledes basert på karakteristikk tilknyttet deres rase eller kjønn. Artikkelen beskriver standardoppsettet der sannsynligheten for at en lånesøknad forkastes, modelleres med lånesøkers observerbare kjennetegn, lånebetingelser (som lengde og rente), variabler som beskriver nabolaget til lånesøker og en dummy-variabel for minoritetsbakgrunn. Deretter beskriver artikkelen ulike former for evidens for ulikheter i behandling: a) lånesøknadsdata, b) mislighetsdata, c) geografisk forskjellsbehandling. Dette er et oppsett som ligger nært vårt. Vi vil estimere flere regresjoner der vi ser på utfall, for eksempel lånebetingelser, holdt opp mot en rekke forklaringsvariabler, for eksempel kredittrelevante faktorer og landbakgrunn.

Ladd refererer til funn der det i lånesøknadsdata ble observert tydelige spor av diskriminering. I 18 av 32 områder i California samt seks av ti i New York hadde afrikansk-amerikanere statistisk signifikant høyere sannsynlighet for avslag sammenliknet med hvite. I misligholdsdata angrep man problemet fra motsatt ende, og studerte utfall. Tanken her, som i type c ovenfor, er at diskriminering kan anta den formen at terskelen for å få lån, er satt høyere for minoritetsgrupper. Hvis den er satt høyere, vil misligholdsfrekvensen bli lavere. Imidlertid spriker funnene. Ladd argumenterer for at diskriminering også kan arte seg i geografisk forskjellsbehandling slik at problemer i visse områder kan bli forsterket ved systematisk blokkering for tilgang til kreditt, men sier at det er liten støtte for dette i data. Ladd nevner også «audit studies», som i listen ovenfor er kalt «matched pairs», der par av like testere med ulik minori-

tetsbakgrunn søker om lån. Ladd poengterer at ingen større nasjonale studier har benyttet metoden. I tillegg trekkes «credit scoring» fram, som er en metode der kredittrisiko hos en lånesøker blir forsøkt estimert. Denne metoden er imidlertid utviklet av private firmaer hvor metodikken er proprietær og uten innsyn.

Hauptert (2022) bruker 2015-2017-data fra Home Mortgage Disclosure Act til å anslå forskjeller i låneutfall mellom hvite og ikke-hvite lånesøkere ved å bruke logistiske regresjoner. Artikkelen finner at sistnevnte gruppe har høyere sannsynlighet for å få subprime lånebetingelser.

Bar og Khonglah (2022) bruker 2019-data fra Home Mortgage Disclosure Act til å måle forskjellsbehandling i utlån i de 20 største utlånsinstitusjonene i USA. De finner et gap, som ikke kan forklares med andre variable, på mellom to og 13 prosent mellom hvite og afrikansk-amerikanere og fra null til åtte prosent mellom hvite og spansk-kulturelle.

Delis og Papadopoulos (2019) studerer 6,5 millioner lånesøknader i USA i perioden 2004 til 2013, og forsøker å håndtere utelatte-variablers problematikk. Utelatte variable innebærer at det finnes uobserverbar heterogenitet i studiene, der det kan være med på å forklare forskjellsbehandling. Sagt annerledes, individer som tilsynelatende ser like ut, er ikke nødvendigvis like, og det vil forstyrre estimatene. Hvis noe utelatt er med på å forårsake både uavhengige (minoritetsfrekvens) og avhengige (lånetilsagn) variable, så vil modellen estimeres med en skjevhet i koeffisienten foran den studerte variabelen. Delis og Papadopoulos starter med å modellere sannsynligheten for å få et lån og prisen på lånet, og her utnytter de subprime-krisen i identifikasjonen. Analyseteknikken til Delis og Papadopoulos består av to trinn. Først estimerer de hver sin likning for størrelsen på lånesøknaden og størrelsen på låneutstedel-

sen. Her inkluderer de faste effekter for områder og år. Så beregner de forskjellene mellom de to likningers residual. En residual er det som er uforklart i modellen, og hvis det er likhet i det uforklarte, altså i residualene, mellom likning én og to, vil forskjellen være null. Da har låneutstedelsen matchet lånesøknaden.

Det fordelaktige med dette oppsettet, er at det kun i likning to vil være mulig for diskriminering å være en del av det uforklarte. Hvis det da er forskjeller i residualene mellom likning én og to, så kan det potensielt tilskrives diskriminering. I trinn to vil en binærvariabel for innvilget lån eller ikke vil være venstresidevariabel sammen mens karakteristikker som rase, etnisitet, kjønn og residualforskjeller vil være høyresidevariabler. De finner at hvite søknader har 0,4 prosent høyere sannsynlighet for å bli innvilget, et funn som er lavere enn tidligere funn. Forfatterne mener at deres lavere funn kan bety at tidligere funn har hatt en skjevhet oppad på grunn av uobservert heterogenitet.

Muligheten for diskriminering i boligmarkedet er ikke begrenset til å gjelde etnisitet og religion. Et relevant eksempel er Eilam og Lee (2023), som undersøker hvordan par av samme og ulike kjønn klarer seg i det amerikanske markedet for boliglån. De benytter data på søknader om boliglån fra 2018 til 2021, som gjør det mulig å kontrollere for en rekke egenskaper knyttet til både lån, långiver og låntaker. De finner at sammenlignet med par av ulike kjønn, er det en høyere andel par av samme kjønn som ikke får boliglån og de betaler i gjennomsnitt en høyere rente.

Coen mfl. (2021) benytter data på britiske pantelån og finner at långivere har en tendens til å prisdiskriminere kunder som kanskje er dårligere i stand til å identifisere og unngå dyre alternativer, eller som forventes å ha færre alternativer å gå til, som unge og førstegangskjøpere. Det er viktig å understreke at

studien ikke er gjort på norske data, og at den heller ikke skiller på etnisitet eller religion. Det er likevel viktig å vite at slik praksis foregår i andre land. Videre er det grunn til å tro at funn kan være relevant også for innvandrere som kan ha større problemer med å orientere seg i lånemarkedet for eksempel på grunn av digitale, språklige eller kulturelle barrierer. Slike barrierer kan gi seg utslag i at innvandrere velger blant et mindre sett lånetilbydere, i mindre grad identifiserer beste vilkår og i større grad opplever byttebarrierer.

Bhutta mfl. (2020) finner i en studie av det amerikanske markedet at personer med lav kredittscore, høy belåningsgrad og gjeld i forhold til inntekt, oftere ender opp med dyrere boliglån enn andre. Woodward og Hall (2021) viser at lånekunder kan gjøre store besparelser hvis de konsulterer flere långivere. Likevel er også hvor mye vilkårene forbedres når kredittscore forbedres avhengig av etnisitet. I en nylig studie av Loya (2024) benyttes data rapportert under Home Disclosure Act til å analysere avslagsprosent og bruk av dyre lån, og studien finner at afrikansk-amerikanere og latinamerikanere oftere ender opp med dyrere lån. For disse gruppene vil selv husholdninger med svært god kredittscore bare oppnå tilsvarende vilkår som lånesøkere med europeisk og asiatisk etnisitet med middels kredittscore.



## 3 Datagrunnlag

Her presenterer vi de tre viktigste datakildene for analysene i denne rapporten; (i) registerdata, (ii) bankdata og (iii) intervjuer med sentrale aktører.

### 3.1 Registerdata

---

Særlig i USA har det vært strenge krav til rapportering av lånedata for å sikre transparens i prising av lån ved innvilgelse, og for at de strenge anti-diskrimineringslovene overholdes (blant annet i Equal Opportunity Act og Fair Housing Act). I Norge finnes det ingen tilsvarende rapporteringskrav, og mindre spesifikk regulering utover mer generelle krav til at forskjellsbehandling ikke skal være usaklig. Dette medfører at data på prising av lån ved innvilgelse ikke er tilgjengelig på samme måte.

På den andre side har Norge et rikt tilfang av registerdata på individer og husholdninger tilgjengelig gjort for forskning gjennom Microdata. Her kan historiske skattemeldinger, fødeland, husholdnings-sammensetning og inntektsnivå analyseres på individ- og husholdningsnivå i et grensesnitt som sikrer anonymisering. Registerdata i Microdata gir tilgang til et komplett datasett over befolkningen. Det høye antallet husholdninger som er dekket i datasettet, og det store antallet år som er dekket gjør også at svakheter i data på enkeltindividnivå er mindre avgjørende.

Vi benytter ligningsdata for 2020 (tverrsnitt), og deretter panel av ligningsdata for 2010-2020 i analysen. Disse dataene kobles anonymisert i Microdata mot informasjon om blant annet familiesituasjon, utdanningssituasjon, alder ved observasjonstidspunktet, alder ved innvandring og fødeland. I tillegg kobles data mot foreldrestatus slik at det kan gjøres analyser av effekten av foreldres innvandringsstatus på avtalte betingelser, dvs. rente.

I den tilgangskanalen som vi benytter, via microdata.no og skattemelding, er det ingen koblinger

som gjør det mulig å identifisere individer. Analysene er derfor vurdert å ikke inneholde persondata.

### 3.2 Bankdata

---

Gjennom prosjektgrupped medlem Endre Jo Reites tilknytning til BN Bank har vi tilgang til et rikt datasett fra nær ti år med lånetilbud fra konkurrerende banker, av ulik størrelse, fra ulike land og lokale/regionale banker. Det gir både innblikk i forskjeller mellom ulike kategorier av bankers praksis og endringer i forskjeller mellom bankene. Sistnevnte muliggjør analyser av eventuell effekt av reguleringer. Dataene vi har tilgang til er anonymiserte, og det utlyste oppdraget faller inn under formålet med innsamling og behandling av dette datasettet som benyttes i et pågående forskningsprosjekt Reite deltar i ved NTNU. Vi undersøker prisdiskriminering på boliglån, og utvikling i prisdiskriminering over tid. Data inneholder ikke bare vilkår fra én bank, men også innsamlede tilbud til samme kunder fra andre banker. Bankdata har en begrensning i at de ikke inneholder opplysninger om religion. Dette er oss bekjent, heller ikke mulig å koble på fra andre kilder, innenfor rammene til en slik analyse. Tilgang til microdata.no har vi i kraft av at det utlyste oppdraget er et forskningsoppdrag.

### 3.3 Intervju

---

Gjennom intervjuer med relevante aktører vil vi belyse om eventuell diskriminering kan skyldes krav i eller innretning på bankenes rutiner og retningslinjer, samt om det er egenskaper ved reguleringen av utlån som kan gi opphav til direkte og/eller indirekte diskriminering. Vi vil her være interessert i å avdekke om det er mangelfulle eller dårlig utformede rutiner som muliggjør usaklig forskjellsbehandling.

Intervju muliggjør å innhente informasjon som ikke er tilgjengelig i data beskrevet over. Vi ønsker å høre fra ulike relevante aktører hvilke erfaringer de faktisk har med diskriminering, hvordan, hvem og

hva de opplever at muliggjør diskriminering, og hvilke tiltak som vil være effektive for å motvirke diskriminering. Vi undersøker også om aktørene erfarer at det er forskjell på banker (store/små mv.).

Vi forsøker å ta høyde for at noen aktører kan oppleve det som vanskelig å dele informasjon som setter egen praksis eller virksomhet i et dårlig lys. Det vil vi imøtekomme ved å sikre informantene full konfidensialitet, samt at vi spør om erfaringer fra bransjen de opererer i som helhet og/eller deres inntrykk av andre aktører.

Vi har gjennomført dybdeintervjuer med flere sentrale aktører som kjenner boligmarkedet godt og vil være i stand til å belyse den aktuelle problemstillingen fra ulike vinkler.

Intervjuene er gjennomført med et semistrukturert oppsett. Dette innebærer at det er noen forhåndsdefinerte temaer som skal diskuteres, men utover dette har respondentene stått fritt til å ta opp det de selv ønsker. Vi har i dette prosjektet snakket med banker, spesiallånbanker, finansmeglere, eiendomsmeglere, Organisasjon mot offentlig diskriminering (OMOD) og Forbrukerrådet, Leieboerforeningen samt representanter for ulike minoriteter. Denne listen ble utvidet i løpet av prosjektgjennomføringen, slik at vi kunne følge opp tips fra intervjuobjektene. Vi har også vært i kontakt med en rekke andre aktører, men lyktes ikke i å få alle i tale (herunder flere som mente å ikke besitte relevant kunnskap).

For å utfordre bildet som tegnes av bankene, har vi intervjuet andre aktører som kjenner bankene fra utsiden, herunder finansmeglere og eiendomsmeglere. Finansmeglere er uavhengige aktører som jobber med å hente inn lånetilbud fra ulike banker til personer som etterspør boliglån. Det kan være både for å hjelpe folk å få låne penger i det hele tatt og/eller for få best mulig betingelser/låne mest mu-

lig. Eiendomsmeglere møter et bredt spekter av interessenter, og kan blant annet bidra med erfaringer om problemer ulike grupper støter på når de skal framskaffe finansiering. Vi har også intervjuet interesseorganisasjoner som på ulike måter representerer relevante aktører for å få overblikk over problemstillingen, samt høre deres vurdering av mulige tiltak for å motvirke diskriminering.

Til sammen har vi kontaktet om lag 40 personer/organisasjoner med forespørsel om intervju. Blant disse har vi gjennomført til sammen 23 intervjuer. Vi har snakket med aktører i følgende kategorier:

- Banker
  - Store tradisjonelle banker som står for en stor del av boliglånsmarkedet
- Spesiallånbanker
  - Nisjebanker som blant annet hjelper personer som sliter med å få lån i de tradisjonelle bankene, gjerne for en kortere periode til de får orden på økonomien. De bruker ofte mer tid på individuell risikovurdering og omstrukturering av kundenes gjeld. Til gjengjeld er boliglånsrenten typisk høyere enn i storbankene, men gjerne lavere enn det mange kunder med for eksempel stort innslag av forbruksgjeld betaler andre steder
- Finansmeglere/agenter
  - Uavhengige aktører som jobber med å hente inn lånetilbud fra ulike banker til personer som etterspør boliglån. Dette for å skaffe lån/størst mulig lån/best mulig betingelser
- Eiendomsmeglere
  - Eiendomsmeglere møter et bredt spekter av interessenter, og kan ha

erfaringer med problemer ulike grupper støter på når de skal framskaffe finansiering

- Interesseorganisasjoner
  - Organisasjonen Mot Offentlig Diskriminering (OMOD), Forbrukerrådet, Leieboerforeningen
- Forskere
- Representanter for minoritetsgrupper
  - Vi har snakket med noen representanter for minoritetsgrupper om forhold som er relevant for diskriminering i bankenes utlånspraksis i vid forstand

## 4 Resultater fra kvantitativ analyse av registerdata

Statistiske analyser av registerdata måler ikke direkte om forskjeller mellom grupper i f.eks. innvilget lånebeløp skyldes diskriminering eller andre uobserverbare forhold. Kvalitative analyser av erfaringer med diskriminering bygger på subjektive opplevelser det er vanskelig å verifisere (Midtbøen & Quillian, 2021, s. 185). Ved å ta i bruk både kvantitative og kvalitative metoder, vil vi kunne avdekke om funn er konsistente med hypoteser om diskriminering, eller ikke. I dette kapitlet analyserer vi registerdata fra microdata.no (SSB). I kapittel 5 benytter vi bankdata fra BN Bank, og i kapittel 6 drøfter vi innsikt fra intervjuene.

