

Det norske bankmarkedet for boliglån

2019 – 2024



November 2025

Rapporten er skrevet av Huseierne i august-oktober 2025.

Ferdigstilt 30. oktober 2025.

Tallgrunnlag i rapporten er levert av Ambita.
Utrekninger er gjort av Menon Economics.

Rapporten kan lastes ned fra huseierne.no/politisk-arbeid.

Forsidefoto: ImYanis / Shutterstock
Foto side 8: Dragana Gordic / Shutterstock
Foto side 23: Davor Geber / Shutterstock

Innhold

Det norske bankmarkedet for boliglån 2019 – 2024	5
Hovedfunn	5
Slik er bankkonkurransen i de store byene i dag	6
Bakgrunn	7
Renten er den største bokostnaden for norske husholdninger	7
Behov for bedre konkurranse i bankmarkedet	9
Analyse	10
HHI-indekser for de de største byene i Norge	10
HHI-indekser for de femti største kommunene i Norge	11
HHI-indekser for åtte mindre byer i Norge	11
Konkurransen blir dårligere fra 2019 til 2024	12
Konklusjon 1: Bankkonkurransen er for dårlig	13
Markedsandel for de fem største bankene i 2019 og 2024	14
Oversikt over de 5 kommunene med dårligst bankkonkurranse	15
Konklusjon 2: Bankkonkurransen er lokal	16
Oversikt over hvilke banker som har hvilke andeler i de ulike kommunene	17
Konklusjon 3: Kjedene konkurrerer ikke internt	19
Markedsandelene for de fem største bankene og bankkjedene i Norge	19
For lite bankbytte blant forbrukere	20
Tiltak som er gjennomført for å øke bankkonkurransen de siste årene	21
Norske banker like effektive som naboene, men med mye høyere marginer	22
Norske banker har lave driftskostnader	22
Netto rentemargin er høy for norske banker	22
Vi går mot dagligvaretilstander i det norske bankmarkedet for boliglån	24
Huseiernes forslag til tiltak	24
Metode – slik har vi målt	26

Det norske bankmarkedet for boliglån 2019 – 2024

Kundene er taperne når det stadig blir dårligere konkurranse på boliglån. Det er mange tusenlapper å spare for husholdningene hvis bankkonkurransen bedres.

Renten på boliglånet er den største bo-kostnaden for de fleste norske husholdninger. God bankkonkurranse på boliglånsmarkedet vil føre til at forbrukernes renteutgifter reduseres, og at man har flere alternativer å velge mellom som kunde. Huseierne anslår i denne rapporten at økt bankkonkurranse i snitt kan gi rundt 11.000 kroner i året i lavere renteutgifter for landets boligeiere.

God konkurranse på boliglånsmarkedet er ett av de viktigste tiltakene for å dempe veksten i husholdningenes samlede bokostnader.

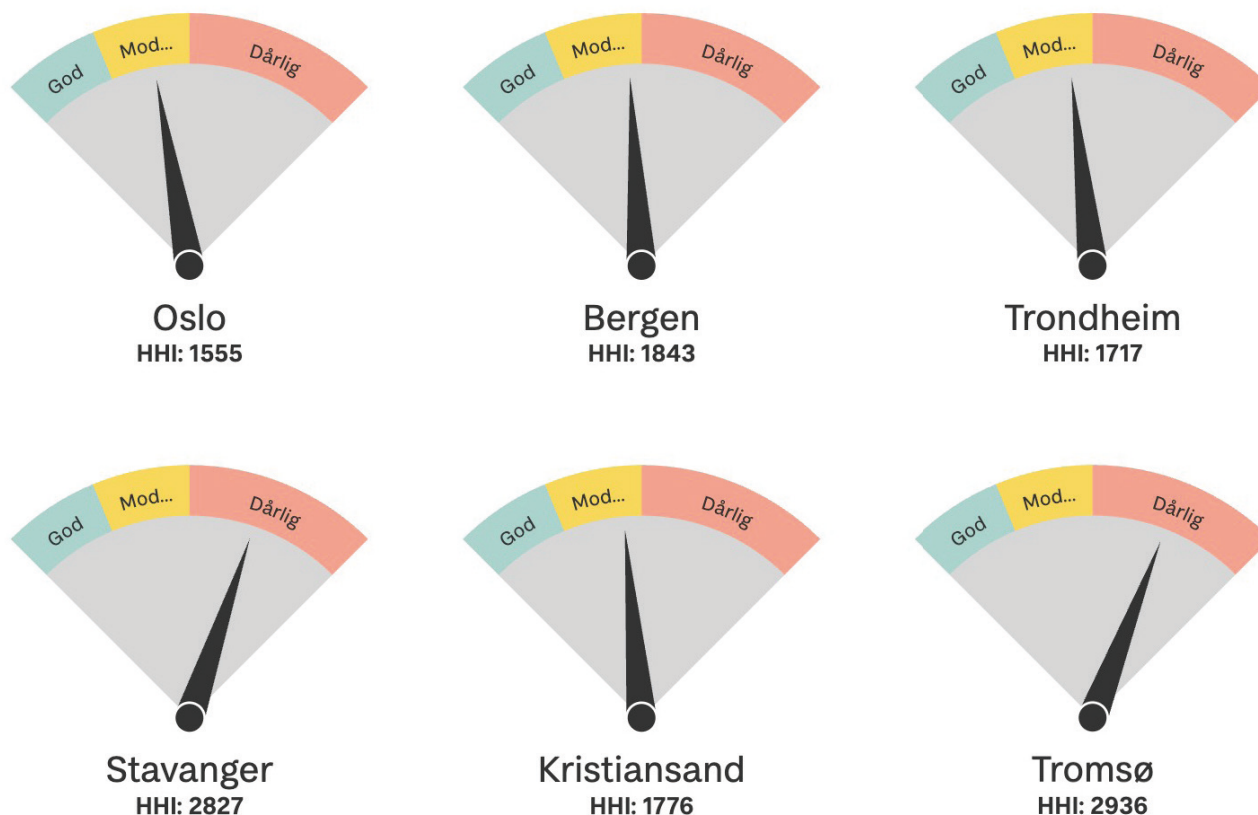
Denne rapporten viser utviklingen i konkurransen på boliglån fra 2019 til og med 2024. Konklusjonen er at bankkonkurransen blir stadig svakere og dermed dårligere.

Hovedfunn

- Konkurransen på boliglån er svekket i perioden 2019 til og med 2024.
- Ingen steder i Norge har «god» bankkonkurranse.
- «Moderat» konkurranse finner vi bare i de aller største byene i Norge og på det sentrale Østlandet.
- Mesteparten av landet har «dårlig» bankkonkurranse. I to større byer er konkurransen «dårlig»: Stavanger og Tromsø
- Konkurransen har blitt merkbart dårligere siden 2022. Hovedsakelig som følge av store fusjoner mellom DNB og Sbanken, samt Nordea og Danske Bank.
- Norske bankkunder betaler rundt 10 milliarder kroner for mye i renter årlig på grunn av svak konkurranse.

Selv i de store byene er bankkonkurransen moderat til dårlig!

Slik er bankkonkurransen i de store byene i dag



Illustrasjonene over viser konkurransen på boliglån i 2024 i de store byene.

Dette er byer med et godt fungerende boligmarked som burde tilsi god konkurranse på boliglån. Dessverre viser Huseiernes kartlegging at konkurransen er moderat eller dårlig alle steder. Oslo kommer best ut av de store byene, mens Stavanger og Tromsø er eksempler på byer med dårlig konkurranse.

Kilde: Menon/Huseierne 2025

Tallene bankkonkurranse basert på HHI-tall for 2024.

Terskelverdiene og begrepene "God", "Moderat" og "Dårlig" konkurranse er hentet fra EU Kommisjonens retningslinjer for horisontale foretakssammenslutninger, (2004/C 31/03). De er det samme som brukes av Konkurransetilsynet.

Bakgrunn

Forbrukerne betaler 10 milliarder for mye i renter årlig!

Norske husholdninger har samlet boliglån på cirka 4000 milliarder kroner¹. Analyser fra ulike selskap som forhandler boliglån, viser at de fleste² husholdninger betaler mellom 0,25 og 0,50 prosentpoeng mer i boliglånsrente enn de ville ha gjort med bedre betingelser.

Dette tilsvarer en årlig samlet overkostnad på minst 10 milliarder kroner. Det betyr at boliglånskundene i snitt betaler rundt 11.000 kroner for mye i boliglånsrente i året. Dette er penger som norske boliglåntakere betaler «for mye» til bankene. Dårlig konkurranse lokalt er en hovedårsakene til denne overbetalingen.

