

Note 26

Utlån til kunder fordelt på kundesegmenter i finansiell virksomhet

OBOS-banken definerer sine hovedkundesegmenter til å være bedriftsmarked og personmarked. Innenfor segmentet bedriftsmarked er boligselskaper bankens viktigste kundegruppe. Innen personmarked er OBOS-medlemmer den dominerende kundegruppen. Hovedvekten av lånene er gitt til kunder som geografisk hører til området Stor-Oslo.

Per 31. desember 2021	Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Taps-avsetning	Sum	Herav
							misligh. engasj.
Personmarked (PM)		14 328 561	624 575	-	-38 372	14 914 764	142 207
Bedriftsmarked (BM)		32 455 533	1 106 800	13 429	-5 765	33 569 997	-
Sum hovedsegmenter		46 784 094	1 731 375	13 429	-44 137	48 484 761	142 207

Utover ovennevnte ubenyttede bevilgning og garantier, har OBOS-banken innvilget lånetilsagn på til sammen 1,3 milliarder kroner, fordelt på 0,6 milliarder kroner til bedriftsmarkedet (BM) og 0,7 milliarder til personmarkedet (PM). Tilsvarende tall per 31. desember 2020 var 1,6 milliarder kroner, fordelt på henholdsvis 0,7 milliarder kroner til BM og 0,9 milliarder kroner til PM. Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS' regi.

Per 31. desember 2020	Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Taps-avsetning	Sum	Herav
							misligh. engasj.
Personmarked (PM)		14 102 747	773 706	-	-42 130	14 834 323	112 340
Bedriftsmarked (BM)		29 442 768	868 906	18 370	-10 242	30 319 802	-
Sum hovedsegmenter		43 545 515	1 642 612	18 370	-52 372	45 154 125	112 340

Alle medlemslag har factoringavtale med OBOS Factoring AS som sikrer borettslagenes innbetaling av felleskostnader. Ordningen innebærer at OBOS Factoring AS månedlig overtar borettslagenes fordringer på andelseierne og krever inn disse for egen regning og risiko.

Utlån formidlet til Eika Boligkreditt AS

OBOS-banken har formidlet lån til kunder gjennom en distribusjonsavtale med Eika Boligkreditt AS (EBK) hvor banken opptre som agent og mottar en portefølje provisjon for formidlede lån. EBK er et kredittforetak som eies av OBOS BBL og bankene i Eika-gruppen. Etter oppstart av eget boligkredittselskap (OBOS Boligkreditt AS) i 2016 ble distribusjonsavtalen med EBK sagt opp med virkning fra 15. februar 2017. OBOS-banken har inngått en avviklingsavtale med EBK. Avviklingsavtalen viderefører hovedprinsippene fra tidligere distribusjonsavtale med unntak av muligheten for formidling av nye lån. Provisjonen OBOS-banken mottar er bestemt av differansen mellom lånekundenes rente og OBOS-bankens individuelle nettorente i EBK. Nettorenten beregnes kvartalsvis på bakgrunn av samlet finansiering i EBK.

Beløp i tusen kroner	Utlån formidlet		Provisjon	
	31.12.2021	31.12.2020	2021	2020
Personmarked (PM)	-	-	-	-
Bedriftsmarked (BM)	2 072 153	2 639 254	9 838	7 967
Utlån formidlet til Eika boligkreditt	2 072 153	2 639 254	9 838	7 967

OBOS-banken har per 31. desember 2021 formidlet lån til EBK for 2,1 milliarder kroner og inntektsført 10 millioner kroner i portefølje- og garantiprovisjon mot 8 millioner kroner i 2020. Banken har ikke formidlet nye lån til EBK etter at distribusjonsavtalen ble sagt opp i 2017. OBOS-banken overtok ingen misligholdte lån fra EBK i 2021 eller 2020.

OBOS-banken stiller garanti for lån formidlet til EBK. Garantiansvaret for 2021 og 2020 er regulert av revidert distribusjonsavtale gjeldende fra og med 1. oktober 2015 og er videreført i avviklingsavtalen. Garantibeløpene utgjøres av en bestemt maksimal garantiforpliktelse i en rullerende 12-måneders periode.

Beløp i tusen kroner	31.12.2021	31.12.2020
Tapsgaranti	20 722	26 393
Saksgaranti	-	-
Sum garantiansvar	20 722	26 393

Tapsgarantien dekker 80 % av det tap som konstateres på hvert enkelt lån begrenset til 1 % av bankens låneportefølje i EBK, beregnet over de siste fire kvartaler på rullerende basis. Tapsgarantien utgjør minimum 5 millioner kroner for låneporteføljer som overstiger 5 millioner kroner. For låneporteføljer opp til 5 millioner kroner er tapsgarantien lik verdien av porteføljen.

Saksgarantien er oppad begrenset til hele lånets hovedstol med tillegg av renter og omkostninger fra tidspunktet OBOS-banken anmoder om utbetaling av lånet, til pantesikkerhetene har oppnådd rettsvern og bankens depotavdeling har kontrollert og bekreftet dokumentasjonen.

I tillegg har banken medansvar sammen med alle andre banker for motregning av den delen av tapet som overstiger bankenes 80 %-andel. Tap på lån som ikke dekkes av tapsgarantien, kan EBK motregne i provisjoner, proratisk fordelt ut fra den enkelte banks andel av den samlede låneporteføljen i EBK på det tidspunktet tapet ble konstatert. Motregningsretten er begrenset til 12-måneders provisjonsinntekt opptjent i inntil fire etterfølgende kvartaler fra den datoen tapet ble konstatert.