### 4.1 Innledende betraktninger til kvantitativ analyse av registerdata og bankdata

I kapittel 4 og 5 undersøker vi i hvilken grad det foregår diskriminering i behandlingen av lånesøknader som ikke kan forklares ved søkers økonomi og andre relevante målbare forhold, herunder om det er forskjeller mellom ulike banker i Norge. Vi ønsker å teste følgende hypoteser: (i) Det forekommer *etnisk diskriminering* når det gjelder tilgang til kreditt (ekstensiv margin); (ii) Det forekommer *etnisk diskriminering* når det gjelder vilkår for kreditt (intensiv margin) og (iii) Diskrimineringen er signifikant og vesentlig, også når vi korrigerer for andre faktorer kjent for å bidra prisdiskriminering (som belåningsgrad, lånets størrelse mv.)

Først vil vi kvantifisere diskriminering i tilgang på kreditt, som også vil være sentralt i vurderingen av tiltak. Eksempler på utslag av forskjeller i tilgang på kreditt (punkt (i)), er andel boligeierskap for husholdninger med samme finansielle stilling. Denne delen av analysen gjennomføres med en kombinasjon av ligningsdata for betalte renter, størrelse på gjeld og boligeierskap (deltagelse i boligmarkedet), og vi vil korrigere for egenkapitaltilgang/belåning og inntektsnivå i ulike husholdninger.

Et eksempel på et funn som ville støtte hypotesen om diskriminering når det gjelder tilgang på kreditt, er om det i en eller flere identifiserbare grupper av husholdninger er en lavere andel av boligeierskap, sammenliknet med resten/andre deler av populasjonen av husholdninger med tilsvarende inntektsnivå. Her vil vi for eksempel studere ulike grupper etter landbakgrunn. Diskriminering på tilgang til kreditt kan foregå på individ- eller gruppenivå, f.eks. gjennom språkbarrierer og kulturelle/religiøse hindre. Dette kan testes ved å sammenligne funn for ulike grupper med ulike kjente forskjeller. Et funn vil ikke være et bevis for diskriminering, fordi det kunne tenkes andre uobserverbare forskjeller, men vil være konsistent med hypotesen om diskriminering. Motsett vil et nullfunn avkrefte hypotesen om diskriminering.

Neste steg i analysen er å avdekke hvorvidt det er forskjeller knyttet til vilkår på kreditt og kredittavtaler (punkt (ii)). Her vil vi, i tillegg til å benytte ligningsdata, også utnytte vår tilgang til lånesøknadsdata, og konkurrerende tilbud fra ulike banker i perioden 2010-2019. Med analyse av lånesøknadsdataene kartlegger vi informasjonsasymmetri og hvordan banker utnytter kunders lojalitet. Dataene ble brukt i en nylig avlagt doktorgrad (Reite (2023)) som studerer prisdiskriminering i det norske boliglånemarkedet. Målet med bruk av lånedata i denne analysen er å fastslå hvorvidt det er sannsynlig at enkeltgrupper diskrimineres gjennom pris på lån.

Til siste (punkt (iii)) vil vi, basert på lånesøknadsdata, videreføre arbeidet på prisdiskriminering på lån i tidligere forskningsprosjekter (Reite (2022) og Onenga mfl. (2023)). Vi vil se på hvor vesentlig gruppetilhørighet er i forhold til andre faktorer som påvirker prisdiskriminering mellom kunder, blant annet alder og kjønn. Tilgang til data fra denne forskningen gir oss mulighet til å supplere med noe nyere data. Vi vil i denne analysen studere diskriminering

i behandling av lånesøknader, men også trender og utvikling i slik diskriminering over tid.

## 4.2 Metodebeskrivelse

Vi benytter ligningsdata for 2020 (tverrsnitt), og deretter panel av ligningsdata for 2010-2020 i analysen. Disse dataene kobles mot informasjon om blant annet familiesituasjon, utdanningsituasjon, alder ved observasjonstidspunktet, alder ved innvandring og fødeland. I tillegg kobles data mot foreldrestatus slik at det kan gjøres analyser av effekten av foreldres innvandringsstatus på avtalte betingelser, dvs. rente. Kategoriene er: to foreldre født i annet land, en forelder født i annet land og to norskfødte foreldre.

Som avhengig variabel benyttes et beregnet nivå på boliglånsrente. Boliglånsrenten beregnes ved å ta utgangspunkt i samlet gjeld og observerte rentebetalinger (innhentet fra rapportert rentefradrag i skattemelding) for husholdninger som eier bolig. Siden sammensetning av gjeld kan variere, og kun samlet gjeld og usikret gjeld er tilgjengelige størrelser, er det en feilkilde i den avhengige variabelen. Denne vurderes likevel som begrenset når det korrigeres for størrelse på usikret gjeld og utdanning (studiegjeld er først rentebærende etter avsluttet eller avbrutt utdanning). Vi modellerer denne feilen ved at regresjonsopplegget inkluderer et restledd. Videre har vi fjernet observasjoner med negativ eller null i beregnet rente, og observasjoner med mer enn ni prosent i beregnet rente for å eliminere observasjoner som ikke syntes å representere markedsmessige lånevilkår.

Vår metode følger Ongena mfl. (2023) sin studie av prisdiskriminering i Norge, hvor prisdiskriminering defineres som variasjon i rente forklart av variabler/faktorer som ikke kan relateres til faktorer relevant for kredittrisiko. For å sikre robusthet i funn er

en slik tilnærming avhengig av kontroller for å redusere risiko for uobservert heterogenitet.

Vi har to definerte hypoteser – den første hypotesen er at husholdninger som består av innvandrere betaler en høyere rente, og at denne høyere renten også delvis reflekteres i første generasjon av norskfødte med innvandrerforeldre. Denne hypotesen utforskes gjennom sammenhenger mellom betalt boliglånsrente og landbakgrunn.

Den andre hypotesen er at årsaken til renteforskjellen er å finne i forskjeller mellom innvandrere og ikke-innvandrere i faktorer som ikke er knyttet til etnisitet, men til relevante faktorer. Det kan enten være kredittrisiko fra långivers side eller selvseleksjon fra låntakers side. Alternativhypotesen er at årsaken er knyttet til ikke-relevante faktorer, herunder etnisk diskriminering. Flere begreper vil stå sentralt i å utforske årsakene: kredittrisiko, selvseleksjon, etnisk diskriminering og kulturell friksjon. La oss derfor først beskrive hva vi forstår med disse begrepene.

### Kredittrisiko

Kredittrisiko er den risikoen en långiver har for at en låntaker misligholder lånet. Det kan være mange grunner til mislighold, og de kan ligge utenfor låntakers egen kontroll. Alt fra samlivsbrudd, helseproblemer og oppsigelse vil kunne føre til et press på en husholdnings finansielle posisjon og dermed representere en risiko for at en låntaker ikke kan betale etter avdragsplanen. I våre intervjuer kom det for eksempel fram eksempler der en potensiell låntaker hadde flere jobber og arbeidet mye. En långiver vil løpe en risiko dersom en slik arbeidsbelastning legges til grunn for hele varigheten i kundeforholdet. Det vil være godt bankhåndverk å gi rimelige anslag på hva en persons framtidige inntekt vil være, og det innebærer at man tar utgangspunkt i en normal arbeidsbelastning. Motsatt vil man måtte kunne ta hensyn til forskjellen mellom to husholdninger der de

voksne deler arbeidsdeltakelsen likt og der de forde-  
ler arbeidsdeltakelsen ulikt.

Likevel kan det oppstå situasjoner der landbakgrunn  
kan ha noe å si, for eksempel i tilfellet der noen kom-  
mer fra land der det er en kultur for å arbeide mye.  
Et normalårsverk har færre timer i Norge enn i  
mange andre land. I så fall kan det oppstå en sam-  
variasjon mellom to variable, i) det å arbeide mye og  
ii) kulturbakgrunn, noe som kan føre til at om ban-  
kens tilbud er knyttet til en forsiktig vurdering av i),  
vil den alltid opptre sammen med ii). Da kan det  
framstå som at ii) også er en del av grunnene til vur-  
deringen, selv om det er en spuriøs sammenheng.  
Derfor vil en ønske å nøste forsiktig i en rekke vari-  
abler som kan samvarierte, og det blir spesielt viktig  
i regresjonsanalysene.

### Selvseleksjon

Selvseleksjon oppstår der en person selv fravelger  
deltakelse eller muligheter. For eksempel vil perso-  
ner fra bestemte kulturer ikke kjøpe bestemte mat-  
varer. Da er en slik kundeoppførsel ikke basert på  
selgers diskriminering, men kjøpergruppens selvse-  
leksjon. I lånemarkedet foreligger det en mulighet  
for at visse kundegrupper selv fravelger muligheter.  
Hvis det er tilfellet, vil det framstå som en statistisk  
regularitet som er konsistent med diskriminering,  
men som har en annen bakenforliggende meka-  
nisme enn den vi skal legge i etnisk diskriminering.  
Forskjellen ligger i hvem som utfører handlingen  
som fører til det tallmessige mønsteret; er det lånta-  
ker eller er det långiver.

### Etnisk diskriminering

Etnisk diskriminering er et fenomen som kjenneteg-  
nes ved at kundegrupper med bestemte etnisiteter  
får dårligere vilkår enn andre kundegrupper basert  
på ikke-relevante beslutningsfaktorer.

Er forskjeller i lånevilkår knyttet til etnisk-basert dis-  
kriminering, så vil dette reflekteres i prisforskjeller  
mellom ellers like husholdninger, men der en hus-  
holdning har en bestemt etnisk bakgrunn, i samme  
bank og i samme formidlingskanal, og der alt annet  
er likt mellom låntakere og risikoforhold. En slik ana-  
lyse kan kun utføres med tilgang til data over lån.  
Siden dette vil være et viktig funn er det metodolo-  
gisk plassert som alternativhypotesen til hypotese  
nummer to. Det betyr at vi mener det skal en viss  
bevisbyrde til for å si at vi har funnet empirisk støtte  
for den hypotesen.

### Kulturell friksjon

Vår hypotese nummer to var at årsaken til rentefor-  
skjellen er å finne i forskjeller mellom innvandrere og  
ikke-innvandrere i faktorer som *ikke* er knyttet til et-  
nisitet, men til kredittrelevante faktorer. Det er en  
rekke mekanismer som kan være konsistente med  
en slik hypotese. En av dem er en mekanisme som  
er knyttet til kulturell friksjon. Med kulturell friksjon  
forstår vi et fenomen der to parter har kommunika-  
sjonsvansker eller tilpasningsutfordringer med hver-  
andre, men der ingen av partene i utgangspunktet er  
uvelvillig innstilt overfor den andre. Et eksempel kan  
være krav om dokumentasjon. I noen kulturer er det  
aksept for at det skal foreligge betydelig dokumen-  
tasjon før inngåelse av en kontrakt. I andre kulturer  
kan kontraktinngåelse ses på som en tillitserklæring,  
og der omfattende krav om dokumentasjon vil kunne  
tolkes i motsatt retning. Et eksempel er å finne i for-  
skjellene mellom det amerikanske og det norske  
samfunnet. I USA vil en rekke transaksjoner betinge  
en grundigere dokumentasjon av vilkår enn i Norge.  
Et helt konkret eksempel er hvor mye man må sig-  
nere på i USA om man skal kjøpe et adgangskort til  
en aktivitet som innebærer en viss risiko.

Tilsvarende krever norsk kultur og norsk lovverk be-  
tydelig dokumentasjon av inntekt i forkant av utste-  
delse av lån. Vi har erfart gjennom intervjuer at dette

kan oppleves som invaderende, utilbørlig og unødvendig av potensielle låntakere. I en sånn situasjon kan kulturell friksjon føre til selvseleksjon. Hvis en representant for en kultur blir stilt overfor høye dokumentasjonskrav, og forteller det til andre, vil disse andre kunne fravelge denne kanalen for kreditt. Da vil altså noen kundegrupper selv fravelge deltakelse i låneaktiviteter i norske institusjoner, og det vil oppetre i data som et mønster med underrepresentasjon av visse lånegrupper. I dette tilfellet vil det likevel ikke være knyttet til det vi forstår som etnisk diskriminering.

Forskjeller i kunnskap kan også ha betydning. Fra långivers side kan det mangle kunnskap om hva som er vanlig praksis og atferd der en låntaker kommer fra. Fra en låntakers side kan det mangle kunnskap om det omfattende regelverket som norske kredittinstitusjoner må arbeide innenfor. Det som kan oppleves som vrangvilje av én, kan være et nødvendig atferdskrav hos en annen. I våre intervjuer framstår det som en faktor i utlånspraksisen om långiver har tilgang på en saksbehandlerstall med mange fremmedspråklige eller ikke.

En nødvendig, men ikke tilstrekkelig faktor

Vi vil komme tilbake til disse fenomenene, og vil se på kvantitative og kvalitative spor. I første steg av analysene må det først bekreftes eller avkreftes om det faktisk foreligger forskjeller i lånesøknader, lånebetingelser og lånetilsagn mellom etnisk norske og innvandrere. Det er en nødvendig, men ikke tilstrekkelig, betingelse for diskriminering at det kan observeres statistiske forskjeller mellom disse to lånegruppene.