Til sammenligning betaler norske boligeiere rundt 8,4 milliarder kroner i eiendomsskatt på

bolig og fritidsboliger i året.

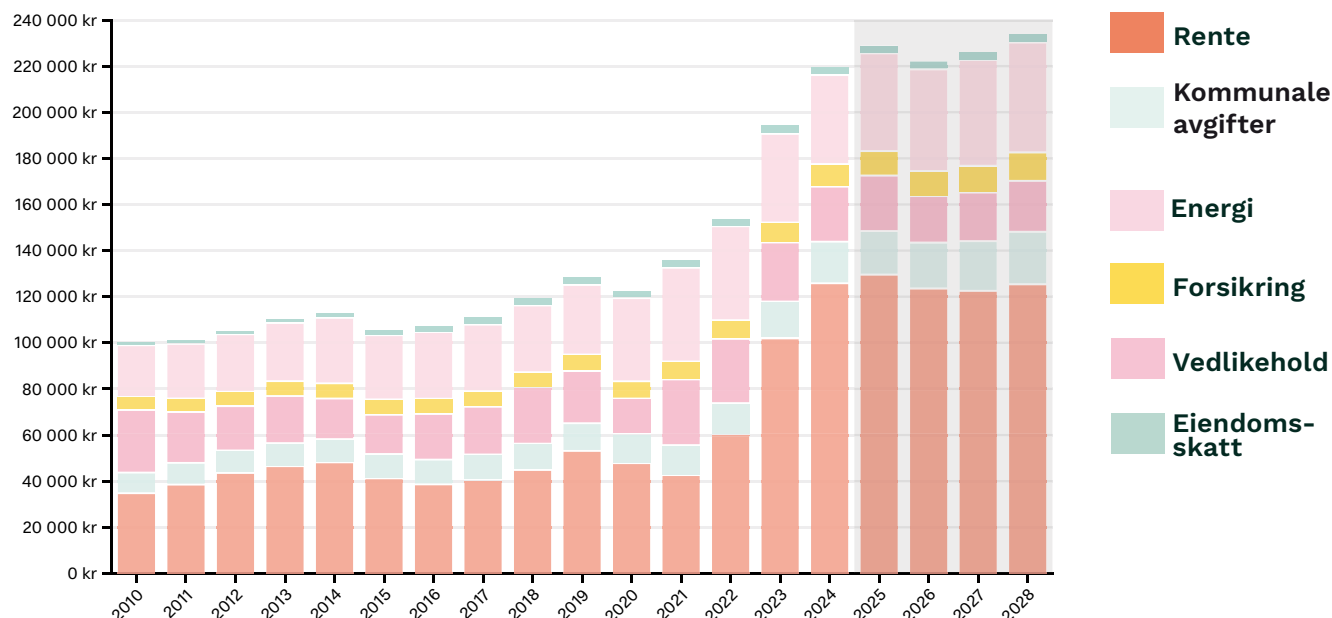
Huseiernes bokostnadsindeks for 2024 viser at renter på boliglånet er den største bokostnaden for norske bolig-eiere. Dette skyldes både økt rente de siste årene, men også at bankkonkurransen er dårlig. I 2025 bruker en gjennomsnittlig husholdning 129.500 kroner på renteutgifter i året ifølge bokostnadsindeksen. Dette er omtrent halvparten av de samlede bokostnadene. (Se figur under.)

Med en rentereduksjon på 0,5 prosentpoeng, vil denne utgiften kunne kuttes med 10.979 kroner!

1 <https://www.ssb.no/statbank/table/08101>

2 https://emendor.no/documents/Boliglaansrapporten1_2024.pdf

Renten er den største bokostnaden for norske husholdninger



Tallene er sammenstilt av Samfunnsøkonomisk analyse for Huseierne. Grafikk: Huseierne

Tallene gjengitt i tabellen gir gjennomsnittsbetraktninger for de ulike kommunene. Utgangspunktet er basert på en standard enebolig på 120m². Personlige utgifter vil variere ut fra blant annet gjeldsgrad, rente og forbruk. Tallene for 2025-2028 er prognosetall.



Behov for bedre konkurranse i bankmarkedet

Finansmarkedsmeldingen for 2025 slår flere ganger fast at det er behov for bedre konkurranse mellom bankene³. Huseierne støtter denne konklusjonen.

Denne rapporten viser at konkurransebildet i dag er langt dårligere enn det Finansmarkedsmeldingen 2025 fremstiller. Behovet for tiltak for å bedre bankkonkurransen er derfor mer prekært enn det meldingen legger til grunn.

En viktig årsak til dette er at regjeringens utgangspunkt i Finansmarkedsmeldingen 2025 er en teoretisk vurdering av at bankkonkurransen skjer på et landsdekkende nivå.

I denne rapporten viser Huseierne at denne fremstillingen ikke er riktig. Årsaken til dette er at vi i Norge har mange større regionale banker

som ikke konkurrerer med hverandre, og som ikke konkurrerer i de samme markedene.

De landsdekkende tallene kamuflerer derfor en dårlig lokal bankkonkurranse. For forbrukerne som skal oppta eller refinansiere sine boliglån er bankmarkedet lokalt med relativt få tilgjengelige alternativer.

Denne rapporten viser at

- bankkonkurransen i Norge er lokal
- den lokale bankkonkurransen er svak og blir stadig dårligere

Dårlig konkurranse fører til

- høyere priser for forbrukere
- lavere innovasjon og dårlig kvalitet
- færre valgmuligheter
- økte barrierer for nye aktører

3 I innledningen (pkt 1) og i pkt 3.2 om Konkurransen i bankmarkedet <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-26-20242025/id3098134/?ch=3#kap3-2>

Analyse

I denne rapporten ser vi på konkurransen på boliglånsmarkedet med samme tilnærming som i Finansmarkedsmeldingen: HHI-indeksen og markedsandel for de fem største aktørene.

Tallene er hentet fra pantsettelsesdata, levert av Ambita og analysert for Huseierne av Menon Economics.

HHI-indeksen viser at bankkonkurransen blir dårligere

Et vanlig mål på konkurranse i et marked er å bruke Herfindahl-Hirschman-indeksen til å angi et tall for «HHI». Tallene angir konsentrasjon til aktørene i et marked, og tar hensyn til antallet aktører i et marked og dominansen (størrelsen) til den enkelte aktøren.

Lav konsentrasjon viser at konkurransen er god, høy konsentrasjon viser at konkurransen er dårlig.

Når HHI-tall vurderes, er det vanlig å sette de inn i en trafikklysmodeell:

- HHI-tall under 1000 viser god konkurranse (lav konsentrasjon). HHI-tall mellom 1000 og 2000 viser moderat konkurranse.

- HHI-tall over 2000 viser at konkurransen er dårlig.

Disse terskelverdiene er definert i Europakommisjonens retningslinjer for horisontale foretakssammenslutninger, 2004(C 31/03), og benyttes av Konkurransetilsynet i behandling av foretakssammenslutninger.

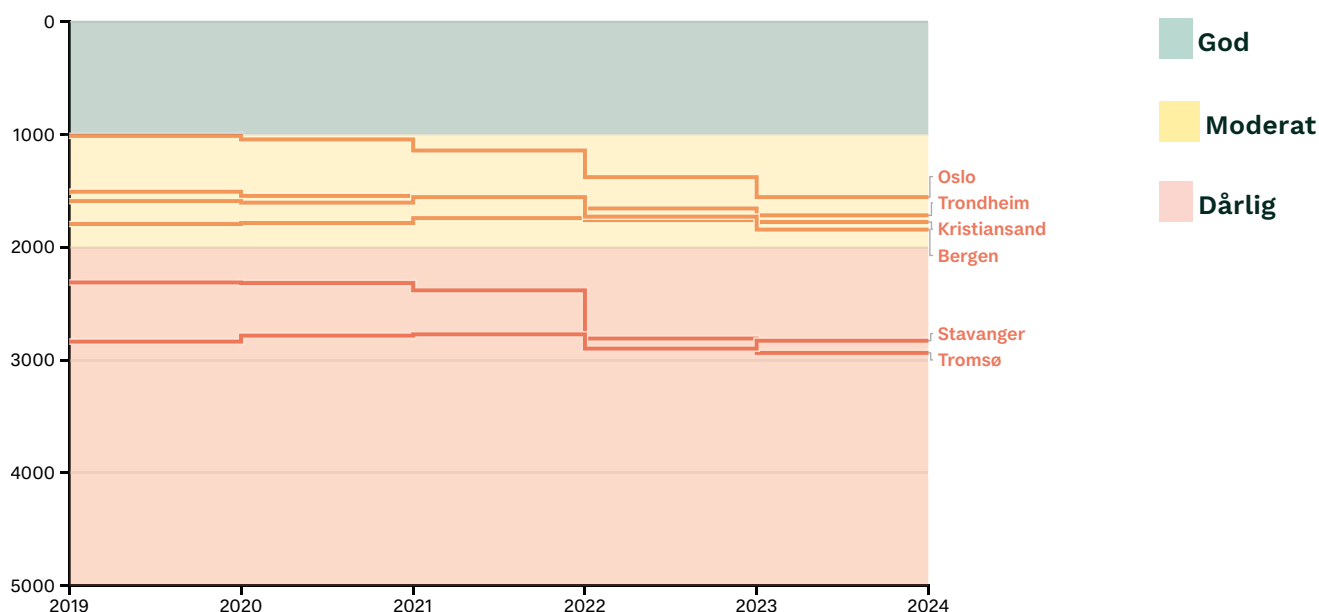
I grafen under er de femti største kommunene etter innbyggertall, med Oslo som den største og Rana, Bjørnafjorden og Stjørdal som de minste.

