

Note 21 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 2022

Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Tapsavsetning	Sum	Herav misligh. engasj.
Personmarked (PM)	14 765 657	421 460	-	-39 833	15 147 284	78 253
Bedriftsmarked (BM)	35 409 663	1 177 922	8 365	-5 525	36 590 425	-
Sum hovedsegmenter	50 175 320	1 599 382	8 365	-45 358	51 737 709	78 253

Per 31. desember 2021

Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Tapsavsetning	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 1,4 milliarder kroner, som forventes utbetalt i løpet av 2023–2025, fordelt på 1,1 milliarder kroner til bedriftsmarkedet (BM) og 0,3 milliarder kroner til personmarkedet (PM).

Tilsvarende tall per 31. desember 2021 var 1,3 milliarder kroner, fordelt på henholdsvis 0,6 milliarder kroner til BM og 0,7 milliarder kroner til PM. Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS' regi.

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 lånekundens 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	
	31.12.2022	31.12.2021	2022	2021
Personmarked (PM)	-	-	-	-
Bedriftsmarked (BM)	1 828 810	2 072 153	-1 143	9 838
Utlån formidlet til Eika boligkreditt	1 828 810	2 072 153	-1 143	9 838

OBOS-banken har per 31. desember 2022 formidlet lån til EBK for 1,8 milliarder kroner og kostnadsført en negativ portefølje- og garantiprovisjon på 1 milliard kroner mot en inntektsføring på 10 millioner kroner i 2021. 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 2022 eller 2021.

OBOS-banken stiller garanti for lån formidlet til EBK. Garantiansvaret for 2022 og 2021 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	31.12.2022	31.12.2021
Tapsgaranti	18 288	20 722
Saksgaranti	-	-
Sum garantiansvar	18 288	20 722

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.