### 4.3 Modelleringsoppsett

Det er tidligere dokumentert en sammenheng mellom boligrente og lånestørrelse hvor de med større lån betaler signifikant lavere rente enn de med mindre lån (Onenga mfl. (2023) og Reite (2023)). Statistikk basert på store og antatt representative utvalg som dokumenterer dette, er tilgjengelig blant annet fra Renteradar/Hayon.<sup>2</sup> Lånestørrelse er derfor en av faktorene som må inkluderes som kontrollvariabel i vår analyse. Dette samsvarer også med forskjellen i markedsførte priser mellom bankene.

Videre er det sammenhenger mellom alder og rente. Dels på grunn av spesielle lånetilbud rettet mot unge, men også grunnet en lojalitetseffekt hvor eldre lånekunder oftere forblir kunder i samme bank (Onenga mfl. (2023)), og hvor kunder som er lojale mot banken gradvis betaler høyere rente fordi banken kan utnytte denne lojalitetseffekten (Reite (2022)).

Videre er det forventet at husholdninger med høy usikret gjeld er i en situasjon hvor de betaler høyere gjennomsnittsrente og boliglånsrente. På samme måte bør det være en sammenheng mellom gjeldsgrad, belåningsgrad, formuessituasjon og boliglånsrente.

Formålet med denne analysen er å se på diskriminering basert på etnisitet. Vi har her ikke brukt religion som forklaringsvariabel ettersom det ikke er tilgang til en slik variabel i registerdata. Det er imidlertid mulig å gjøre analyser basert på landbakgrunn. Opplysninger om etnisitet er sensitive, og en slik opplysningskategori krever høy grad av datasikkerhet og formålsbegrunnelse. I den tilgangskanalen som vi benytter, altså via microdata.no og skattemel-

<sup>2</sup> <https://renteradar.no/>

ding, er det ingen koblinger som gjør det mulig å identifisere individer. Analysene er derfor vurdert å ikke inneholde persondata.

#### 4.4 Renteforskjeller basert på landbakgrunn

Med utgangspunkt i rentefradrag i skattemelding og landbakgrunn ser vi i Tabell 1 at det er forskjeller i rentesats for personer som er bosatt i eid bolig de siste årene ut fra hvilket land og region de er født i.

**Tabell 1. Beregnet boligrente (i prosent) for ulike landbakgrunn i 2015-2020. Norge (Ant. obs. 9 383 700)**

År	Norsk-født (N)	Innvandrere (I)	Midt-Østen	Afrika	*Rest av Asia	EU	I-N
2015	3,70	3,87	3,69	4,00	4,24	3,72	0,17
2016	2,92	3,38	3,21	3,47	3,65	3,19	0,46
2017	2,85	3,34	3,19	3,51	3,69	3,11	0,49
2018	2,87	3,27	3,06	3,51	3,45	2,95	0,40
2019	3,04	3,46	3,48	3,67	3,74	3,25	0,42
2020	2,69	3,01	3,20	3,29	3,25	2,80	0,32
<b>Snitt</b>	<b>3,01</b>	<b>3,39</b>	<b>3,31</b>	<b>3,58</b>	<b>3,67</b>	<b>3,17</b>	<b>0,38</b>

Som man ser av Tabell 1 i siste kolonne, så har renteforskjellen mellom innvandrere og norskfødte i gjennomsnitt vært 0,38 prosentpoeng, og den utgjør i gjennomsnitt 12,5 prosent av gjennomsnittlig rentenivå. Dette vurderes å være en betydelig renteforskjell. Samtidig er det forskjeller i rentenivå i landet, og den kommunen hvor det er størst andel av boligeiere med annen landbakgrunn er Oslo. Vi har derfor sett på tilsvarende renteforskjeller bare for Oslo kommune i Tabell 2.

**Tabell 2. Beregnet boligrente for ulike landbakgrunn i 2015-2020. Oslo (Ant. obs. 1 403 201)**

År	Norsk-født (N)	Innvandrere (I)	Midt-Østen	Afrika	*Rest av Asia	EU	I-N
2015	3,39	3,60	3,50	3,75	4,02	3,60	0,21
2016	2,70	3,16	3,01	3,29	3,44	3,10	0,46
2017	2,67	3,05	2,97	3,26	3,45	2,99	0,38
2018	2,67	3,03	2,86	3,29	3,16	2,85	0,36
2019	2,77	3,18	3,22	3,43	3,51	3,13	0,41
2020	2,47	2,80	2,90	3,06	3,01	2,65	0,33
<b>Snitt</b>	<b>2,78</b>	<b>3,14</b>	<b>3,08</b>	<b>3,35</b>	<b>3,43</b>	<b>3,05</b>	<b>0,36</b>

Som vi ser av Tabell 2, så er mønsteret i Oslo som i landet samlet. Det er heller ikke noe klar fallende trend i renteforskjellen, men stor variasjon i rentesats ut fra ulike landbakgrunn. En slik renteforskjell kan være forklarbar ut fra forskjeller i lånestørrelse, inntektsnivå og belåning, og i den videre analysen vil vi se på hvorvidt renteforskjellene på boliglån lar seg forklare av forhold som kan være relevante ut fra et kredittrisikoperspektiv.

#### 4.5 Boliglånsrente og fødeland

I tabell 3 gir vi en kortfattet forklaring på hvorfor vi bruker de ulike kontrollvariablene, mens vi ser på den overordnede analysen i Tabell 4. Her har vi tilgang til et stort antall observasjoner, og grunnlaget er 1,702,410 personer som eier bolig. I denne analysen starter vi med å se på hva som kan forklare ulike nivåer i renten som folk betaler på sine boliglån. Da sier vi at den variabelen er avhengig variabel.



**Tabell 3. Forklaringsfaktorer ved låntaker vi kontrollerer for i innledende analyse av prisforskjeller**

Variabel	Forklaring
År i Norge	Antall år i Norge kan påvirke inntektshistorikk, og sannsynlighet for å få en god rente
Gift	Det er forskjell i risiko, og låneevne basert på om en husholdning har en eller to inntekter
Mann	Menn betaler lavere boliglånsrente enn kvinner i tidligere studier
Lønnsinntekt	Lønnsinntekt har påvirkning på betjeningsevne, som er relevant for kredittrisiko
Gjeld	Både forskjeller i lånestørrelse og gjeldsbelastning kan påvirke rente
Formue	Formue er relevant for kredittrisiko
Verdi primær bolig	Verdien av bolig påvirker bankens mulighet for å ta pant
Verdi sekundær bolig	Sekundær bolig påvirker bankens mulighet for å ta pant
Familiestørrelse	Familiestørrelse påvirker betjeningsevne
Alder	Alder er tidligere funnet å påvirke betalt lånerente
*Usikret gjeld	Usikret gjeld er tilgjengelig fra 31.12.2019, og påvirker kredittrisiko

I tabell 4 bruker vi den statistiske teknikken regresjonsanalyse.<sup>3</sup> Vi anvender også en statistisk test på om forklaringsvariabelen er statistisk signifikant eller ikke. Grovt sett kan vi si at variabelen er statistisk signifikant om t-verdien, vist i parentes, er større enn 2,0.

I Tabell 4 ser vi på hva som kan forklare boliglånsrente. I første rad ser vi variabelen «Innvandrere». Det er en variabel som er 1 hvis den husholdningen vi ser på, har innvandrerbakgrunn, og 0 hvis ikke. I modell 1 har vi ikke kontrollert for låntakerforskjel-

lene i tabell 3, i modell 2 kontrollerer vi for låntakerforskjeller og i modell 3 ser vi på forskjeller mellom låntakere født i ulike regioner.

Effektene angis som hundredeler av et prosentpoeng (basispunkter), slik at estimatet på 36,41 som er angitt i modell (1) for innvandrere, betyr at en innvandrere – alt annet likt – vil ha 0,3641 prosentpoeng høyere rentesats, for eksempel opp fra 5,00 prosent til 5,36 prosent.

**Tabell 4. Forskjeller i boliglånsrente forklart av fødeland etter kontroll. Norge (Antall husholdninger 1 702 410). Basispunkter**

	-1	-2	-3
Innvandrere	36,41*** (-5,05)	31,77*** (-4,61)	
Midtøsten			32,28*** (5,28)
Afrikansk			30,41*** (-5,17)
Asiatisk			48,71*** (-7,43)
EU			26,42** (-1,92)
Låntakerkontroller		Ja	Ja
Justert R <sup>2</sup>	0,072	0,081	0,087
N	1 702 410	1 702 410	1 702 410

T-verdi i parentes. Låntakerkontroller inkluderer variable i Tabell T3. N er antall boligeiere med lån. \* p < 0,1; \*\* p < 0,05; \*\*\* p < 0,01.

<sup>3</sup> I en regresjonsanalyse ser en på sammenhengen mellom en variabel Y, som skal forklares, og en rekke variable X1, X2 og X3, som kan forklare variasjon i Y. I tabellene lister vi opp estimerte effekter.

Vi ser at innvandrere betaler en signifikant høyere rente også etter at vi kontrollerer for forskjellene i låntakeres alder, kjønn og økonomi.

Det er her et poeng å notere seg forskjellene i koeffisientestimatet for "Innvandrer» mellom modell 1 og 2 i første rad. Vi ser at estimatene er henholdsvis 36,41 og 31,77. Det første tallet vil representere et bruttotall, for i den modellen er låntakerkontroller ikke inkludert. Når man da legger inn låntakerkontroller, som altså er relevante faktorer for kredittrisiko, faller estimatet fra 36,41 til 31,77. Det betyr at noe av den høyere renten på 36,41 punkter skyldes relevante kjennetegn ved låntaker. Med andre ord vil det være en samvariasjon mellom det å være innvandrer og det å ha noen ugunstige faktorer som indikerer at låntakeren skal ha høyere rente. Videre noterer vi oss at estimatet i modell 2, er på 31,77 og ikke på 0. Det betyr at når vi kontrollerer ut relevante faktorer for kredittrisiko, står vi likevel igjen med en noe høyere rente, 0,3177 prosentpoeng. Det betyr at om to personer som er like med hensyn til låntakerrelevante kredittfaktorer, hvor den ene er norsk og den andre er innvandrer, så vil den siste betale en rente på 5,32 der den norske betaler 5,00. Denne forskjellen er vi interesserte i å få kartlagt ytterligere, for den viser en statistisk forskjell mellom gruppene, men den alene kan ikke si noe om grunnen til forskjellen.

Videre ser vi av modell 3 at det er store forskjeller mellom innvandrere fra ulike regioner. Det er låntakere fra land i Asia unntatt Midtøsten som betaler høyest rente sammenlignet med kontrollgruppen av norskfødte (høyest koeffisient), og det er for innvandrere fra EU-land både en lavere prisforskjell på lån, og en svakere (mindre statistisk signifikant) sammenheng mellom fødeland og rente.

I de følgende analysene vil vi bruke elleve tilgjengelige ligningsår med data.

#### 4.6 Boliglånsrente, fødeland og antall år i landet

Fødeland vil ikke bare representere en sannsynlig forskjell i etnisitet – og derigjennom en forskjell i boliglånsrente som kan være et resultat av rasisme. Prisforskjeller mellom boliglånstakere med ulik landbakgrunn kan også skyldes forskjeller i kultur og orienteringsevne i et banksystem i et nytt land, eller risikoforskjeller knyttet til eksempelvis forskjell i lengde på inntektshistorikk som ikke fanges opp i våre låntakerkontroller.

Vi gjennomfører derfor en analyse av hvorvidt det også er prisforskjeller mellom førstegenerasjon av norskfødte (norskfødte med innvandrerforeldre). I den grad det er forskjeller i boliglånsrente mellom norskfødte av innvandrerforeldre, og norskfødte av norskfødte foreldre så vil dette styrke sannsynligheten for at det er trekk ved kultur eller etnisitet som påvirker boliglånsrenten, og redusere sannsynlighet for at boliglånsrenteforskjellene bare skyldes orienteringsevne i banksystemet (friksjon og søkekostnader). For å gjennomføre denne analysen benytter vi et panel av skattedata fra 2010 til 2020 koblet med fødeland, innvandrerkategori og blant annet en ny kontrollvariabel for utdanningsnivå.

Tabell 5 viser resultatene av denne analysen. Igjen er effektene angitt i hundredeler slik at 15,45 betyr 0,1545 prosentpoeng høyere rente, for eksempel fra 5,00 prosent til 5,15 prosent.

**Tabell 5. Forskjeller i boliglånsrente forklart av fødeland etter kontroll. Norge (antall husholdninger 1 702 410)**

	-1	-2
Førstegenerasjon	15,45***	14,44***
	-3,94	-5,32
Innvandrer	38,02***	34,81***
	-8,78	-5,49
Kontroll for utdanningsnivå		Ja
Låntakerkontroller	Ja	Ja
Kontroll for år	Ja	Ja
R <sup>2</sup>	0,0813	0,0838
N	16 030 012	16 030 012

T-verdi i parentes. Låntakerkontroller inkluderer variable i Tabell T3. N er antall årsobservasjoner av boligeiere med lån. \* p < 0,1; \*\* p < 0,05; \*\*\* p < 0,01.

Som det fremgår av Tabell 5, så er det en signifikant høyere boliglånsrente også for norskfødte barn av innvandrere. Denne forskjellen er også robust for kontroll mot høyeste fullførte utdanningsnivå i Modell 2.

I låntakerkontrollene gjenfinder vi også sammenhenger fra tidligere forskning, som viser at menn betaler lavere rente, mens høy alder og høy forbruksgjeld går sammen med høyere rente (Ongena mfl. (2023), Reite (2022) og Reite mfl. (2023)). Vi finner samtidig noen nye sammenhenger som en formueseffekt, hvor de med høy ligningsformue betaler lavere boliglånsrente, en sterk positiv sammenheng mellom samlet gjeld i forhold til boligverdi og rente, og avslutningsvis at høyere bruttoinntekt i husholdningen leder til en høyere boliglånsrente.