Grunnen til dette utvalget er at disse kommunene er steder der boligmarkedet er godt nok til å forsvare en god bankkonkurranse.

Går vi videre fra storbyene, ser vi samme tendens i ulike mellomstore byer landet rundt (se neste side). Ser vi hele landet under ett, ser vi samme bildet: Konkurransen blir systematisk svekket og stadig dårligere.

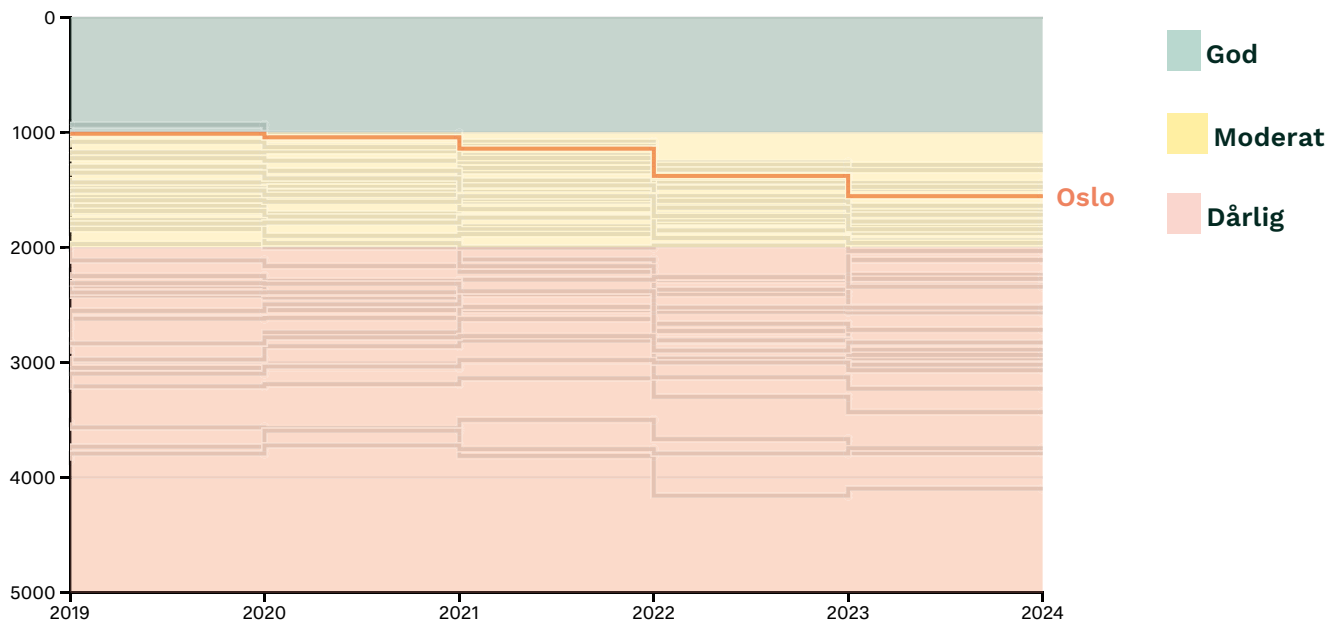
Se bankkonkurransen i alle kommuner i interaktiv graf: <https://public.flourish.studio/visualisation/24174959/>

HHI-indekser for de største byene i Norge



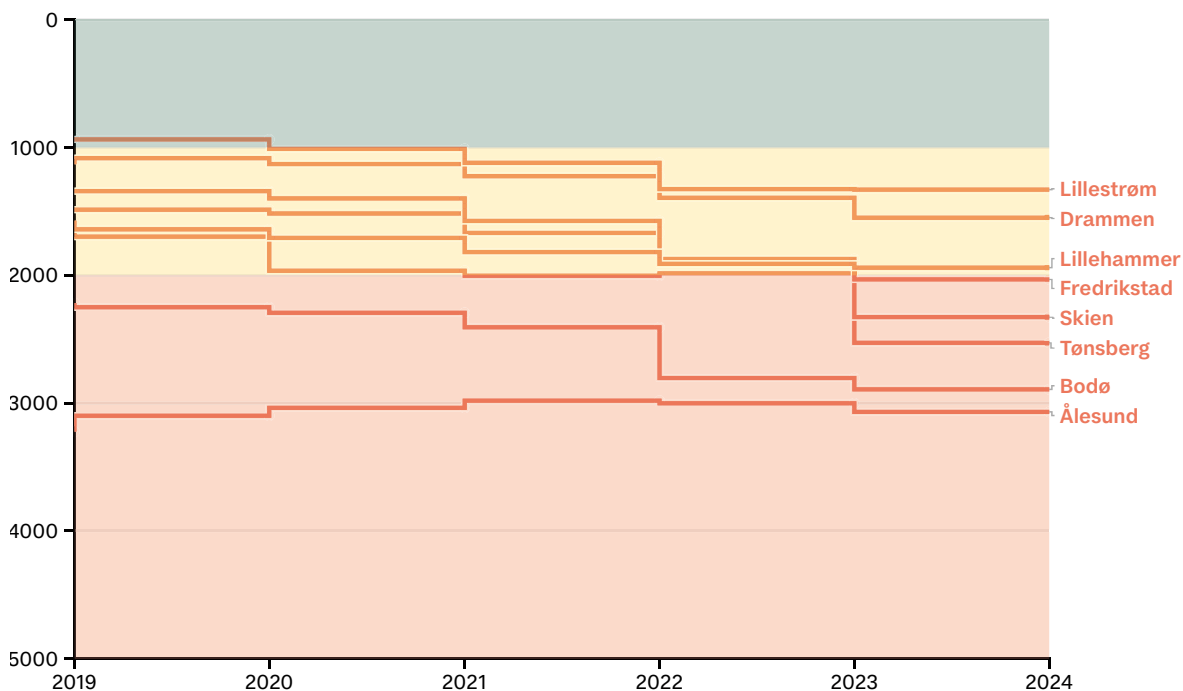
DÅRLIGERE 1: Bankkonkurransen i de store byene har blitt dårligere de siste årene. Særlig utmerker Oslo og Tromsø seg, der konkurransen har blitt vesentlig dårligere. Det er også urovekkende at Stavanger og Tromsø begge har "dårlig konkurranse" etter vanlige kriterier.

HHI-indekser for de femti største kommunene i Norge



DÅRLIGERE 2: Bankkonkurransen i de femti største kommunene blir dårligere - og ingen kommuner har nå "god bankkonkurranse" etter vanlige kriterier. Oversikten over de 50 største kommunene i Norge, fra Oslo som er størst til Stjørdal. Alle kommuner som har et boligmarked som bør kunne bære en god bankkonkurranse. Vi har markert Oslo med orange som målestokk. Grafens utvikling er et godt bilde på hvordan konkurransen har blitt dårligere i alle kommuner.

HHI-indekser for åtte mindre byer i Norge



DÅRLIGERE 3: Bankkonkurransen i de litt mindre byene i Norge har også blitt dårligere, eller holdt seg på et dårlig nivå. Boligmarkedet i disse byene er godt nok til at bankkonkurransen burde vært bedre!

Kilde: Menon/Huseierne • Tallene viser bankkonkurransen pr kommune ut fra HHI-tall. Terskelverdiene og begrepene "God", "Moderat" og "Dårlig" konkurranse er hentet fra EU Kommisjonens retningslinjer for horisontale foretakssammenslutninger, (2004/C 31/03). De er det samme som brukes av Konkurransetilsynet.

Konkurransen blir dårligere fra 2019 til 2024



Kartene viser at det sentrale Østlandsområdet hadde god konkurranse (grønt) i 2019, men at denne konkurransen har blitt dårligere og gått ned til «moderat» (gul farge) i 2024.

Kilde: Utrekninger fra Menon på bakgrunn av pantsettelsesdata fra Ambita, Kart: Huseierne. Kartet er laget stilisert der hver kommune er like stor for bedre vise utviklingen i Norge.

For hele landet viser kartene:

- Konkurransen har i perioden blitt gjennomgående dårligere for alle kommunene.
- Ingen kommuner har «god» konkurranse etter standarddefinisjonen for konkurranse.
- Kun de aller største byene har konkurranse som er «moderat».
- De fleste kommuner har dårlig bankkonkurranse.

Markedsandel for de fem største aktørene i boliglånsmarkedet

Konkurransen på boliglånsmarkedet kan også vurderes ut fra markedsandelen for de fem største bankene på hvert sted. En såkalt «CR5-analyse» – «Competition Ratio five firms». Denne målemetoden viser marketskraften til de fem største aktørene på markedet.

I økonomisk teori er det antatt at hvis de fem største aktørene i et marked har en andel på 50-70 prosent av markedet, er dette ansett som høy konsentrasjon med mulige konkurransemessige betydninger. En samlet markedsandel på over 70 prosent for de fem største, er indikator på dårlig konkurranse⁴.

Oversikten over markedsandelene i de 50 største kommunene fra 2019 til 2024 viser:

- Alle kommuner har en markedsandel på boliglån for de fem største bankene på godt over 50 prosent.
- I 31 av 50 av de største kommunene har de fem største bankene en markedsandel for boliglån på godt over 70 prosent – noe som tilsvarer dårlig konkurranse.
- De fem største bankene har en markedsandel for boliglån på over 80 prosent, på flere store steder som Bodø, Haugesund og Tromsø.

Se figurene på neste sider.

Også her viser utviklingen i årene 2019 til 2024 en negativ konkurranseutvikling. De fleste stedene er det fusjonene mellom DNB og Sbanken og Nordeas oppkjøp av Danske Bank som er hovedårsaken.

Selv for de 15 største kommunene, ser vi at i ingen av kommunene har de fem største bankene markedsandeler under 50 prosent. I flere av disse kommunene, som Stavanger, Kristiansand, Sandnes og Tromsø, har de fem største bankene over 70 prosent markedsandel. Dette indikerer dårlig konkurranse.

Vi ser også at de fem største bankenes dominans har økt kraftig fra 2019 til 2024, noe som svekker konkurransen. Særlig store forverringer ser vi i Oslo, Bergen, Stavanger, Sandnes og Sandefjord.

⁴ Se for eksempel EU kommisjonens retningslinjer for horisontale foretakssammenslutninger, 2004(C 31/03), Pavic et al (2016) og <https://www.compcom.co.za/wp-content/uploads/2021/12/Concentration-Tracker-Summary-Report-1.pdf>

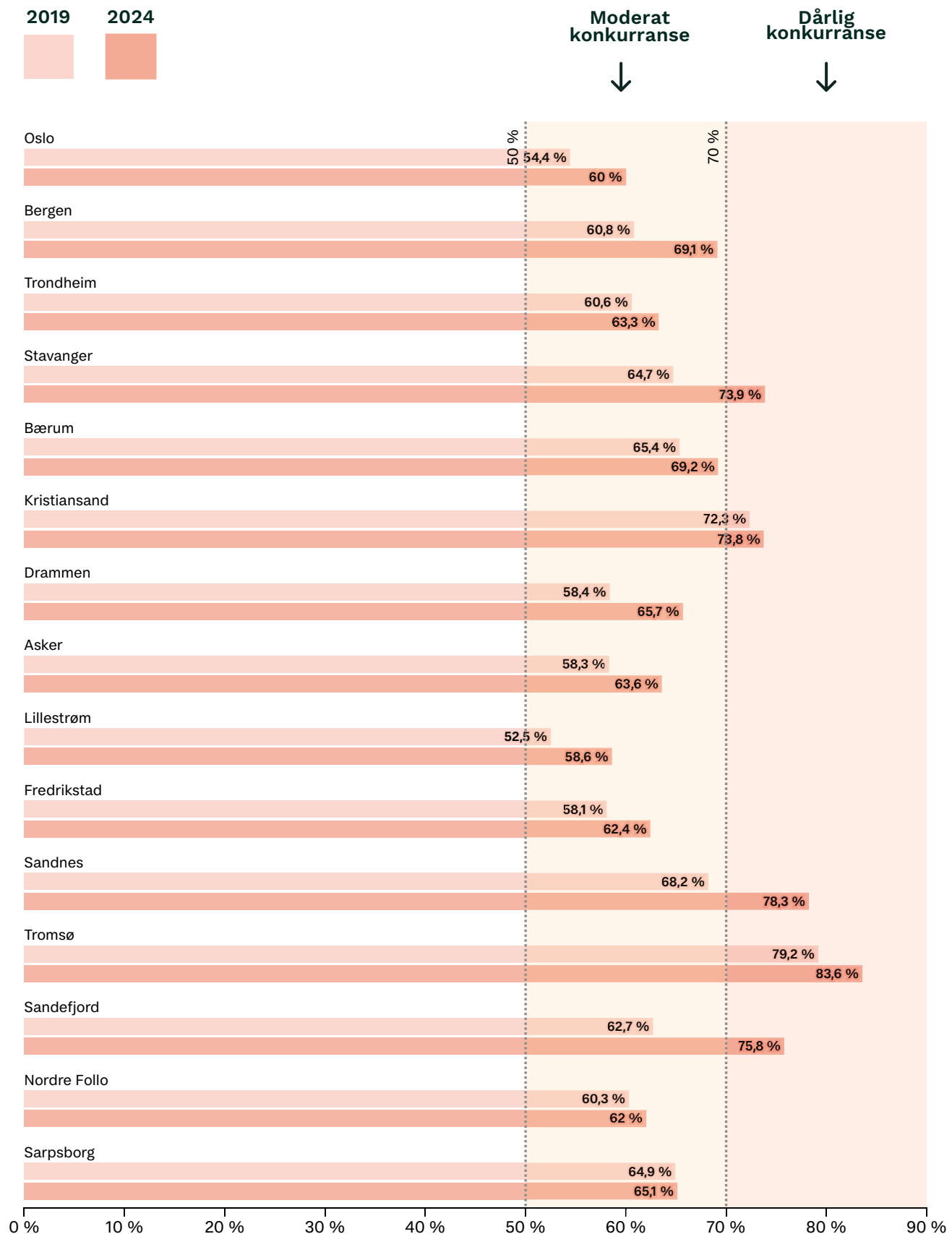
Konklusjon 1: Bankkonkurransen er for dårlig

Det klare bildet er at bankkonkurransen i Norge er dårlig. Dette viser både HHI-indeksen og en gjennomgang av markedsandeler i de ulike kommunene.