Det siste funnet er det eneste som ikke finner sin forklaring i kredittrisiko eller tidligere identifiserte sammenhenger. En hypotese kan være at forskjeller i føring av rentefradrag og gjeld mellom personer og husholdninger, hvor større andel av rentefradrag

rapporteres i ligning for husholdninger med høyere inntekt samtidig som gjeld ikke fordeles på samme måte. En annen hypotese er at det for grupper av personer med lav inntekt, dreier seg om rentefrie lån eller lån med lavere rente subsidiert gjennom eksempelvis lånekasse eller husbank, og at denne effekten ikke fanges opp i kontroller. Denne ikke-intui-

**Tabell 6. Interaksjon mellom utdanning, antall år i Norge og opprinnelsesregion og rente. Norge (Antall husholdninger 1 702 410)**

	1	2	3	4
Førstegenerasjon	15,23***	14,40***	11,23***	12,01***
	(-3,78)	(4,21)	(3,16)	(3,88)
Innvandrer	32,41***	30,81***	33,44***	32,44***
	(5,71)	(4,96)	(7,72)	(2,08)
Utdanning-Afrika	-2,02***	5,22***		
	(6,71)	(2,26)		
Utdanning-Asia	-4,02***	2,81***		
	(5,43)	(2,78)		
Utdanning-EU	-5,02***	2,11		
	(4,06)	(1,55)		
År i Norge Afrika			-1,02	-1,81
			(0,76)	(1,36)
År i Norge Asia			-2,02***	2,76***
			(3,76)	(2,73)
År i Norge EU			-1,51**	-1,53***
			(2,46)	(2,47)
Kontroll for utdanningsnivå		Ja		Ja
Låntakerkontroller	Ja	Ja		Ja
Kontroll for år	Ja	Ja	Ja	Ja
Fattigste land		Ja		Ja
R <sup>2</sup>	0,0822	0,0912	0,0944	0,0986
N	16 030 012	16 030 012	16 030 012	16 030 012

T-verdi i parentes. Låntakerkontroller inkluderer variable i Tabell T3. N er antall årsobservasjoner av boligeiere med lån. \* p < 0,1; \*\* p < 0,05; \*\*\* p < 0,01.

tive koplingen mellom inntekt og gjeldsnivå er likevel av mindre betydning for den videre utforskningen av eventuell diskriminering.

I tabell 6 ser vi på utdanningseffekter og effekten av antall år i Norge for innvandrere fra ulike regioner. Vi bruker fire ulike modelloppsett for å vise hva som skjer med estimatene ved ulike valg av variabler.

Vi ser av modell 1 at det er en lavere rente for innvandrere fra alle verdensdeler når utdanningsnivå øker. Dette kan vi si fordi estimatet er negativt (har minustegn) og er statistisk signifikant (har tre stjerner). Samtidig er effekten noe lavere for innvandrere fra Afrika (lavere koeffisient), enn for innvandrere fra EU og Asia. Når vi i modell 2 kontrollerer for utdanningsnivå og innvandrere fra de fattigste landene, ser vi derimot at utdanningseffekten endrer fortegn. For innvandrere fra EU er ikke effekten lengre signifikant – noe som tabellen viser ved mangelen på \*-tegn etter estimatet. Det funnet indikerer at høyere utdanningsnivå gir en lavere reduksjon i rente for innvandrere fra Afrika og Asia enn for befolkningen for øvrig. En slik lavere utdanningseffekt kan tyde på at utdanning ikke i samme grad gir økt forhandlingsstyrke for innvandrere fra Afrika og Asia, og dette er konsistent med at språk og kultur påvirker betalt boliglånsrente.

Vi ser videre på antall år i Norge i tabell 6, modell 3. Her er det ingen signifikant effekt av antall år i Norge for innvandrere fra Afrika. For innvandrere fra Asia og EU finner vi derimot en lavere rente etter hvert som innvandrere har vært lengre i Norge. Dette tyder på at deler av renteforskjellen er forklart av tilpasning til kultur, og friksjon knyttet til navigering i det norske banksystemet. Ser vi tilbake på den betydelig høyere renten innvandrere fra Asia betaler i forhold til innvandrere fra Afrika og EU, så tyder resultatene i tabell 6 på at deler av denne effekten kan reduseres, og at den kan skyldes en høyere rente

betalt av grupper av innvandrere fra Asia med kort botid i Norge.

#### 4.7 Utdanningseffekter for første generasjons innvandrere

Hvis det er en etnisk diskriminering, og ikke kulturell friksjon, vil dette støttes av et funn som viser at det er en svakere effekt av eksempelvis utdanning for første generasjonsinnvandrere. En sterk utdanningseffekt for første generasjonsinnvandrere vil gi en støtte til kulturell friksjon. Resultatene av denne analysen er presentert i tabell 7 under.

**Tabell 7. Interaksjon mellom utdanning og første generasjons innvandrere og rente. Norge (Antall husholdninger 1 702 410)**

	1
Førstegenerasjon	13,11*** (2,78)
Innvandrer	30,77*** (4,93)
Førstegenerasjon og utdanning	1,81* (4,52)
Utdanning	-4,72*** (11,23)
Låntakerkontroller	Ja
Kontroll for år	Ja
R <sup>2</sup>	0,0929
N	16 030 012

T-verdi i parentes. Låntakerkontroller inkluderer variable i Tabell T3. N er antall årsobservasjoner av boligeiere med lån. \* p < 0,1; \*\* p < 0,05; \*\*\* p < 0,01.

Resultatene viser at utdanning leder til en lavere rente. Vi ser dog at renten reduseres mindre som følge av utdanning for første generasjonsinnvandrere. Estimaten er på 1,81 og fortegnet er positivt, noe som i seg selv altså betyr en noe høyere rente for denne gruppen. Men kun én stjerne betyr at den statistiske signifikansen er lav og funnet er bare sig-

nifikant på 10 prosent nivå. Det betyr at i 10 av 100 tilfeller ville vi ha fått et annet resultat. Koeffisienten er liten sammenlignet med utdanningseffekten samlet. Vi er derfor varsomme med å konkludere for skarpt her.

#### 4.8 Er observasjonene robust for ulik andel innvandrere i ulike regioner

Det er stor forskjell i bosetting og geografisk fordeling av boligeierskap. For å teste robusthet i våre observasjoner er det derfor gjennomført en sammenlignende regresjon for Oslo og landet samlet.

**Tabell 8. Sammenhenger mellom forklaringsvariabler og boliglånsrente i Oslo (Antall husholdninger 402 021) sammenlignet med i Norge (Antall husholdninger 1 702 410)**

	Norge	Oslo
Førstegenerasjon	15,45***	14,44***
	-3,94	-5,32
Innvandrer	31,77***	28,45***
	-4,61	-4,73
Låntakerkontroller	Ja	Ja
Kontroll for år	Ja	Ja
R <sup>2</sup>	0,0813	0,0679
N	16 030 012	2 900 021

T-verdier i parentes. Låntakerkontroller inkluderer variable i Tabell T3. N er antall årsobservasjoner av boligeiere med lån. \* p < 0,1; \*\* p < 0,05; \*\*\* p < 0,01.

I tabell 8 har vi sammenstilt hovedresultater for Norge fra modell 2 i tabell 4 med tilsvarende resultater for Oslo for å undersøke om stedtilhørighet i Norge påvirket resultatene. Mønstrer likner, men koeffisientestimatene er noe mindre for Oslo.

Samlet sett så bekrefter analysen av utvalget i Oslo funnene fra den overordnede nasjonale analysen, men det er noe svakere forklaringskraft i modellen

for Oslo samlet (lavere del av variasjon i boliglånsrente er forklart av modellen).

#### 4.9 Betydningen av antall barn for boliglånsrente

En annen hypotese vi ønsker å utforske er sammenhengen mellom antall barn og rente, samt interaksjon mellom status som innvandrere, førstegenerasjonsinnvandrere og antall barn. Årsaken til at dette er en relevant kontroll, er at det er stor forskjell i husholdningers finansielle stilling ut fra hvor mange barn husholdningen har. Antall barn påvirker eksempelvis likviditeten til husholdningen, og i tillegg er mange barn noe som leder til et større arealbehov for familien, og som slik sett kan påvirke mulighet til etablering i boligmarkedet. Familiestørrelse er en kontrollvariabel og del av låntakerkontrollene i alle våre regresjoner, men det er også viktig å kontrollere for interaksjon mellom innvandrerststatus, førstegenerasjonsstatus og antall barn for å få frem sammenhenger mellom disse faktorene. Vår hypotese er at interaksjon mellom innvandrerststatus og antall barn kan føre til at analysen vår viser for høy rentedifferanse, siden familiestørrelse leder til høyere betalt rente. Et stort antall barn gir lavere betjeningsevne gitt samme inntektsnivå.

Overordnet ser vi av Tabell 9 at de mest avgjørende sammenhengene for vår analyse – sammenheng mellom høyere betalt boliglånsrente og opprinnelsesregion, og innvandrerststatus fortsatt er robust. Introduksjonen av interaksjon mellom føderregion og innvandrerststatus og antall barn gir bare små endringer, men i tråd med vår hypotese en litt lavere renteforskjell mellom innvandrere og øvrig befolkning enn uten en slik kontroll. Sammenhengen mellom innvandrerststatus og antall barn i husholdningen er tidligere kjent og dokumentert, men det vi i tillegg avdekker er at det ikke er en signifikant tilleggseffekt av innvandrerststatus og antall barn på et 10 prosent signifikansnivå.

**Tabell 9. Kontroll for sammenhengen mellom antall barn, innvandrerstatus og boliglånsrente i Norge (Antall husholdninger 1 702 410)**

kort botid i Norge. Samtidig har Asia den sterkeste effekten av utdanning på lavere rente.

	1	2	3	4
Innvandrere	34,81*** (5,06)		30,66*** (5,36)	
Midt-Østen		30,18*** (5,03)		27,41*** (4,21)
Afrikansk		30,34*** (5,46)		28,55*** (4,21)
Asiatisk		44,62*** (5,58)		41,88*** (4,70)
EU		25,21** (2,44)		22,36** (2,19)
Interaksjoner barn/innvandrere			Ja	Ja
Interaksjoner barn/førstegenerasjon			Ja	Ja
Låntakerkontroller	Ja	Ja	Ja	Ja
Kontroll for år	Ja	Ja	Ja	Ja
Justert R-kvadrat	0,078	0,081	0,092	0,094
N	16 030 012	16 030 012	16 030 012	16 030 012

T-verdi i parentes. Låntakerkontroller inkluderer variable i Tabell T3. N er antall boligeiende husholdninger med lån. \* p < 0,1; \*\* p < 0,05; \*\*\* p < 0,01.

#### 4.10 Oppsummering

Konklusjonen av de innledende analysene er at det er en statistisk signifikant høyere boliglånsrente for innvandrere og førstegenerasjons innvandrere. Effekten av utdanning er også lavere for innvandrere og førstegenerasjons innvandrere enn vi ser i befolkningen for øvrig, og den er robust for kontroll for markedsområde/region og inntektsnivå. Det er i føderasjon Asia vi finner den sterkeste og mest statistisk signifikant høyere boliglånsrenten gjennom alle kontroller og regresjoner. Det kan skyldes en høyere rente betalt av grupper av innvandrere fra Asia med

## 5 Tilgang til og bruk av boligfinansiering

I dette kapittelet ser vi på finansieringstilgang og bruk av finansiering. Vår hypotese er at det ikke bør være en signifikant forskjell i bruk av boliglån når vi sammenligner husholdninger og korrigerer for låneevne. Låneevne er her beregnet ut fra bruttoinntekt og månedlige husholdningskostnader i henhold til SIFOs referansebudsjett for 2020. Vi tar da utgangspunkt i alle husholdninger med og uten boliglån, og tester hypotesen om at det er lik sannsynlighet for at husholdninger som ellers er like i låneevne, har lån.

Siden analysen foretas på fullanonymiserte data, er det ikke mulig å foreta en full matching på husholdningsnivå. I stedet er det gjort en tilnærming i analysen hvor husholdninger er gruppert i fire husholdningssammensetningsgrupper, og ti likviditetsgrupper ut fra beregnet låneevne. Samlet gir dette en inndeling i 40 grupper av husholdninger som er relativt like i låneevne og husholdningssammensetning. Deretter er det i hver gruppe gjort en beregning av sannsynlighet for at husholdningen er boligeier gitt innvandrersstatus på den med høyest inntekt i husholdningen eller førstegenerasjonsinnvandrers på den med høyest inntekt i husholdningen.

Metoden har en grov gruppeinndeling, men en mer finmasket tilnærming med flere dimensjoner av likhet ville ledet til potensiell de-anonymisering. Formålet med analysen er å korrigere for de forskjellene som er i husholdningsøkonomi og husholdningssammensetning mellom husholdninger med innvandrerbakgrunn og øvrige husholdninger. Siden det er en ikke-lineær sammenheng mellom husholdningsinntekt og null i låneevne opp til et knekkpunkt på inntektsnivået der inntekten er tilstrekkelig til å dekke levekostnader for husholdningen, så gir ikke en kontroll mot antall barn eller inntektsnivå en effektiv korreksjon for forskjeller i låneevne, og vi vil med en regresjonsbasert tilnærming kunne få en betydelig feil i konklusjoner rundt tilgang på finansiering. I gruppevis matching ser vi på forskjellen i sannsynlighet for at en husholdning i en gitt størrel-

ses- og inntektsgruppe er boligeier relativt til husholdninger i kontrollgruppen med samme størrelses- og inntektsgruppe. Analysen er gjennomført med en kontrollgruppe bestående av husholdninger der alle i husholdningen er født i Norge av foreldre født i Norge, og matching er gjort mot husholdninger der den eldste i husholdningen henholdsvis er innvandrers, eller født i Norge av foreldre som er innvandrers.

**Tabell 10. Sannsynlighet for boligeierskap i Norge (Antall husholdninger. 1 702 410) og i Oslo (Antall husholdninger 402 021) for ulike innvandrersstatus og føderregion**

	1	2	3	4
Innvandrers	-54%*** (4,22)		-37%*** (2,09)	
Midt-Østen		-35%** (2,00)		-38%** (2,35)
Afrikansk		-49%*** (3,12)		-36%*** (4,07)
Asiatisk		-58%*** (3,87)		-44%*** (2,26)
EU		-25% (1,29)		-19%* (1,85)
Førstegenerasjon		-11% (1,71)		-14%* (1,87)
Husholdningsgruppe	Ja	Ja	Ja	Ja
N	16 030 012	16 030 012	2 900 021	2 900 021

T-verdier i parentes. Låntakerkontroller inkluderer variabler i Tabell T3. N er antall boligeiere med lån. \*  $p < 0,1$ ; \*\*  $p < 0,05$ ; \*\*\*  $p < 0,01$ . Koeffisientene er omregnet til sannsynlighet etter beregning av t-verdi.