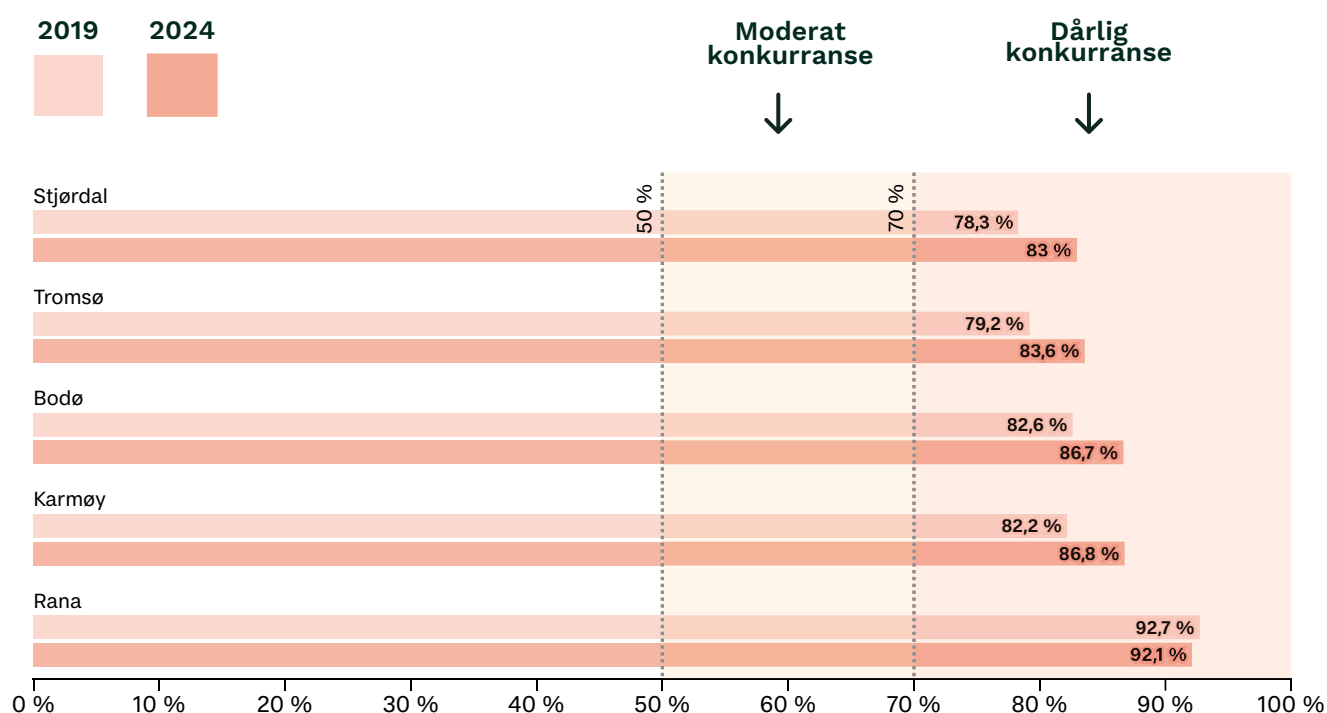
Utviklingen fra 2019 til 2024 viser at konkurransen har blitt dårligere. Det store antallet bankfusjoner, med DNB-Sbanken og Nordea-Danske Bank i spissen, er hovedårsaken til dette.

Markedsandel for de fem største bankene i 2019 og 2024

Oversikt over de 15 største kommunene.



Oversikt over de 5 kommunene med dårligst bankkonkurranse



Se oversikt over alle de femti største kommunene her: <https://public.flourish.studio/visualisation/25410617/>

Konklusjon 2:

Bankkonkurransen er lokal

Oversikten over de største byene i Norge viser at konkurransen er dårlig, men tallene viser også et annet viktig forhold ved bankkonkurransen i Norge, nemlig at den er lokal.

Figuren på neste side viser hvilke banker som har ulike markedsandeler i de 50 største kommunene i 2025. Figuren viser at bankmarkedene i de ulike områdene domineres av ulike banker.

DNB og Nordea er til stede i nesten alle markedene. I tillegg er en stor regionalbank fra Sparebank 1-kjeden til stede, og gjerne en eller to mindre banker fra Eika-kjeden eller Lokalbank-kjeden. På Sørlandet og Vestlandet er Sparebanken Norge (tidligere Sparebankene Sør og Vest) dominerende.

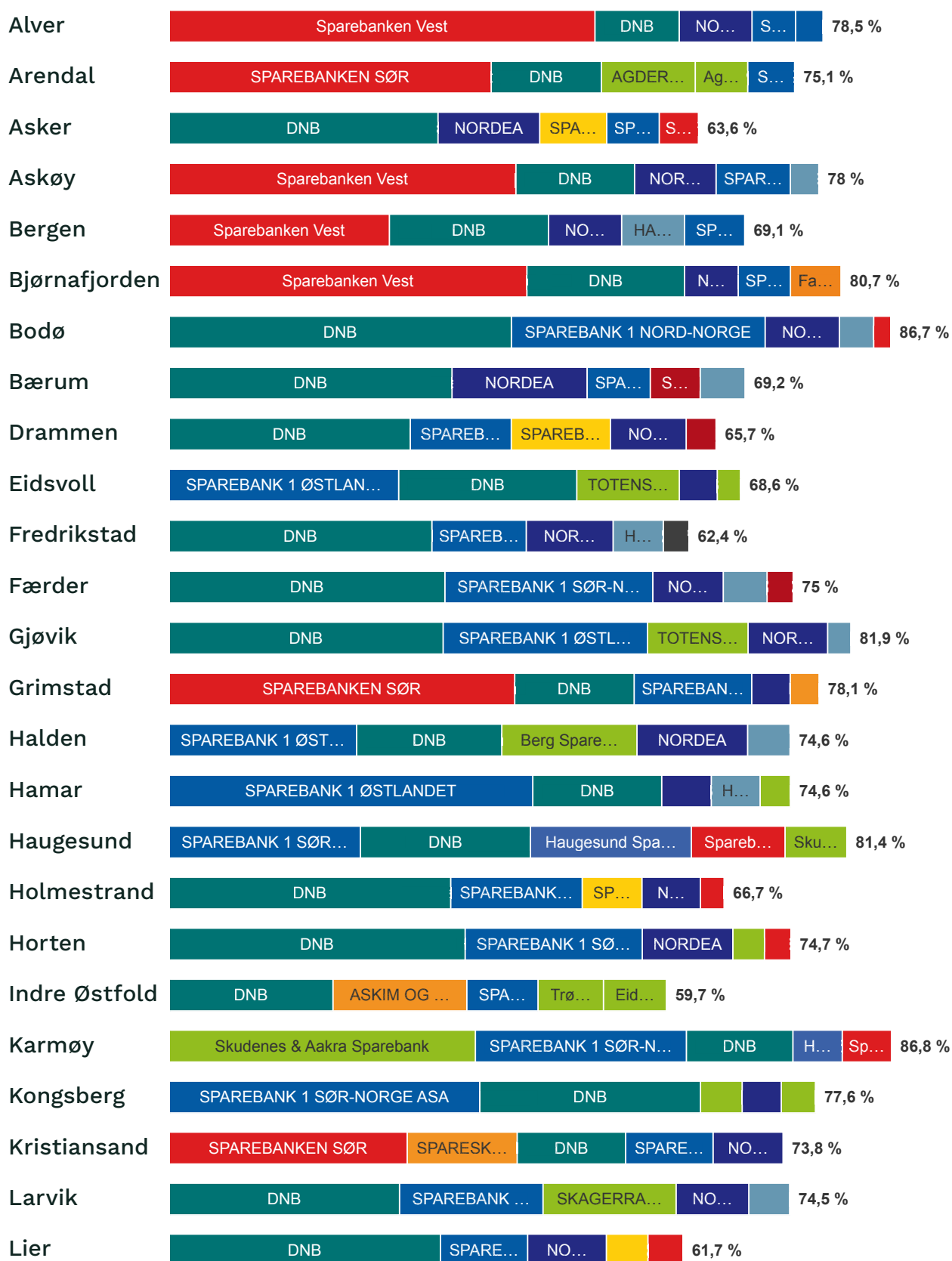
Hvilke banker som er de største, varierer fra sted til sted. For eksempel er det fire forskjellige banker som er den største banken i de fire største byene:

- Oslo: DNB
- Bergen: Sparebanken Norge (tidligere Sparebanken Vest)
- Trondheim: Sparebank 1 Midt-Norge
- Stavanger: Sparebank 1 Sør-Norge (Tidligere SR-bank).

Dette understreker at det å måle konkurranse mellom banker på landsbasis ikke viser et godt bilde av bankkonkurransen i Norge.

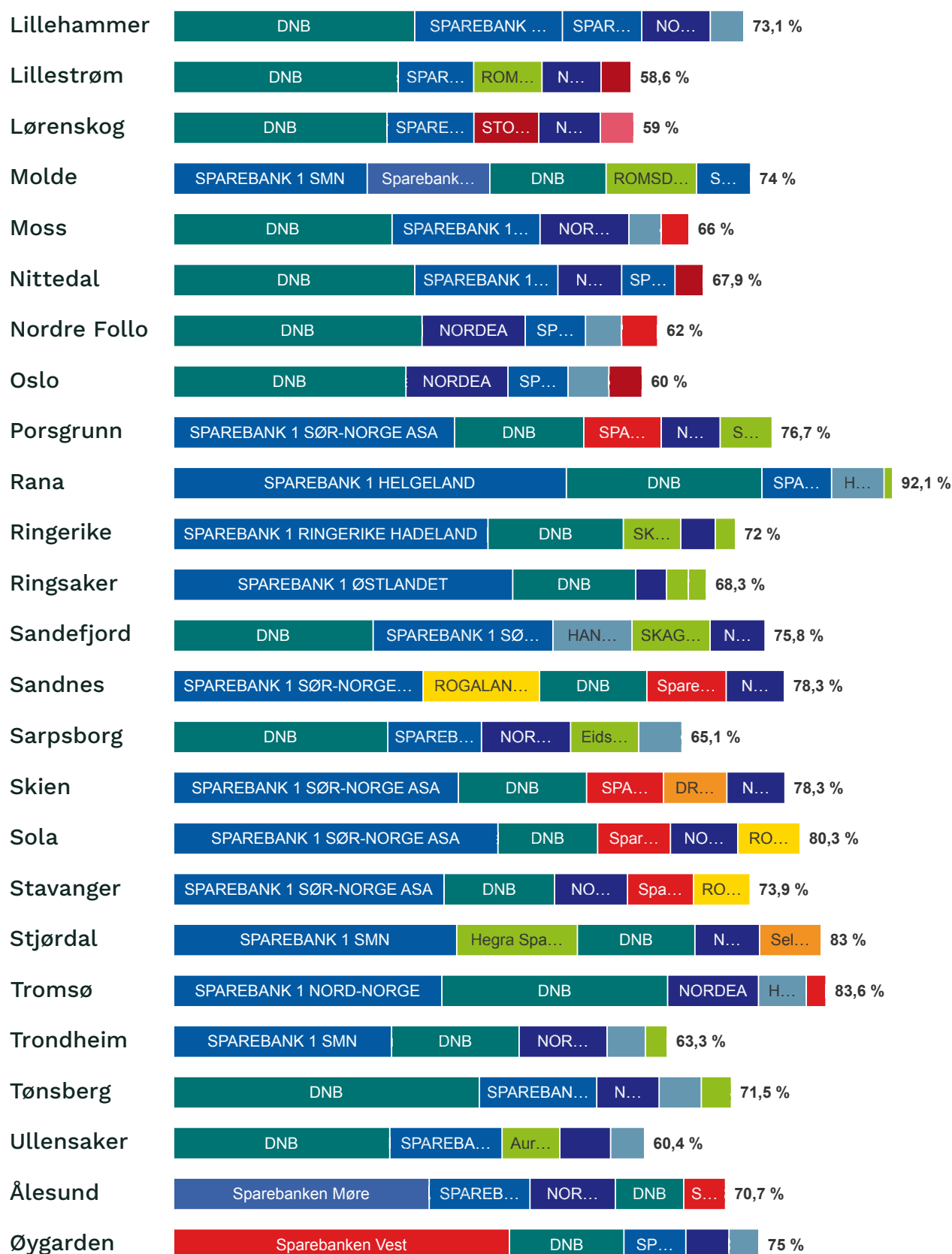
Tallene vil da bli forvrengt av de bankene som er store i sine regionale områder, men ikke på landsbasis. Ved å måle konkurransen mellom banker på landsbasis vil konkurransen se ut som den er kunstig god.

Oversikt over hvilke banker som har størst markedsandeler i ulike kommuner – del 1



Oversikten fortsetter på neste side.

Oversikt over hvilke banker som har størst markedsandeler i ulike kommuner – del 2



Konklusjon 3: Kjedene konkurrerer ikke internt

Dette svekker bankkonkurransen betydelig.

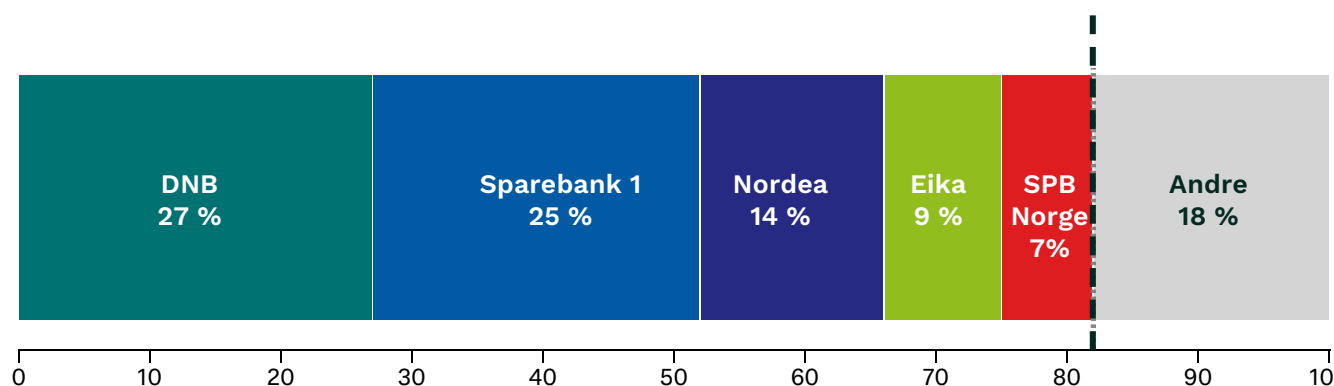
Oversikten over de største bankene i de femti største kommunene viser også at banker fra samme kjede sjelden konkurrerer med hverandre.

Sparebank 1 og Eika er de to store kjedene i Norge, men i hver av de femti største kommunene i vår oversikt er det stort sett bare én Sparebank 1-bank og én Eika-bank.

Dette betyr at hvis man vil vurdere bankkonkurransen på landsbasis, må man vurdere hver kjede som én bank.

Vi ser altså at de fem største bankene i Norge har 82 prosent av markedet! Dette er langt over grenseverdien for dårlig konkurranse på 70 prosent.

Markedsandelene for de fem største bankene og bankkjedene i Norge



Kilde: Finansmarkedsmeldingen/Norges Bank, Finanstilsynet

Bankene i Sparebank 1-alliansen og Eika-kjeden konkurrerer i liten grad med hverandre lokalt. Derfor er disse sett under ett i sammenligningen.

* Sparebanken Norges markedsandel er basert på Finanstilsynets anslag mars 2025

Alle tall er tall på utlånt volum, ikke antall pant.

For lite bankbytte blant forbrukere

Rundt 81 prosent av norske husholdninger eier sin egen bolig. De fleste av disse er avhengig av boliglån.

Rentekostnadene er den største bokostnaden, og den kan reduseres ved å bytte bank. Dessverre er det bare 11 prosent som bytter boliglånsbank i året i Norge⁵.

Hvorfor bytter ikke folk bank?

I Forbrukerrådets bytterapport for 2025 vises det til hvorfor folk ikke bytter bank. Der er det noen argumenter som går igjen:

- At kundene ikke tror det er mye penger å spare på å flytte boliglånet.
- At kundene opplever prosessen som tidkrevende
- At kundene er låst inne av totalkundeprogram eller fagforeningsavtaler

Dette viser at for å få flere til å bytte bank hyppigere, er det blant annet behov for bedre forbrukerinformasjon.

I noen sammenhenger påpekes det at de norske byttetallene er høye sammenlignet

med andre land, men det er viktig å sette tallene i sammenheng. Disse sammenligningene er gjort uten at man tar hensyn til eierandelen på boligmarkedet i de ulike landene. Eierandelen – og dermed andelen som har boliglån – er vesentlig høyere i Norge enn i andre land i Europa. Besparelsen ved å bytte bank er vesentlig høyere når man har boliglån, og da er også motivasjonen større. Dette må tas med i vurderingene og i sammenligningen land i mellom.

I Norge var det i 2025 11 prosent som byttet boliglånsbank, mens det i Sverige var 7 prosent og Danmark 8 prosent⁶.

Korrigert for eierandel i de ulike landene er tallene mye likere. Det viser at Norge har 13 prosent bankbytte, Sverige, Danmark og Nederland har 11 prosent, mens Finland har 3 prosent.

Og aller viktigst viser tallene at det absolutt er flest som ikke bytter bank, uansett land.