Den første delen av denne analysen viser at det er 54 prosent lavere sannsynlighet for at en husholdning der den med høyest inntekt er innvandrers har et lån, og ikke signifikant lavere sannsynlighet for at en førstegenerasjons innvandrers har et lån. Når vi i modell 3 og 4 gjentar den samme analysen bare for Oslo finner vi en 37 prosent lavere sannsynlighet for at en husholdning der den som har høyest inntekt er innvandrers, og en 14 prosent lavere sannsynlighet

for at en husholdning der den som har høyest inntekt er førstegenerasjons innvandrere har et boliglån. I Oslo er også effekten for førstegenerasjons innvandrere signifikant. Det er særlig innvandrere fra Asia og Afrika som har betydelig lavere sannsynlighet for å ha boliglån/eie bolig, men også for innvandrere fra Midtøsten er sannsynligheten 35 prosent lavere.

### 5.1 Analyse av lånedata

Sammenholder vi landbakgrunn for innvandrere (vi har ikke tilgang til data på førstegenerasjons innvandrere i lånedata, kun andre fødeland enn Norge), så ser vi i tabell 11 at det er bare 18 prosent av lånesøknader fra innvandrere som skjer gjennom digital kanal, og 82 prosent gjennom kontorkanal eller telefonisk kontakt til rådgiver, for øvrige lånesøkere er andelen digitale lånesøknader hele 56 prosent. Forskjellen er signifikant lavere andel lånesøknader gjennom digital formidlingskanal blant innvandrere. Andelen digitale lånesøknader har økt ytterligere etter observasjonsperioden i dette datasettet, men vår hypotese er at en økt digitalisering ikke utligner forskjellene i kanalbruk.

**Tabell 11. Lånesøknader fordelt på innvandrerstatus og kanal**

	Kontor	Digital	Av alle saker
Innvandrer	82 %	18 %	14 %
Øvrig	44 %	56 %	86 %

N = 17 043

Her er en hypotese at digitale kanaler ikke er tilrettelagt for fremmede språk, og at dette leder til prisdiskriminering gjennom forskjell i kanalbruk. I den grad banker opererer med konsepter som er rent digitale, eller har andre priser i digitale kanaler enn i kontorkanal vil denne forskjellen i kanalbruk kunne lede til diskriminering gjennom begrensning av tilgang. En tilsvarende effekt vil da kunne treffe andre

sårbare grupper. Dette undersøker vi nærmere i intervjuer, se Kapittel 6.

### 5.2 Bruk av ulike låneprodukter og banker

Forskjeller i boliglånsrente mellom innvandrere, førstegenerasjons norskfødte og øvrig befolkning kan skyldes at de ulike gruppene benytter ulike banker med ulik pris. En av metodene for å identifisere forskjeller i bruk av ulike banker og låneprodukter er å ta utgangspunkt i forskjellig bruk av forbrukslån. Data for forbruksgjeld er tilgjengelig fra ligningsoppgjøret 2019, hvor slike data er innhentet fra Gjeldsregisteret. Vi viser i tabell 12 under hvilken gjennomsnittlige forbruksgjeld det er i ulike innvandrer-kategorier for henholdsvis menn og kvinner.

**Tabell 12. Forbruksgjeld i ulike grupper for 2019 og 2020. Kroner. Antall husholdninger 2 432 203**

	Norge			Oslo		
	Kvinne	Mann	Total	Kvinne	Mann	Total
Født i Norge med to norskfødte foreldre	20 805	35 627	28 182	21 455	29 280	22 639
Innvandrere	24 882	45 993	35 847	24 992	48 017	36 210
Norskfødte med innvandrerforeldre	15 013	27 655	21 536	16 721	27 458	21 091

Av tabellen ser vi at det blant innvandrer menn er en betydelig høyere bruk av forbruksgjeld både i Norge, og når vi ser på Oslo isolert. Økt bruk av forbruksgjeld kan være en indikasjon på lavere tilgang til boliglån, eller en annen bruk av lånekilder. En slik ulik bruk av lånekilder er avgrenset til innvandrer menn. Bruken av usikret gjeld hos norskfødte med innvandrerforeldre er lavere enn for norskfødte med to norskfødte foreldre. Forskjellen i tilgang til lavere



prisede lån, og etterspørsel etter usikret gjeld synes derfor avgrenset til innvandrere. Vi vil komme tilbake til analyse av bruk av lånekilder under analysen av lånedata.

### 5.3 Diskriminering mellom kunder i ulike formidlingskanaler ved innvilgelse av lån

I hovedanalysen av lånesøknader i tabell 13 ser vi at når vi kontrollerer for formidlingskanaler (digital eller kontor) og låntakerforskjeller (se tabell T3, modell 2) så finner vi ikke lenger en signifikant forskjell i rente ved låneinnvilgelse. Dette ser vi fordi koeffisientene, 21,33 og 17,78, ikke har tre stjerner. Det betyr at vi ikke kan forkaste hypotesen om at koeffisientene er 0, altså at det ikke er noen forskjell på innvandrere og ikke-innvandrere. Når det er en stjerne, kan vi forkaste hypotesen om 0, når vi setter lave krav. Forskjellen i rente vi ser i modell 1 (med en stjerne, dvs. statistisk signifikant hvis vi ikke setter strenge krav) er ikke lengre signifikant når vi i modell 2 legger inn kontroll for kanalforskjeller. Det betyr at den stjernen vi får i modell 1, kan skyldes formidlingskanalene, altså at innvandrere og ikke-innvandrere bruker ulike lånekanaler, der noen kanaler er dyrere enn andre.

**Tabell 13. Analyse av lånesøknader**

	1	2
Innvandrer	21,33* (1,66)	17,78 (1,35)
Kontroll for kanal		Ja
Låntakerkontroller	Ja	Ja
Kredittscore og sikkerhet	Ja	Ja
Husholdningsgruppe	Ja	Ja
N	17 034	17 034

Lineær regresjon. T-verdi i parentes. Låntakerkontroller inkluderer variabler i Tabell T3. N er antall boligeiere med lån.

\*  $p < 0,1$ ; \*\*  $p < 0,05$ ; \*\*\*  $p < 0,01$ . N = 17 043

### 5.4 Hypoteser knyttet til renteforskjeller

I analysen av ligningstall i kapittel 4 dokumenterte vi signifikant høyere rente betalt av innvandrere, og førstegenerasjons innvandrere, og ser at den høyere rentebetalingen har holdt seg over tid.

I analysen i inneværende kapittel gjenfinner vi ikke den samme diskrimineringen i like lånesaker i lik kanal, men ser at det er ulik bruk av lånekanaler for innvandrere, og øvrig befolkning. Vi ser også at særlig mannlige innvandrere benytter dyre lånetilbud som forbruksgjeld i større grad, og dette kan også være en indikasjon på bruk av andre dyre kredittkilder som omstartslånsbanker, og lavere bruk av rimeligere lånekilder/banker. I så fall kan deler av prisforskjellen skyldes kanal- og bankbruk.

En annen årsak til prisforskjell kan være forskjeller i opplevd forhandlingsstyrke. Boliglånsrenter i Norge fastsettes i stor grad basert på en løpende forhandling, og forhandlingsstyrken til den enkelte låntaker har større betydning i Norge enn i andre land hvor margin på lån er fast i lånets løpetid, og hvor regulering av diskriminering fokuserer på prisforskjeller som oppstår ved innvilgelse. I neste kapittel graver vi mer i mulige årsaker til forskjellene i intervjuer med en rekke ulike aktører.

## 6 Hva muliggjør diskriminering i lånemarkedet? Intervjuer

Dette kapitlet drøfter om eventuell diskriminering kan skyldes krav til eller innretning på bankenes rutiner og retningslinjer, samt om det er egenskaper ved reguleringen av utlån som kan gi opphav til direkte og/eller indirekte diskriminering. Vi er interessert i å avdekke om det er mangelfulle eller dårlig utformede rutiner som muliggjør usaklig forskjellsbehandling. Til dette formålet har vi gjennomført dybdeintervjuer med relevante aktører.

### 6.1 Intervjuene

---

Intervju-formatet gjør det mulig å innhente informasjon som ikke er tilgjengelig i data beskrevet over. Vi samtaler med ulike relevante aktører med overordnet tema hvilke erfaringer de faktisk har med diskriminering. Videre samtaler vi omkring kanaler for forskjellsbehandling, der stikkordene er hvordan, hvem og hva de opplever kan muliggjøre diskriminering. Vi tar også opp hva som eventuelt skal til for å forbedre situasjonen, hvilke verktøy som finnes og hvilke nye tiltak som vil være effektive for å motvirke diskriminering. Vi undersøker også om aktørene erfarer at det er forskjell på ulike typer banker; store/små/spesiallån mv.

Vi forsøker her å ta høyde for at noen aktører kan oppleve det som vanskelig å dele informasjon som setter egen praksis eller virksomhet i et dårlig lys. Det gjør vi ved å sikre informantene full konfidensialitet, samt at vi vil spørre om erfaringer fra bransjen de opererer i som helhet og/eller deres inntrykk av andre aktører.

Vi har snakket med representanter for en rekke banker, finansmeglere, eiendomsmeglere og forbrukerorganisasjoner som Organisasjon mot offentlig diskriminering (OMOD), Finans Norge og Forbrukerrådet. Listen ble utvidet underveis i prosjektet som en del av informasjonsinnhenting.

For å utfordre bildet som tegnes av bankene, har vi supplert med intervjuer av finansmeglere og eiendomsmeglere. Finansmeglere er uavhengige aktører som jobber med å hente inn lånetilbud fra ulike banker til personer som etterspør boliglån, for å sikre sine klienter best mulig betingelser/mest mulig i finansiering. Eiendomsmeglere møter et bredt spekter av interessenter, og kan blant annet bidra med erfaringer fra problemstillinger ulike grupper støter på, når de skal framskaffe finansiering. Vi intervjuer også interesseorganisasjoner som på ulike måter representerer relevante aktører for å få overblikk over problemstillingen, samt høre deres vurdering av mulige tiltak for å motvirke diskriminering.

Til sammen har vi kontaktet 40 ulike aktører med intervjuforespørsel og intervjuet til sammen 23 aktører fordelt på kategoriene:

- Banker
- Spesiallånbanker
- Finansmeglere/agenter
- Eiendomsmeglere
- Interesseorganisasjoner
- Forskere
- Kontakter med kjennskap til bla. innvandrermiljøer

En nærmere beskrivelse av de forskjellige kategoriene kan leses i kapittel 3.3. Vi har primært kategorisert etter tematikk.

### 6.2 Regulering

---

Utlånsforskriften er førende for alle utlån bankene gir til kjøp av bolig, og bankene rapporterer at de i stor grad opplever markedet som godt gjennomregulert. Dette reduserer følgelig muligheten for at det skal kunne oppstå diskriminering i utlånsmarkedet for boliglån. Samtidig er bankene åpne om at to like lånesøknader kan risikere å få forskjellig utfall avhengig av hvilken bank det søkes i, men at dette har

naturlige forklaringer i både skjønnsmessig behandling av kredittrelevante faktorer og ulike rutiner på tvers av banker med hensyn til utøvelse av bankhåndverk.

Det er blant annet variasjon i hvilken risikoprofil en bank ønsker for sin låneportefølje. Noen banker ønsker å maksimere utlånsvolumet innenfor det reguleringsreguleringene åpner for, samtidig som det finnes banker som ønsker en mindre, men tryggere portefølje. Sistnevnte vil da stille strengere krav til lånsøker for å sortere på en slik måte at de står igjen med kunder som har lav sannsynlighet for utelatte betalinger eller mislighold.

Det er videre enkelte punkter innenfor utlånsforskriften som åpner for skjønn i vurderingene som legges til grunn ved søknadsbehandling, og som også kan påvirke f.eks. beregnet betjeningsevne til lånsøker.

Det er tre hovedkrav i utlånsforskriften som regulerer hvorvidt, og hvor mye, en bank kan innvilge i lån til en kunde. Dette er lånsøkerens betjeningsevne, den samlede gjeld i forhold til inntekt (gjeldsgrad) og lånet størrelse i forhold til boligens verdi (belåningsgrad). Flexibilitetskvoten gir videre mulighet for å innvilge noe lån som bryter med enkeltkrav i forskriften.

Ved beregning av kostnads- og inntektssiden til lånsøker ser vi at det er noe varierende praksis blant banker, og dette kan føre til at to like søknader har forskjellig utfall i forskjellige banker. Enkelte banker benytter seg av likviditetsmodeller som gjør at enkelte kundegrupper kommer dårligere ut. Dette kan være knyttet til f.eks. husholdningssammensetning, men begrunnes i bankenes vurdering av kredittisiko og vil forklares under.

## Inntektssiden

I utlånsforskriftens § 5 står det at

«Vurderingen av kundens betjeningsevne skal være basert på kundens inntekt og alle relevante utgifter, herunder renter, avdrag på lån og normale utgifter til livsopphold»

Her finner vi gjennom intervju med finansinstitusjoner at det er variasjon i hvor strenge krav bankene stiller til dokumentasjon. Institusjonene må ha inntekt dokumentert, men rutinene varierer noe, for eksempel på hvilket historisk tidsvindu dokumentasjonen skal dekke. Noen banker ønsker lønns slipper seks måneder tilbake i tid og sjekker fjorårets inntekt. Andre banker baserer utregning på snittinntekt av tre siste lønns slipper. Dette kan medføre at de med kort botid diskrimineres indirekte gjennom vektlegging av inntektsstabilitet over tid. Det varierer også om banker er villige til å legge bonus til grunn selv om det kan dokumenteres at den ikke er av tilfeldig karakter. Det framstår også som en mulig kilde til forskjellsbehandling hvordan ulike kilder til inntekt behandles, altså status til enkeltmannsforetak, aksjeselskap og arbeidsinntekt knyttet til innsats i flere jobber og som totalt overstiger ett årsverk. Vi har forsøkt å eksemplifisere noen av disse kildene med f.eks. royalty, bonus, honorarer etc., og vårt inntrykk er at dette behandles skjønnsmessig og at skjønnnet varierer på tvers av banker. Hovedinntrykket er at mange banker bruker en streng og smal definisjon av inntektskilder.