5 <https://storage02.forbrukerradet.no/media/2025/05/bytteundersokelsen-2025.pdf>

6 2022-tall, hentet fra «Competition in the Swedish Banking Sector 2025» https://www.financesweden.se/media/p2sdbhl4/2504-competition-in-the-swedish-banking-sector-2025_final.pdf

	Finland	Danmark	Sverige	Nederland	Norge
Bankbytter	2 %	6 %	7 %	8 %	11 %
Andel som eier egen bolig	69,5 %	59,9 %	64,2 %	70,6 %	81,2 %
Reelle bankbytter	2,9 %	10,0 %	10,9 %	11,3 %	13,5 %

Kilde: Forbrukerrådet 2025, European commision 2022, Eurostat

Tiltak som er gjennomført for å øke bankkonkurransen de siste årene

Det er vedtatt tiltak for å øke bankkonkurransen de siste årene. Få av disse vedtakene har foreløpig trådt i kraft. Oversikten viser at det har vært tatt flere initiativer det siste året.

Felles for disse initiativene er at de er gjort stykkevis og delt, og man har i liten grad sett konkurransen i bankmarkedet i sammenheng. Det er heller ikke foretatt noen løpende gjennomgang av status på vedtakene, for eksempel i Finansmarkedsmeldingen. Det er heller ingen plan for evalueringen.

Tiltak	Når?	Hensikt	Gjennomført?
Bedre prisinformasjon med å også oppgi bankenes gjennomsnittlige renter på boliglån.	Stortingsvedtak 2023 ⁷	Synliggjøre prutningsmonnet forbrukere har ved inngåelse av boliglån ved å innføre «svensk modell» der gjennomsnittsrenten for utbetalte lån pr bank publiseres sammen med markedsført rente.	Ikke gjennomført ⁸
Informasjon om hvilke banker som gir lån hvor.	Stortingsvedtak 2023 ⁹	Bedre informasjon til forbrukere i Finansportalen ved at bankene skal oppgi hvilke områder de gir lån i. Det vil gi lavere søkekostnader for forbrukere.	Finansportalen har fått oppdrag, skal være ferdig i løpet av 2025.
Regulering av produktpakker.	Høring 2025 ¹⁰	Forby krav om lønnskonto for å gi kunden bedre boliglånsbetingelser, for å styrke kundemobilitet og konkurranse i bankmarkedet.	Under behandling
Harmonisering av kapitalkrav (CRR3).	Regelendring 2024 ¹¹	Likere kapitalkravsregler mellom store og små/mellomstore banker. Små og mellomstore banker skal kunne få.	Iverksatt 1. april 2025

7 Anmodningsvedtakene i Finansinnstillingen – nasjonalbudsjettet og statsbudsjettet 2024: «80. Stortinget ber regjeringen innen 1. juli 2024 stille krav til at bankene må rapportere gjennomsnittlige renter på boliglån og offentliggjøre data som danner grunnlag for beslutninger om pris og tildeling av lån på Finansportalen. no.»

8 <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-1-s-20242025/id3056475/?q=bank&ch=1#kap3-p11>

9 Anmodningsvedtakene i Finansinnstillingen – nasjonalbudsjettet og statsbudsjettet 2024: «81. Stortinget ber regjeringen innen 1. juli 2024 innføre krav om at bankene offentliggjør hvilke geografiske områder de tilbyr lån i via Finansportalen.no, samt vurdere om områdescorene bankene bruker internt i sine kredit-tvurderinger også kan offentliggjøres.»

10 <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-regulering-av-produktpakker-mv/>

11 <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/nye-kapitalkrav-for-banker-crr3-trer-i-kraft-1.-april-2025/id3090221/>

Norske banker er like effektive som naboene, men med mye høyere marginer

I rapporten «Competition in the Swedish Banking Sector» fra Copenhagen Economics i april 2025 står det at «svenske banker sender lave kostnader videre til kundene»¹². Det samme er ikke tilfelle for norske banker.

Norske banker har driftskostnader likt som Sverige og blant de laveste i Europa. Høy effektivitet tas ut i bedre marginer og deles i mindre grad med kundene slik tilfellet er i andre land: Tall fra EBA (European Banking Authority) viser at Norske banker har marginer

som er på dobbelte av nivået i Danmark og 60 prosent høyere enn i Sverige. Land som er minst like effektive som norske banker – slik det fremkommer i grafen under.

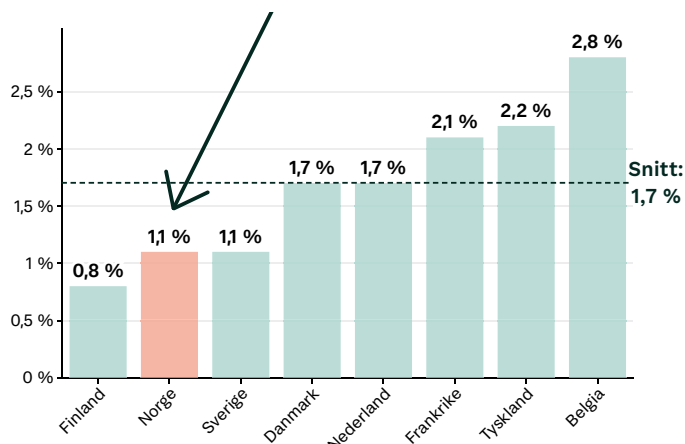
I bankteorien¹³ reflekterer høyere netto rentemargin ofte sterkere prissettingsmakt, lavere konkurranse eller høyere oppfattet risiko, som gir rom for høyere lønnsomhet per utlånte krone. Marginen indikerer at konkurransen i markedet ikke kommer kundene til gode gjennom lavere lånepriser.

12 Competition in the Swedish Banking Sector, Copenhagen Economics april 2025. S 13.

13 Fx: VanHoose, 2010 (<https://media.neliti.com/media/publications/425409-the-effect-of-market-power-on-banks-net-80460ebf.pdf>) og NBER 2003 (https://www.nber.org/system/files/working_papers/w9890/w9890.pdf)

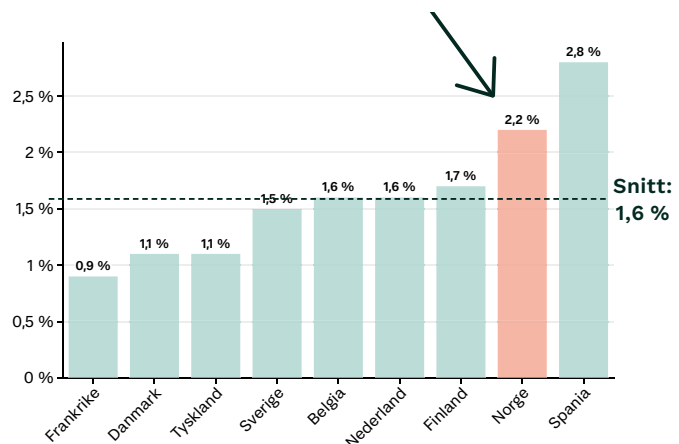
LAVE KOSTNADER, HØYE MARGINER: Norske banker har kostnader som er blant de laveste i Europa. Men effektiviteten betales ikke til kundene. Den tas ut som høye marginer – godt over det europeiske snittet.

Norske banker har lave driftskostnader



Kilde: Thomson Reuters Eikon (2025) /Copenhagen Economics

Netto rentemargin er høy for norske banker



Kilde: EBA (European Banking Association) Risk Dashboard



Vi går mot dagligvaretilstander i det norske bankmarkedet for boliglån

Huseiernes undersøkelse viser at det er dårlig konkurranse i mange lokale markeder. Vi nærmer oss «dagligvaretilstander» i det norske bankmarkedet for boliglån mange steder.

Dårlig valgmulighet for forbrukere gir høyere priser. Jo større andeler de eksisterende aktørene har, jo vanskeligere er det for konkurrenter å slå seg inn på markedet.

Fusjonsbølge i bankmarkedet svekker konkurransen

De senere år har det vært en rekke fusjoner og oppkjøp i bankmarkedet i Norge, noe som påvirker konkurransen for boliglån. Vi har sett store banker kjøpe opp mindre banker, slik Sparebank1 Østlandet fusjonerte med Totens

sparebank, større banker har fusjonert med hverandre for å satse mer landsdekkende, for eksempel fusjonene mellom Sparebank1 SR-bank og Sparebank1 Sør-Øst Norge, eller Sparebanken Vest og Sparebanken Sør. I tillegg er det mange fusjoner mellom mindre banker, slik som for eksempel Agder Sparebank og Birkenes Sparebank.

Disse fusjonene fører til større konsentrasjon i bankmarkedet og svekker bankkonkurransen.

Det har ikke vært gjort noen analyser i for eksempel Finansmarkedsmeldingen eller fra Konkurransetilsynet av hvordan denne fusjonsbølgen påvirker bankkonkurransen og prisene til forbrukerne.