Enkelte banker rapporterer at de stiller krav til dokumentert inntekt langt tilbake i tid fordi de opplever at noen lånesøkere leverer inn dokumentasjon med «oppblåste inntekter» siste tiden for å maksimere mulig låneramme, og at krav om lengre inntekts historikk forhindrer dette. Eksempler på «oppblåste inntekter» dreier seg om større mengder overtid, bonuser av varierende grad og det rapporteres også tilfeller der lånsøkere som driver ENK eller AS øker inntekt kraftig i tiden før søknad leveres, og setter den ned igjen når lånesøknad er behandlet. Et finansforetak rapporterer også at de opererte med en

liste over regnskapsførere som skal være tilbøyelige til å «pynte på» inntekten for kundene sine i forbindelse med en lånesøknad. Som konsekvens ser banken det som nødvendig å hente inn ytterligere dokumentasjon fra søkere som benytter seg av disse regnskapsførerne.

§ 6 i utlånsforskriften regulerer gjeldsgrad, og finansforetak skal ikke yte lån som gir kunden en samlet gjeld som overstiger fem ganger årsinntekt. Dersom det er variasjon i hva bankene legger til grunn som inntekt, vil det også variere hvor reguleringen setter taket på lånerammen.

Således er det interessant at vi i intervjuene finner at det er variasjon i hvor høy stillingsprosent bankene ser det som forsvarlig å legge til grunn ved inntektsberegning. Dersom en lånsøker har flere jobber og jobber mer enn 100 prosent per år, er det ikke nødvendigvis slik at bankene er villige til å legge hele inntekten til grunn, til tross for at denne kan dokumenteres langt tilbake i tid. Her viser intervju med finansforetak at enkelte banker opererer med fast tak på for eksempel 130 prosent. Andre banker ikke har en uttalt policy, men gjør individuelle vurderinger.

Dersom en lånesøker ikke får hele sin inntekt lagt til grunn i søknadsbehandlingen, kan det oppleves som urettferdig for lånesøker. Bankene rapporterer at det kan være utfordrende å forklare til søkere at de ikke vil få innvilget et så høyt lån som de ønsker ettersom banken ikke ser det som opprettholdbart at en lånesøker skal jobbe i en høy stillingsprosent gjennom hele lånets løpetid. En låntaker med høyere gjeldsgrad vil være forbundet med høyere kredittrisiko lån med høy risiko er igjen forbundet med høyere rente.

Det å jobbe over 100 prosent stilling er mer utbredt i enkelte næringer og enkelte kulturer, og for flere kan nok dette føles opprettholdbart over tid, og da

kan en bank som ikke hensyntar rapportert inntekt oppleves som diskriminerende.

Etter den tradisjonelle arbeidsfordelingen for et halvt århundre siden, der mannen var hovedforsørger og kvinnen hjemmearbeidende, kunne normalarbeidstiden være annerledes enn i dag. Etter hvert som det ble en politisk målsetting å legge til rette for kvinnenes yrkesdeltakelse, var det ikke unaturlig at også deltidsdeltakelse ble vanlig. I dag er de fleste kvinner i Norge yrkesaktive på hel- eller deltid. I enkelte kulturer er derimot fortsatt en høy frekvens av en tradisjonell arbeidsfordeling. For en familie der én er hjemmeværende og én yrkesaktiv, er det sannsynlig at den yrkesaktive kan opprettholde en høyere stillingsprosent over tid selv om bankene ikke hensyntar det i sine kalkyler. (SSB, 2011). I våre intervjuer var dette et tema som flere ganger ble tatt opp.

Banker som opererer med fastsatte policyer for hvor stor stillingsprosent de legger til grunn, vil da ikke hensynta forskjellen mellom to husholdninger der arbeidsdeltakelsen blant de voksne er ulikt fordelt. Flere vi snakket med, poengterte at det kan være vel så enkelt og bærekraftig med ett familiemedlem som arbeider 150 prosent som to familiemedlemmer som til sammen arbeider 200 prosent. Likevel vil den siste husholdningen vurderes etter alle 200 prosentene mens den første vil kunne oppleve å bli avkortet til for eksempel 120 prosent. Vi ser at gjennomsnittlig antall arbeidstimer i året varierer mye i verdens land. I Norge er snittet 1417 timer/år mens det i Pakistan er 2096 og i Polen 2028.

#### Kostnadssiden

Utlånsforskriftens § 5 stiller krav til låntakerens betjeningsevne og sier at finansforetaket ikke skal yte lån dersom kunden ikke vil ha tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold ved en ren-

teøkning på 3 prosentpoeng, men det skal uansett legges til grunn en rente på minst 7 prosent.

På beregning av utgiftssiden er det også noe variasjon mellom bankene, men det kommer frem gjennom intervju at bankene primært baserer seg på SIFOs referansebudsjett med noe påslag. Her varierer gjerne størrelsen på påslaget, men det virker å være stor enighet om at de færreste klarer å leve for SIFOs referansebudsjett eller mindre. SIFO-budsjettet er ikke laget som et minimumsbudsjett for overlevelse, men er beregnet ut fra et behovsperspektiv som gir et akseptabelt forbruk. De som lever sparsommelig, og holder seg under eller på nivå med SIFO-budsjettet, vil i de fleste banker ikke få sine faktiske kostnader lagt til grunn.

SIFOs referansebudsjett hensyntar ikke stordriftsfordeler utover en 12 prosent reduksjon i matkostnad fra familiemedlem nummer fem. Enkelte intervjuobjekter har påpekt at i familier med stort antall barn vil det være utfordrende å få innvilget lån etter som f.eks. arv av klær ikke er med i beregningen, og at de faktiske kostnadene i storhusholdninger, kan være mye lavere enn kostnadene som legges til grunn i bankens beregning. Bankene på sin side rapporterer i stor grad at likviditetsmodellene de benytter, ikke åpner for å legge inn lavere kostnader enn SIFO-budsjettet legger til grunn.

Å se på faktiske kostnader i en storfamilie fremfor å bruke standardiserte modeller som SIFOs referansebudsjett, gjør saksbehandlingen mer kostnads-krevende. Inntrykket fra intervjuene er at de tradisjonelle bankene i stor grad ikke finner dette lønnsomt nok, og gir da heller kunden avslag på sin lånesøknad.

Strømlinjeformet søknadsbehandling med faste satser effektiviserer og er kostnadsbesparende for bankene. Våre funn indikerer at de husholdningene som ikke passer godt inn i den oppsatte modellen,

har høy sannsynlighet for å komme dårlig ut. Ett finansforetak rapporterte at de har et fast tillegg på barnehagekostnad per barn i barnehagealder integrert i sin likviditetsmodell, og den medregnes uavhengig av om søker bor i en kommune som tilbyr gratis barnehageplass. Det innebærer også at husholdninger som har én hjemmевærende voksen som tar seg av barn, ikke får denne kostnadsbesparelsen hensyntatt i sin beregning. Dersom man har flere barn, en hjemmевærende og en som jobber i høyere stillingsprosent enn hva banken legger til grunn, kan man som lånesøker oppleve å få både lavere inntekt og høyere kostnader lagt til grunn i sin lånesøknad. Med smalere inntektsgrunnlag og høyere kostnader vil lånet innebære høyere risiko, noe som vil gjenspeiles i lånebetingelsene. Dette kan bli oppfattet som urettferdig og/eller diskriminerende fra lånesøkers side.

#### Kostnads-krevende saksbehandling

Det rapporteres av flere banker at saksbehandling av lånesøknader i dag er mer kostnads-krevende enn hva den har vært tidligere. Dette skyldes flere forhold som kan gjøre det mer utfordrende for bankene å beregne både kostnad- og inntektssiden for en mulig lånesøker.

Intervjuobjekter viser til at det i dag er færre «A4-kunder» enn tidligere, og at bankene i større grad enn tidligere får søknader fra mer kompliserte familiekonstellasjoner, venner som ønsker å låne sammen, og personer med flere inntektskilder, kausjonister eller medlåntakere. Enkelte banker markedsfører seg bevisst ikke mot førstegangskjøpere da lån til førstegangskjøpere innebærer både mer arbeid og høyere risiko.

Kostnadene for saksbehandling dekker bankene inn med rentemarginen. Mer strømlinjeformet søknadsbehandling gjennom f.eks. digitalisering av prosessen gir lavere kostnader, som igjen gjør det mulig

for banken å tilby lavere rente til sine kunder. En direkte konsekvens av den effektiviserte søknadsbehandlingen, er at det gjøres færre individuelle og skjønnsmessige vurderinger i prosessen. Det resulterer i at enkelte banker kun gir lån til «A4-kundene». Søkere som av forskjellige grunner havner utenfor denne boksen, vil oppleve det som vanskeligere å få innvilget lån.

Enkelte intervjuobjekter mener at noen banker, gjennom sitt søknadssystem, i stor grad «skummer fløten» av kundemassen ettersom de kun plukker opp de lånekundene det er enklest (og minst kostbart) å saksbehandle.

Dersom disse bankene også er de som tilbyr lavere rente til sine kunder, følger det at de som ikke passer inn i bankens modell, vil oppleve å måtte ta opp lån i banker med dårligere betingelser.

De mest utfordrende søknadene å saksbehandle havner kanskje utenfor samtlige tradisjonelle banker og må belage seg på lån i spesiallånbank.

### Spesiallånbank

Spesiallånbanker legger ned større ressurser i søknadsbehandling og beregning av faktisk forbruk enn konvensjonelle banker, men til gjengjeld er boliglån i spesiallånbanker forbundet med høyere etableringsgebyrer og rente. Primært tilbyr spesiallånbankene omstartslån, og da til en kundemasse der mange har havnet i en økonomisk vanskelig situasjon. Spesiallånbanker må forholde seg til samme reguleringer gjennom utlånsforskriften som andre banker, men med grundigere søknadsbehandling, kan de også innvilge lån f.eks. på bakgrunn av kortere lønns historikk og faktiske kostnader i husholdningen. Spesiallånbankene har en høyere grad av mislighold, men risikoen for mislighold dekker de inn gjennom høyere gebyrer/renter.

En kunde i spesiallånbank betaler gjerne to prosentpoeng mer enn i tradisjonell bank i tillegg til et betydelig etableringsgebyr, for eksempel på to til fire prosent. Spesiallånbankene rapporterer at kundene forventes å være i banken i relativt kort tid, for eksempel mellom seks måneder og tre år. Deretter vil de være «økonomisk friskmeldt», og er satt i stand til å kunne gå over i tradisjonell bank.

En spesiallånbank rapporterer at den har overraskende mange kunder med høye inntekter som søker lån, men der inntektskildene i søknaden kan være utfordrende å behandle. Det kan være fordi søkeren har flere inntekter, kanskje driver eget selskap, har noe leieinntekt og er medlem av en storkusholdning. Dette er da kunder som ikke henvender seg til spesiallånbank fordi de nødvendigvis har havnet i et økonomisk uføre, men fordi de ikke passer inn i likviditetsmodellene til tradisjonelle banker og derfor er avhengig av mer omfattende saksbehandling for å få innvilget ønsket lån. Når spesiallånbanken har tatt seg av den krevende søknadsprosessen, og låntaker har vist at den kan betjene lånet over en kortere periode, er det enklere (rimeligere) for en tradisjonell bank å innvilge lån. Det meldes om at spesiallånbanker opplever å innvilge lån til kunder som bare er i eksisterende låneforhold i et par måneder før de får flyttet lånet over til en tradisjonell bank. I en viss forstand fungerer da spesiallånbankene som en kvalifiseringsrunde for visse lånesøkere, som ved å vise at de kan håndtere lån i spesiallånbankene, gjennom prosessen blir «sertifisert» til å kunne låne i tradisjonelle banker.

Slik bidrar spesiallånbankene og nisjebankene til finansiell inkludering i boliglånmarkedet, men altså til en større kostnad for kunden.

### Fleksibilitetskvoten

Utlånsforskriften legger ikke føringer for hvilke lån bankene skal prioritere å innvilge ved bruk av flek-

sibilitetskvoten. Det er variasjon i hvorvidt bankene har en uttalt policy for hvordan de skal prioritere innenfor kvoten.

Det fremstår som at det er vanlig at bankene prioriterer avvikskvoten sin til førstegangskjøpere og eksisterende kunder som har havnet i en midlertidig vanskelig situasjon. Sistnevnte vil f.eks. være barnefamilier som går gjennom samlivsbrudd eller opplever midlertidig nedgang i inntekt som følge av tap av arbeid eller lignende.

Samtidig som enkelte banker rapporterer at fleksibilitetskvoten oppleves som for liten, og at de har mange gode søknader som må avslås grunnet manglende handlingsrom, er det også enkelte som opplyser at de ikke nødvendigvis bruker opp fleksibilitetskvoten sin, og heller ikke har det som målsetting. Inntrykket er imidlertid at bankene i liten grad prioriterer kvoten til forhold vi har omtalt over som mer vanlige for innvandrerhusholdninger, som flergenerasjonshusholdninger, husholdninger med mange barn, høy stillingsbrøk mm.

#### Språk og digitalisering

Det rapporteres om utfordringer med språk. Flere banker rapporterer at de kun tilbyr lånedokumenter på norsk, og at de i hovedsak bare tilbyr hjelp/oppfølging av kunder på norsk og engelsk.

Det er også noen banker som har fremmedspråklige ansatte, og dermed kan tilby hjelp på språk utover engelsk og norsk. Dette er personer som bankene kan benytte seg av ved behov, men det fremstår ikke som om det er noen uttalt strategi å ansette flerspråklige.

Blant bankene er det imidlertid også noen som oppgir at de gjennom egne analyser har observert at de har mange kunder fra geografiske områder som er innvandrerunge, og at de derfor har gått målrettet inn for å ansette flerspråklige saksbehandlere.

Dette ser særlig ut til å gjelde spesiallånsbankene. En finansmegler oppga at han kunne tilby søknads-hjelp på 15-16 språk gjennom sitt nettverk.

For øvrig synes det utbredt at kunder med språklige utfordringer har med egen oversetter. Det kan være familiemedlemmer, kjente eller med hjelp fra låne-megler eller liknende.

Utover språkutfordringer er det variasjon i graden bankene tilrettelegger for manglende digital kompetanse. Flere krever digital signering på nett, og digital godkjenning for innhenting av data gjennom Alt-inn.

Hos banker som tilbyr begge innganger (digital og manuell) rapporteres det å være praksis at kunden får tilbud om de samme betingelsene uavhengig av om de har benyttet seg av en digital inngang eller ikke. Prisen på lånet (renten) settes heller etter belåningsgrad, beløp og risiko.