Huseiernes forslag til tiltak

Tallene i denne rapporten viser at det er behov for økt konkurranse i boliglånsmarkedet. Dette må skje både gjennom regulering og økt informasjon. Men reguleringen må ligge til grunn, slik at forbrukerne kan få den informasjonen de har behov for.

Forbedret renteinformasjon

Renteinformasjonen må bli bedre. Bankene har i dag stort rom for «forhandlingsrenter», der bare bankene kjenner forhandlingsrommet. Vet å offentliggjøre både bankenes gjennomsnittsrenter for utlån, og i tillegg markedsført rente, vil forbrukerne få oversikt over prutningsmonnet. Dette er samme modell som er innført i Sverige.

Dette var hensikten bak Stortingets vedtak i Budsjettforliket høsten 2023. Departementet valgte å ikke gå videre med dette forslaget.

Argumentene var da at publisering av markedsført rente som i dag gir den beste informasjonen til forbrukerne. Men tolkningen i departementet var da at man enten skulle oppgi gjennomsnittsrenter eller markedsført rente, ikke begge deler.

Forbrukertilsynet har skjerpet beskrivelsen av hvilke rentesatser som skal oppgis vinteren 2024-2025, men etter dette var det ingen observerbare endringer i bankenes oppgitte markedsrenter.

Vi ser stadig at det er et forhandlingsmarked for renter på boliglån. Dette er et asymmetrisk marked, der bankene har informasjon, men forbrukere ikke har. Derfor bør det fortsatt arbeides for bedre renteinformasjon til forbrukere.

Huseierne mener at det å publisere både gjennomsnittrenter og markedsrente gir forbrukeren et mye bedre bilde av hvilke renter det er mulig å få tilgang til.

Gjennomsnittrenter viser hvilke renter bankene gir. Markedsrentene viser hva de sier.

Dette gir forbrukeren et mer komplett bilde. Historiske renter gir forbrukeren innsikt i bankenes langsiktige prismønstre og forhandlingsvilje. Typetall er relevant for øyeblikket, men sier ingen ting om forhandlingsviljen.

Gjennomsnittspriser gir også en bedre sammenligning. Typetall alene kan være misvisende i markeder med mye individuell prising. Gjennomsnittstall setter press på banker som opererer med skjult prisdiskriminering mellom kunder.

Vi ser også at det har vært argumentert med at gjennomsnittrenter ikke gir gode nok tall i områder med dårlig konkurranse. Men dette strukturelle problemet må reguleres særskilt. Forbrukerinformasjon kan ikke begrenses av hensyn til at banker skal kunne ta ut ekstra marginer i randsonen.

Hvilke banker gir lån hvor

Dette tiltaket er vedtatt og arbeides med av Finansportalen. Arbeidet må påskyndes, slik at forbrukerne får bedre informasjon.

Bedre analyser av bankmarkedet for boliglån

Det bør utarbeides egne årlige rapporter om konkurransen på bankmarkedet. Behandlingen i Finansmarkedsmeldingen har flere svakheter, se vedlegg til denne rapporten.

En slik rapport må få innspill fra både Finanstilsynet, Norges Bank og Konkurransetilsynet, og ikke minst fra forbrukerorganisasjoner som Forbrukerrådet og Forbrukertilsynet.

Rapporten bør utarbeides separat fra Finansmarkedsmeldingen for å kunne være omfattende nok. Hovedpunktene bør så kunne tas inn i Finansmarkedsmeldingen.

Løpende evaluering av iverksatte tiltak

Det er viktig at effekten av tiltak for økt bankkonkurranse evalueres. Det er i dag ikke

noen plan for å evaluere de ulike tiltakene vi tidligere har vist til.

For å få en grundig og objektiv gjennomgang mener vi i Huseierne at den underliggende analysen må gjøres av eksterne aktører, ikke av tilsyn eller departementet selv.

En rapport som nevnt i forrige punkt vil være et godt utgangspunkt for en slik løpende evaluering.

Egen NOU om forbrukertrygghet i finansmarkedene

Konkurransen i bankmarkedet behandles dessverre stykkevis og delt. Det viser Finansmarkedsmeldingen for 2025 og det viser Finansdepartementets behandling av regulering av produktpakker ved salg av boliglån.

Vi ser en rivende utvikling på finansområdet innenfor for eksempel grønn finansiering, open finance og open banking. Det er utfordringer knyttet til bruk av stordata, bruk av persondata og kunstig intelligens. I tillegg blir forbrukere utsatt for økt markedsføring av produkter i ulike kanaler.

Dette er et område der forbrukertryggheten blir satt under press og som bør behandles separat.

Huseierne mener at det er viktig at forbrukertryggheten i finansmarkedene behandles helhetlig. Vi mener derfor det bør gjøres et eget NOU-arbeid om «Fremtidens forbrukertrygghet i finansmarkedene». Arbeidet må sees i lys av OECDs prinsipper for «Financial Consumer Protection»¹⁴.

I dette NOU-arbeidet må det gjøres en helhetlig vurdering av boliglånsmarkedet for forbrukere, blant annet:

- Analysen må vurdere alle tjenester i bankmarkedet
- Man må vurdere koblingene mellom bank og forsikring
- Det må vurdere bankenes bruk av kundeprogrammer, slik som DNBs Saga-program og Nordeas Premium-program. Særlig sett i lys av at bankene ikke oppgir egne renter på disse lånene¹⁵.
- Det må sees på bankenes win-back-praksis som gir innlåsnings effekt på lik linje med produktpakker. Dette særlig sett i lys av

14 https://web-archive.oecd.org/2022-12-12/648348-G20_OECD%20FCP%20Principles.pdf

15 <https://e24.no/privatoekonomi/i/z7Jdx9/reagerer-paa-at-dnb-ikke-rapporterer-renter-til-sammenligning>

- arbeidet til Ongena, Reite mfl.¹⁶
- Praksisen med personlig prising må undersøkes. Dette gir i dagens system manglende informasjon til forbruker. Utfordringene med personlig prising er påpekt av forskning utført av EU-parlamentet¹⁷.
 - Det må sees på de ulike «billig-låne-produktene»/ «konseptbankene» som mange banker har (DNB/Sbanken, Sparebanken Vest (Norge)/Bulder mfl.), og om bankene følger opp prinsippet å unngå «usaklig forskjellsbehandling»¹⁸.
 - Bruken av kundeutbytte må analyseres. Hvilken innvirkning har det på rentesettelse og minsker det incentivene for sparebankene til å konkurrere på rentenivå.
 - Det må se på koblingen mellom eiendomsmegling og bank. Bankene har stort sett eierskap eller partnerskap til eiendomsmeglingskjeder. Eiendomsmegling er den stor leverandør av kunder til bank. Derfor må det vurderes om denne koblingen er for sterk og til hinder for god bankkonkurranse.
 - Listen er ikke uttømmende.

Vi viser ellers til kommentarene vi ga til Finansdepartementet i høringen om regulering av produktpakker¹⁹.

16 Counteroffers and Price Discrimination in Mortgage Lending (https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3935746)

17 [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2022/734008/IPOL_STU\(2022\)734008_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2022/734008/IPOL_STU(2022)734008_EN.pdf)

18 <https://www.bankshift.no/nyheter/reagerer-pa-bulder-kutt-bade-etisk-og-juridisk-tvilsomt/314863>

19 <https://www.huseierne.no/globalassets/horinger/2025/huseierne---regulering-av-produktpakker-boliglan-finansdepartementet-april-2025.pdt>

Metode – slik har vi målt

- Tallene i denne bankrapporten viser antallet boliglån som er utbetalt, og konkurransen mellom de ulike bankene basert på antall lån. Å beregne antallet lån en viktig forutsetning for å beregne konkurransen riktig, da en beregning ut fra bankenes lånevolum vil favorisere områder der boligprisene – og dermed også boliglånene – er høye.
- Dataene i denne rapporten er hentet fra pantsettelsesdata i grunnboken, og er levert av Ambita.
- Alle tallene er bearbeidet av analyseselskapet Menon Economics for Huseierne.
- Dataene viser bankers utlån til boliger og fritidsboliger i de ulike kommunene. (Analysen omfatter boliglånsbanker. Forbrukslånsbanker og oppgjørsfirmaer ved eiendomsomsetning er utelatt.)
- HHI-verdiene er beregnet per måned i perioden, og den årlige HHI-verdien er et uvektet gjennomsnitt for dette året.



Huseierne

Det handler om hjemmet ditt

www.huseierne.no/politisk-arbeid

www.instagram.com/huseierne