Samtidig rapporteres det om at det er de digitale kundene som er mest prisbevisste og som beveger seg oftest mellom bankene i søk etter en lavere rente. Dette tyder på at orienteringsevne i banksystemet gjerne er relatert til kundens lånebetingelser, og støttes opp av de kvantitative funnene i Kapittel 4.5, der det vises at innvandrere fra Asia og EU er forbundet med en lavere rente etter hvert som de har vært lengre i Norge. Dette tyder på at deler av renteforskjellen er forklart av tilpasning til kultur, og at det foreligger en viss friksjon knyttet til navigering i det norske banksystemet.

Som det fremgår av resultatene i Kapittel 5.1, er det en signifikant lavere andel lånesøknader gjennom digital kanal blant innvandrere.

#### Forhandlingsstyrke.

Det rapporteres fra flere banker om at kundene generelt er dårlige til å forhandle lånebetingelser med

banken. Generelt er ressurssterke/høyt utdannede de som er flinke til å forhandle rente, mens forhandlingsstyrken oftere er svak hos førstegenerasjons innvandrere og eldre.

Dersom man ikke bytter bank, eller oppfatter forhandlinger med banken som vanskelig fordi man syns det var vanskelig å få innvilget lån, vil man kunne ende opp med ugunstigere betingelser. Tilsvarende vil en kunne få høyere rente dersom man har manglende forståelse for hvordan det norske lånemarkedet fungerer. Dette er en situasjon som altså kan oppstå selv om bankene på sin side likebehandler kundene og gir den samme renten til låntagere ved innvilgelse.

#### Hvitvaskingsloven

Hvitvaskingsloven som ble innført i 2018, har blant annet stilt skjerpede krav til dokumentasjon av inntektens opprinnelse. Det kan oppleves som utfordrende for dem som kommer fra land hvor dette ikke er like strengt. Dette vil gjerne medføre lengre saksbehandlingstid, og noen ganger merkostnader for kunden (oversetting av dokumenter, bankutskifter mm.).

Intervjuobjekter forteller om at det i enkelte miljøer er vanligere at man hjelper hverandre inn på boligmarkedet ved utlån av penger til hverandre, som så kan benyttes til egenkapital. Vi blir også informert om at det å låne ut penger i miljøet sitt på den måten, kan oppfattes som en form for sparing. Penger som er lånt av venner og bekjente og som forventes å bli betalt tilbake, kan ikke legges til grunn som egenkapital av banken, nettopp fordi de per definisjon er lån. I tilfeller der kunder dukker opp med store mengder kontanter, er bankene pliktig til å undersøke pengenes opprinnelse. Dersom det kommer frem at de er lånt av nærmiljøet, kan kunder som ikke har fullgod forståelse av dokumentasjonskravene, få et selvopplevd inntrykk av urettferdig-

het. De forstår ikke at bankene ikke kan medregne pengene som den av egenkapital.



## 7 Tiltak

I dette kapitlet vil vi med utgangspunkt i funn fra litteratur, data og intervjuer, drøfte hvordan arbeidet med å motvirke diskriminering og forskjellsbehandling og kan styrkes. Godt utarbeidede retningslinjer er nødvendig for å forhindre usaklig forskjellsbehandling. Samtidig framkommer det fra denne rapporten at forskjellsbehandling kan ha sin rot i forhold som er knyttet til kulturelle ulikheter (arbeidsfordeling og arbeidsmengde), selv-seleksjon (visse grupper kan fravelge visse kredittkanaler) og kunnskapsulikheter (språklige forskjeller og digitale ferdigheter). Også slike forhold kan påvirkes med tiltak.

Funnene i denne rapporten tyder altså på at innvandrere betaler en høyere rente, men når vi kontrollerer for relevante forhold gjenfinner vi ikke den samme forskjellen, men ser at det er ulik bruk av lånekanaler mellom innvandrere og øvrig befolkning.

Forbrukerrådet får svært få henvendelser på diskriminering, og henviser ofte til likestillings og diskrimineringsombudet som oppgir at de ikke har hatt noen saker på bankmarkedet. Diskrimineringsnemda får en del henvendelser om diskriminering på landbakgrunn i finansielle tjenester, her trekkes særlig problemer med BankID frem. De får også i noen grad henvendelser på boliglån, men det ser ut til at disse ofte ender i henleggelse på grunn av manglende dokumentasjon. Flere intervjuobjekter peker på at de har erfaring med, og at det er naturlig, at noen som opplever diskriminering i enkelte sammenhenger kan komme til å tolke (saklig) avvisning i andre sammenhenger på samme måte.

Det er flere eksempler på at forskning finner tydeligere tegn på diskriminering på andre områder, som i leiemarkedet for bolig (SØA (2023)) og arbeidsmarkedet (Rognlien (2014)). Vi er åpne for at det kan være forhold som vi ikke har klart å fange opp i denne studien.

Uansett er det grunn til å vurdere tiltak som kan motvirke forskjellene i lånebetingelser mellom ulike grupper. Vi starter med en kort oppsummering av utlånsforskriftens rolle. Deretter presenterer vi viktige problemer vi har identifisert i denne rapporten. Til sist drøfter vi noen mulige tiltak.

Alle Norges banker må følge en lovgitt utlånsforskrift. Den bestemmer hvilke krav kundene må oppfylle for å få lån. Dette inkluderer blant annet krav om inntekt og egenkapital. Forskriften gir rom for å avvike fra de formelle kravene i enkelte tilfeller. Dette kalles fleksibilitetskvoten. Det finnes ikke standardiserte retningslinjer bankene må følge når de bruker skjønn. I stedet er det i stor grad opp til hver enkelt bank å bestemme hvem som får nyte godt av fleksibilitetskvoten.

Det er også rom for skjønnsutøvelse «innenfor» forskriften, både ved beregning av kundens inntekt og relevante utgifter. Et eksempel vi trekker frem på det første punktet er husholdninger der én er hjemmeværende og én har en høy stillingsbrøk. I slike tilfeller varierer det hvor høy stillingsbrøk banker vil legge til grunn. Det er også forskjeller på hvordan bankene beregner relevante utgifter. Selv om alle forholder seg til SIFOs referansebudsjett opereres det med ulike påslagsfaktorer.

Skjønn gir spillerom for fordommer og diskriminering. Det taler for klare retningslinjer, som hindrer saksbehandlers fordommer i å komme til uttrykk i utlånspraksisen.

### 7.1 Identifiserte problemer

Vi har funnet fram til flere konkrete problemstillinger:

\*I analysen av ligningsdata er prisdiskriminering betydelig og svært signifikant, i den forstand at det er stor variasjon i hvilke renter som betales på boliglån. Noe av årsaken til dette kan ligge i forskjeller i forhandlingsstyrke og evne til å navigere i bankenes

ulike pristilbud og produkter. Dersom bankene benytter en strategi med introduksjon av nye produkter med lavere pris, og samtidig regulerer rente på eksisterende portefølje og produkter så den over tid øker mer enn de lavest prisede produktene, så vil dette kunne forklare de betydelige forskjellene vi ser. Hvis innvandrere i større grad aksepterer løpende rentereguleringer, og ikke selv krever rentereduksjon eller flytting til nye og lavere prisede produkter i samme grad som norskfødte, så vil innvandrere og andre grupper over tid oppleve høyere rente.

\*Vår analyse finner ikke signifikant prisdiskriminering basert på innvandrerstatus for lånesøkere i samme kanal og bank. Vi kan ikke utelukke at prisdiskriminering ved innvilgelse skyldes dels at innvandrere velger andre og dyrere kanaler, og i mindre grad finner frem til rimeligste kanal og konsept i en bank.

\*Låntakers inntektsgrunnlag. Fra intervjuene framkommer det at potensielle låntakere rapporterer at de opplever at regelverket passer best til husholdninger der to personer arbeider 100 prosent eller mindre. En husholdning som allokterer arbeidstiden slik at én er hjemmeværende og en annen arbeider (betydelig) mer enn 100 prosent, kan oppleve at inntekten avkortet til det som samsvarer med 100 prosent. I noen kulturer er det normen å arbeide godt over 2000 timer i året mens i Norge er normen 1800 timer. Noen opplever det som urimelig at ikke hele inntekten legges til grunn ved høy stillingsbrøk. Her er det viktig å huske på at et boliglån typisk skal betjenes over flere tiår, slik at bankene må vektlegge at nødvendig arbeidsbyrde over tid for å betjene et lån ikke er urimelig.

\*Låntakers levekostnader. Fra intervjuene framkommer det at långivere ofte legger SIFO-budsjettet til grunn som et absolutt minimum, og flere ganger kan legge til grunn strengere krav. Da kan potensi-

elle stordriftsfordeler undervurderes ettersom kostnader knyttet til seks barn neppe er tre ganger kostnadene knyttet til to barn.

\*Låntakers språk. Fra intervjuene framkommer det at det er en glippe mellom alle språkgruppene potensielle låntakere kommer fra og de språkgruppene som beherskes av långiverinstitusjonene. Dette kan både påvirke lån på den intensive (betingelsene til låntaker) og ekstensive margin (noen potensielle låntakere kan ende opp uten lån).

\*Låntakers inntektskilder. Noen potensielle låntakere har inntektskilder fra egne aksjeselskap. Det ser ut som om denne inntektskilden kan være utfordrende i møte med noen långiverinstitusjoner. Noen låntakere må derfor tilbringe noe tid i spesiallånsbanker, for å kvalifisere seg til lån i ordinære banker. Dette er en form for filtrering og kvalifikasjon som ikke nødvendigvis er til ulempe for långivere, men den kan være dyr for låntakere.

\*Selv-seleksjon. Fra regresjonsanalysene ser vi at det er forskjeller i lånebetingelser utover de direkte kredittrelevante forhold ved låntaker. Dette er konsistent med selv-seleksjon, altså et fenomen der potensielle låntakere fravelger långivere der de kunne ha fått gode betingelser og selv oppsøker institusjoner der de oppnår dårligere betingelser.

\*Digitale ferdigheter. Det framstår som om det er heterogenitet på tvers av grupper i samfunnet i de digitale ferdighetene. Selv om det ser ut som om de færreste långiverinstitusjoner har heldigitaliserte kanaler, er det etterlatte inntrykket fra våre kvalitative undersøkelser at kravene til digital kompetanse i noen grad fungerer som et filtreringsinstrument. De som passerer, oppnår gunstigere lånebetingelser enn de som ikke passerer.

\*Dokumentasjon. Potensielle låntakere som kommer fra en situasjon der dokumentasjonskravene er

annerledes, opplever ofte dokumentasjonskravene i Norge som omfattende. Det framstår som et informasjonsproblem.

\*Informanter oppgir også at det kan være utfordringer knyttet til at noen innvandrere kommer fra land der det ikke er så vanlig å eie egen bolig og der det ikke er strenge krav til dokumentasjon av inntekt og formue. Da kan overgangen til Norge bli stor, der boligeierskap er den dominerende normen samtidig som det stilles strenge krav til dokumentasjon av inntekt og formue. Dette virker trolig disiplinerende på arbeidsmarkedet, ettersom inntekter og formue som ikke kan brukes til å finansiere bolig er mindre verdt.

## 7.2 Mulige tiltak

Her peker vi på mulige tiltak som kan bidra til å utjevne forskjellene i lånetilgang og betingelser.

\*Informasjon til låntakere. Ved å opprette et informasjonsorgan der potensielle låntakere kan henvende seg, kan samfunnet motvirke utfordringer knyttet til a) språk, b) selv-seleksjon, c) digitale ferligheter og d) dokumentasjon.

\*Opplæringsprogram for låntakere. Ved å opprette et opplæringsprogram der potensielle låntakere kan lære om lånesøk, kan samfunnet motvirke utfordringer knyttet til forhold som listet opp i forrige punkt.

\*Bedre kunnskapsgrunnlag hos långivere. Banker har et behov for dokumentasjon av forsvarlighet av kredittinnvilgelse. Mer kunnskap om spesielle forhold rundt inntektsvariasjon og forbruk i ulike grupper vil kunne gi bankene et bedre grunnlag for å dokumentere forsvarlighet av å gi lån til innvandrershusholdninger. Eksempler på et slikt kunnskapsgrunnlag kan være informasjon om stordriftsfordeler i husholdninger med flere voksne personer i inntektsgivende arbeid som velger å bo i en storfamilie, kanskje med flere generasjoner, og som én hus-

holdning. Et annet område kan være bedre dokumentasjon av stordriftsfordeler i husholdninger med mange barn. Med et bedre kunnskapsgrunnlag vil det være lettere å argumentere for at bankene skal yte lån som ledd i arbeidet med finansiell inkludering, og for at de skal hensynta spesielle forhold rundt bo- og levekostnader i storhusholdninger.

\*Utlånsforskriften. Det er bred enighet om at utlånsforskriften har en viktig funksjon, men mange ønsker seg justeringer som åpner for større grad av individuelle vurderinger. Generelt oppfattes fleksibilitetskvoten som for liten. I tillegg nevnes justeringer av egenkapitalkravet, evt. særkrav for enkelte grupper. Egenkapitalkravet kan treffe særlig skjært for innvandrere, som i mindre grad har foreldre som har kunnet opparbeide boligformue over tid, og dermed i mindre grad kan hjelpe barn ved boligkjøp. Flere vurderer også at tilgangen til avdragsfrihet er liten.

\*Regulering av bank (1). Krav til banker (for eksempel av en viss størrelse) om å tilby personlig veiledning på flere språk.

\*Regulering av bank (2). I den grad innvandrere i større grad aksepterer løpende rentereguleringer, og ikke selv krever rentereduksjon eller flytting til nye og lavere prisede produkter i samme grad som norskfødte, så vil innvandrere og andre grupper over tid oppleve høyere rente. For å bøte på dette kan banker pålegges å aktivt flytte kunder til det beste produktet de tilbyr for tilsvarende lån til nye kunder. Tilgang til data om økonomi, pantesikkerhet og betjeningsevne er i dag god, og skulle ikke være til hinder for automatisk flytting, eller et initiativ fra banken for å innhente eventuell tilleggsinformasjon som gjør slik flytting mulig.

\*Regulering av bank (3). Ett tiltak for å redusere prisdiskriminering som følge av ulik tilgang på kanaler og konsepter er å pålegge banker å underbygge kostnadsforskjeller knyttet til distribusjon mellom

ulike kanaler og konsepter, og å fjerne slike prisforskjeller som ikke klart er knyttet til distribusjonskostnader. En slik tilnærming sikrer at bankene kan få kostnadsdekning for merarbeid knyttet til lånesøknader, men at det ikke er urimelige renteforskjeller mellom lån i samme bank avhengig av om søknad skjer digitalt, i en app eller om kunden søker lån via rådgivernetverket til banken. Alternativt kunne en pålegge banker å flytte kunder til det rimeligste produktet eller konseptet de tilbyr etter etablering av lånet. En fordel med slik regulering er at den også vil være til gunst for andre grupper, som eldre lånekunder. Det kan være støtte for et slikt krav i Finansavtaleloven.<sup>4</sup>

\*Husbanken. I intervjuer hevdes det at mange banker i praksis gjemmer seg litt bak en mekanisk tolkning av utlånsforskriften for å unngå komplekse kunder. Forskriften åpner for skjønnsutøvelse på flere områder, men det er kostbart å utvise individuelt skjønn. Det er grunn til å tro at dette rammer innvandrere i relativt stor grad. Spesiellånsbankene tar kostnaden ved individuelt skjønn, men er dyre og tilbyr i praksis (dermed) kortsiktige løsninger. Dette skaper rom for Husbanken, som ved økte bevilgninger kunne utvikle målrettede tiltak. Paralleller kan her trekkes til Husbankens andre virkemidler for å hjelpe utvalgte grupper, som startlån (vanskeligt tilte) og bokkvalitet (tilpassede boliger til livsløpsstandard for eldre).

Ved å opprette en ny låneordning i Husbanken, kan samfunnet motvirke utfordringer knyttet til a) låntakers inntektsgrunnlag, b) låntakers levekostnader, c) låntakers inntektskilder, d) selv-seleksjon, e) digitale ferdigheter og f) dokumentasjon. I en slik låne-

ordning kan det være manuell betjening, der for eksempel avvik fra en A4-tilpasning i arbeidslivet (som fast jobb i 100 prosent stilling) kan hensyntas der det vurderes som hensiktsmessig, en kan spesialtilpasse beregninger av kostnadene knyttet til husholdninger med mange barn og flergenerasjons-husholdninger, og en kan gjøre en egen vurdering i tilfeller der låntaker har aksjeselskap og en spesialtilpasset ordning for hjelp til dokumentasjon.

I så fall må en være oppmerksom på spesiellånsbankenes etablerte rolle – de utgjør per i dag et viktig alternativ til storbankene. En bør også være varsom med å insentivere til adferd som andre ordninger er ment å motvirke. Et eksempel kan være «tradisjonelle» husholdninger med hjemmeværende kvinne og mann med høy stillingsbrøk, som omtalt i rapporten.

---

<sup>4</sup><https://finanswatch.no/nyheter/bank/article14838097.ece>

## Referanser

- Andersson, L., Jakobsson, N., & Kotsadam, A. (2012). A Field Experiment of Discrimination in the Norwegian Housing Market: Gender, Class, and Ethnicity. *Land Economics*, Vol. 88, NO. 2, 233-240.
- Bar, M., & Khonglah, N. (2022). Racial differences in access to mortgage lending: comparison across major institutions. *SN Business and Economics*, 2: 97., pp. 1 - 26.
- Bhutta, N., Fuster, A., & Hall, R. (2020). *Paying too much? Borrower sophistication and overpayment in the US mortgage market*. CEPR Discussion Paper No. 14924.
- Blom, S., & Henriksen, K. (2008). *Levekår blant innvandrere i Norge 2005/2006, Rapporter 2008/5*. Statistisk sentralbyrå.
- BNP Paribas Real Estate. (2023). *European property market. After the reset: now repositioning*. BNP Paribas real estate.
- Boverket. (2013). *Bostadsbristen och hyressättningsystemet – ett kunskapsunderlag*. Boverket.
- Brown, J., & Matsu, D. (2020). Locked in by leverage: Job search during the housing crisis. *Journal of Financial Economics*, 136, s. 623 – 648.
- Coen, J., Kashyap, A., & Rostom, M. (2021). *Price discrimination and mortgage choice*. Bank of England Staff Working Paper No. 926.
- Coulson, N., D'Lima, W., & Jinkins, D. (2022). Job match and housing tenure. *Real Estate Economics*, 50: 6, s. 1399 – 1641.
- Delis, M., & Papadopoulos, P. (2019). Mortgage lending discrimination across the U.S.: New methodology and new evidence. *Journal of Financial Services Research*, pp. 341 - 368.
- Domea. (2023). Retrieved from Hvad er en almen bolig?: <https://www.domea.dk/soeg-bolig/hvad-er-en-almen-bolig/>
- Eilam, N., & Lee, Y. (2023). *New Results on the Disparities between Same-Sex and Different-Sex Couples in the Home Mortgage Market*. Tilgjengelig på SSRN 4597809: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=4597809](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4597809).
- FEANTSA. (2021). *LEGAL DEVELOPMENTS*. The European Federation of National Organisations Working with the Homeless, [https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2021/CH4\\_Legal\\_EN.pdf](https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2021/CH4_Legal_EN.pdf).
- Forbrukerrådet. (2021, juli 19). *Forbrukerrådet advarer studenter som vil ta hybel usett*. Retrieved from <https://www.forbrukerradet.no/siste-nytt/forbrukerradet-advarer-studenter-som-vil-ta-hybel-usett/>
- Forbrukerrådet. (2021). *Å leie bolig*. Forbrukerrådet.
- Hansen, A., & Hawley, Z. (2023). Restricted access: Real estate agents response to client race, ethnicity, gender and side of market. *Real Estate Economics*, Volume 51, Issue 4, 855-890.
- Hanson, A., Hawley, Z., Martin, H., & Liu, B. (2016). Discrimination in Mortgage Lending: Evidence from a Correspondance Experiment. *Journal of Urban Economics*, 48-65.

- Hauptert, T. (2022). The racial landscape of fintech mortgage lending. *Housing Policy Debate*, 32: 2., pp. 337 - 368.
- Hjeltnes, I. (2022). *Skattediskriminering kveler profesjonell boligutleie*. Retrieved from Finansavisen: <https://www.finansavisen.no/nyheter/debatt/innlegg/2022/09/22/7933746/skattediskriminering-kveler-profesjonell-boligutleie>
- Huseierne. (2023). Retrieved from Huseierne jobber aktivt for: <https://www.huseierne.no/om-oss/>
- Husleietvistutvalget. (2023a). Retrieved from Dette er oss: <https://www.htu.no/om-oss>
- Husleietvistutvalget. (2023b). *Årsrapport 2022*.
- Kau, J., Keenan, D., & Munneke, H. (2011). Racial discrimination and mortgage lending. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 45, pp. 289-304.
- Kopsch, F. (2019a). *En hyresmarknad i kris. Fortsätt lindra symptomen eller bota sjukdomen?* Stockholm: SNS Förlag.
- Kopsch, F. (2019b). *Reglering av hyresmarknader*. Reglering av hyresmarknader, Rapport 2019/1.
- Kaas, L., Kocharkov, G., Preugschat, E., & Siassi, N. (2020). *Reasons for the low homeownership rate in Germany*. Deutsche Bundesbank, Research Brief, 30, Januar 2020.
- LaCour-Little, M. (1999). Discrimination in mortgage lending: A critical review of the literature. *Journal of Real Estate Literature*, 7: 1., pp. 15 - 49.
- Ladd, H. (n.d.). Evidence on discrimination in mortgage lending. *Journal of Economic Perspectives*, 12: 2., pp. 41 - 62.
- Ladd, H. F. (1998). Evidence on discrimination in mortgage lending. *Journal of Economic Perspectives*, 12: 2., pp. 41 - 62.
- Leieboerforeningen. (2023). Retrieved from Leieboerforeningen: <https://www.leieboerforeningen.no/om-oss/leieboerforeningen/>
- Lejerens Frie Retshjælp. (2023). *Lejeloven*. Retrieved from <https://www.lejeloven.dk/>
- Lindsey-Taliefero, D., & Kelly, L. (2021). Reverse mortgage lending disparities and the economically vulnerable. *International Advances in Economic Research*, 27, pp. 159 - 169.
- Loya, J. (2024). Ethno-racial and credit worthiness disparities in access to mortgage credit. *Social Forces*.
- Meld. St. 17 (2012-2013). (2013). *Byggje – bu – leve. Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og*. Kommunal- og regionaldepartementet.
- Midtbøen, A., & Quillian, L. (2021). Forbigående fenomen eller permanent virkelighet? Etnisk diskriminering i arbeidsmarkedet på tvers av tid, sted og generasjoner. *Søkelys på arbeidslivet*, Årgang 38, nr. 3-4-2021, 182-196.
- Munch, J., Rosholm, M., & Svarer, M. (2006). Are homeowners really more unemployed. *Economic Journal*, 116, s. 991 – 1013.

- Normann, T. M. (2016). *Dårligere boforhold for leiere enn for eiere*. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/darligere-boforhold-for-leiere-enn-for-eiere>.
- Norsk Eiendom. (2022, 12 13). *Leiemarkedet må profesjonaliseres*. Retrieved from <https://www.norskeiendom.org/aktuelt/leiemarkedet-ma-profesjonaliseres>
- Norsk studentorganisasjon. (2022). *Studentboligundersøkelsen 2022*.
- NOU 2020: 15. (2020). *Det handler om Norge - Bærekraft i hele landet - Utredning om konsekvenser av demografiutfordringer i distriktene*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Ongena, S., Paraschiv, F., & Reite, E. J. (2023). Determinants of Price Discrimination and Switching Mortgage Provider Under Regulation and Digitalization. *Journal of empirical science, Volume 74*.
- Oswald, A. (1996). A Conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialized Nations: Part I. *upublisert manuscript, University of Warwick*.
- Oxford Research. (2011). *Sammenliknende analyse av nordisk husleie-lovgivning*.
- Rein, E. (2021). *Slipp proffene til!* Retrieved from NRK: [https://www.nrk.no/ytring/slipp-proffene-til\\_-1.15599977](https://www.nrk.no/ytring/slipp-proffene-til_-1.15599977)
- Reite, E. (2023). Essays on Banking Regulation, Mortgage Lending, and Risk, <https://hdl.handle.net/11250/3045861>. *Doctoral thesis*.
- Reite, E. J. (2022). Information asymmetry between banks, rent extraction, and switching in mortgage lending. *Finance Research Letters*.
- Reite, E., Prestmo, J. B., & Oust, A. (2023). Loan-to-Value Regulations on Mortgages and the Use and Refinancing of Unsecured Debt. *Journal of Real Estate Research, 45(3)*, pp. 300-327.
- Revoll, M. K. (2019). Færre unge kjøper bolig. *SSB analyse 2019/23*.
- Riach, P., & Rich, J. (2002). Field Experiments of Discrimination in the Market Place. *The Economic Journal, Volume 112, Issue 483*, 480-518.
- Rogstad, J., Birkelund, G., Heggebø, K., Aspøy, T. M., & Bjelland, H. F. (2014). Diskriminering i arbeidslivet - Resultater fra randomiserte feltekspertiment i Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim. *Sosiologisk tidsskrift*.
- Schuetz, J., & Crump, S. (2021). *What the US can learn from rental housing markets across the globe*. Retrieved from <https://www.brookings.edu/essay/intro-rental-housing-markets/>
- SSB. (2011, 02 28). *Samfunnsspeileit, 2011/1*. Retrieved from Hva er hjemmearbeidende i dag?: <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/hvem-er-hjemmearbeidende-i-dag>
- SSB. (2021). *Andelen leietakere øker*. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/andelen-leietakere-oket>. Retrieved from Andelen leietakere øker: <https://www.ssb.no/bygg->

bolig-og-eiendom/artikler-og-  
publikasjoner/andelen-leietakere-oker

- Stockholms handelskammare. (2022). *Den låsta dörren till hyresmarknaden*. Stockholm: Stockholms handelskammare. [https://stockholmshandelskammare.se/sites/default/files/2022-10/SHK\\_Rapport\\_Den\\_lasta\\_dorren\\_till\\_hyresmarknaden\\_lasversion.pdf](https://stockholmshandelskammare.se/sites/default/files/2022-10/SHK_Rapport_Den_lasta_dorren_till_hyresmarknaden_lasversion.pdf).
- SØA. (2019). *Boligmarkedets virkemåte for utsatte grupper*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse AS.
- SØA. (2020). *Evaluering av erfaringer og praksis knyttet til tilvisnings- og tildelingsavtaler*. Samfunnsøkonomisk analyse AS, Rapport 5-2020.
- SØA. (2020). *Skatt i den norske boligmodellen. Rapport 26-2020*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse.
- SØA. (2020). *Vanskeligstilte på boligmarkedet og betydningen av et velfungerende langsiktig leiemarked*. Samfunnsøkonomisk analyse AS, Rapport nr. 20-2020.
- SØA. (2021). *Vurdering av minstetid for tidsbestemte leieavtaler, Rapport nr. 05-2021*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse AS.
- SØA. (2023). *Diskriminering i det norske leiemarkedet for boliger, Rapport 23-2023*. Oslo: Samfunnsøkonomisk Analyse.
- SØA. (2023c). *Tiltak for at flere skal kunne eie bolig*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse, upublisert notat for Husbanken.
- SØA, NEF og Ambita. (2023). *Sekundærboliger 2022 Q4*. Norges Eiendomsmeglerforbund.
- Sørvoll, J., Gulbrandsen, L., Nordvik, V., Ruud, M. E., Sandlie, H., Skogheim, R., & Vestby, G. (2020). *Mobilitet blant eldre på boligmarkedet - holdninger, drivere og barrierer*. Velferdsforskningsinstituttet NOVA, Rapport 5/2020.
- Vrålstad, S., & Wiggen, K. S. (2017). *Levekår blant innvandrere i Norge 2016, Rapporter 2017/13*. Statistisk sentralbyrå.
- Weber, J., & Lee, G. (2018). *On the measure of private rental market regulation index and its eddect on housing rents: cross country evidence*. Internfational Real Estate BusinessSchool. Univeristät Regensburg.
- Woodward, S., & Hall, R. (2021). Diagnosing consumer confusion and sub-optimal shopping effort: Theory and mortgage-market evidence. *American Economic Review*, 102(7), pp. 3249–76.
- Yinger, J. (1995). *Closed Doors, Opportunities Lost: The Continuing Costs of Housing Discrimination*. New York: Russell Sage Foundation.





# SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE