



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep,
0030 Oslo

Oslo, 21/10 2016

Høring – endring og videreføring av forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig.

Vi viser til departementets høringsbrev med høringsfrist 24. oktober 2016.

Høy boligprisvekst og høy gjeld i husholdningene kan utgjøre en fare for den finansielle stabiliteten i norsk økonomi. Finanstilsynet anbefaler derfor at forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig videreføres og at bankenes mulighet til å fravike kravene til en betjeningsevne, belåningsgrad og avdragsbetaling blir fjernet. Finanstilsynet foreslår også krav om at kundens samlede lån ikke kan utgjøre mer enn fem ganger husholdningens brutto inntekt.

Huseiernes Landsforbund (HL) forstår bekymringen for utviklingen i boligprisene i enkelte pressområder, men mener forslaget om å stramme inn enda mer for boliglånskunder over hele landet er en overreaksjon.

Mens boligprisene i Oslo har steget med 15 prosent det siste året, og boligprisene i Drammen har steget med i overkant av 10 prosent, har boligprisene i Stavanger falt med om lag 6 prosent.¹ HL mener at hovedproblemet med økning i boligprisene først og fremst er et Oslo-fenomen, og da spesielt i sentrumsområdene. Også Finanstilsynet erkjenner at det er betydelige regionale forskjeller i boligmarkedet, men utskriver likevel samme medisin til hele landet.

Gjeldsveksten i Norge er langt mer robust enn i mange andre land. Det er de rike her til lands som har høyest gjeld og høyinnteksgruppene har stått for den største gjeldsøkningen de siste årene. Derfor er det ikke tilstrekkelig bare å se på makrotall for gjeldsveksten samlet for husholdningene. Mens den totale gjelden i årene 2003 til 2013 vokste med 94 prosent for gruppen mellom 25 til 34 år, vokste gjelden med nesten 200 prosent for gruppen mellom 55 til 66 år og 290 prosent for dem over 67 år.² De høyeste aldersgruppene har også de høyeste formuene, og tåler derfor økt gjeldsbelastning. De rike eldre er mindre utsatt for sjokk i

¹ Nasjonalbudsjettet 2017, s 13 og 18.

² Kilde: SSB

nedgangskonjunkturer og de har reserver som sikrer økonomisk stabilitet. Med gode tider gjennom mange tiår har store verdier blitt bygget opp i mange familier. Familiemedlemmer hjelper hverandre på tvers av generasjoner og de eldre i familien bistår de unge i etableringsfasen. Dette er hva vi i Huseiernes Landsforbund kaller «Familiebanken». Etter at arveavgiften ble fjernet i 2014, er bidrag fra «Familiebanken» enklere og rimeligere.

En fundamental forskjell mellom Norge og andre land med kraftig boligprisvekst er oljerikdommen og samfunnsmodellen vår. Solide statsfinanser og tryggheten som ligger i velferdsordningene våre forklarer mye av gjeldsoppbyggingen i Norge og risikoen for finansiell ustabilitet på grunn av rask vekst i boligpriser og gjeld er dermed lavere i Norge enn i andre land. Selv med høyere arbeidsledighet, har de fleste beholdt en stor del av kjøpekraften og vil klare å betale sine boliglånsutgifter. Andre land sliter derimot med for høy statsgjeld.

Statistisk sentralbyrå (SSB) mener det trolig ikke er en boligprisboble i Norge, men byrået peker samtidig på at boligprisene likevel kan falle³. Det at boligprisene kan falle, er etter HLs syn et tegn på at markedet fungerer, slik som i Stavanger-regionen hvor boligprisene falt som følge av lav oljepris og økt arbeidsledighet.

Det har i Norge vært bred enighet om at flest mulig husholdninger skal eie sin egen bolig og det har vært iverksatt en rekke tiltak for å stimulere til den ønskede boligmodellen. Det er også en stabiliserende faktor i norsk økonomi at befolkningen i så stor grad eier sin egen bolig. Resultatet av den norske boligpolitikken er at 84 prosent av oss nordmenn eier vår egen bolig. HL ønsker å verne om den norske boligmodellen og arbeider for at flere må ha mulighet til å eie egen bolig. HL mener forslaget fra Finanstilsynet vil gjøre det vanskeligere å komme inn på boligmarkedet for dem som ikke har verdier å låne på fra før og at forslaget vil føre til større sosiale forskjeller.

Forslaget vil ramme unge mennesker som ikke har rike foreldre som kan hjelpe dem inn i boligmarkedet. Andre som blir rammet er enslige og skilte personer. Med dette forslaget kan banken måtte avslå et boliglån på grunn av lav egenkapital, selv om kundens betjeningsevne er god. Sagt på en annen måte vil forslaget om innstramming blant annet gå ut over unge som tjener godt, men som har lav egenkapital. Sjeføkonom Jan Ludvig Andreassen i Eika Gruppen sier om innstrammingene: «For velutdannede skilsmissebarn på Oslo øst har reguleringene vært en katastrofe. De kan spinke og spare, men kommer seg nok aldri inn i hovedstadens boligmarked».⁴

Regjeringen strammet i fjor sommer inn overfor boligkjøpere i boliglånsforskriften. Siden da kan bare inntil 10 prosent av volumet av innvilgede lån være lån som ikke oppfyller forskriftskravene om betjeningsevne, belåningsgrad eller avdragsbetaling. I Finanstilsynets vurdering av hvordan forskriften har virket, fremkommer det at «de aller fleste bankene har

³ SSB (2016) Økonomiske analyser 4/2016, s. 24 – 25.

⁴ Jansblogg.eika.no

tilpasset seg en avviksandel som ligger godt under forskriftens maksimalgrense». Bankenes siste rapportering for 2. kvartal 2016, viser at de 19 største bankene har brukt fleksibilitetsbestemmelsen i boliglånsforskriften i kun 6,7 prosent av volumet. Dette innebærer at bankene har opptrådt ansvarlig. Finanstilsynet skriver i sin samlede vurdering av forskriftens effekt på gjeld og boligpriser at «Finanstilsynets boliglånsundersøkelsen høsten 2015, bankenes kvartalsrapportering og undersøkelser fra Norges Bank og IMF, tyder på at bankenes utlånspraksis er blitt noe strammere etter at forskriften ble innført. Utlånsveksten kan dermed ha blitt lavere enn den ville ha vært uten forskriftsregulering. Det er samtidig Finanstilsynets vurdering at det er vanskelig med rimelig grad av sikkerhet å kvantifisere effekten forskriften isolert sett har hatt på bankenes utlånsvekst.» Etter HLs syn ser Finanstilsynet ut til å ha en overdreven tro på egen evne til å temme boligprisene i Oslo, samtidig som tilsynet innrømmer at effekten av forskriften på bankenes utlånsvekst er vanskelig å måle. Vi mener boligprisveksten ikke kan løses ved å forskriftsfeste krav til egenkapital. Det er også verdt å merke seg at Norges Bank har advart mot innstrammingen Finanstilsynet foreslår.⁵

Professor i samfunnsøkonomi, Victor D. Norman, ved Norges Handelshøyskole er blant dem som er kritisk til forslaget og advarer mot det han kaller «boligpolitiet».⁶ Norman mener detaljregulering fører til et dødt bankmarked der «kundene ikke kan flytte på seg og bankene ikke kan konkurrere om kundene». Normans konklusjon er at boliglånsforskriften bør oppheves, ikke innskjerpes. HL har i en årrekke arbeidet for økt konkurranse mellom bankene. Også av denne grunn går vi imot forslaget fra Finanstilsynet.

Det er ofte vanskelig for ungdom, enslige og andre nyetablerte å komme inn i boligmarkedet i pressområdene og boligprisene har flere steder steget mer enn lønnsutviklingen gjennom mange år. Det ser allerede ut til å være en tendens til at låntakere benytter kapital skaffet til veie gjennom bruk av kredittkort eller forbrukslån for å dekke egenkapitalkravene. Dette er en uheldig utvikling. I stedet for at Finanstilsynet vil gjøre det vanskeligere å låne penger til bolig, bør bankene kreve at usikre kunder binder renten for sikkerhets skyld. Boliglån med 10 års bindingstid har nå en fast rente på rundt 3 prosent. Til sammenligning kreves det i boliglånsforskriften at bankkunden skal kunne tåle en renteøkning på 5 prosentpoeng. Det er et paradoks at samtidig som myndighetene er bekymret for finansiell ustabilitet, er husholdningenes andel av boliglån med fast rente fra banker og kredittforetak på kun 8,3 prosent i 2. kvartal 2016.⁷

HL mener også det bør tilrettelegges med bedre sparemuligheter og støtteordninger for dem som trenger det. For å redusere presset på boligprisene, mener HL det bør tilrettelegges for bygging av flere rimelige boliger. Det bør også igangsettes bygging av minst 4000

⁵ Sentralbanksjef Øystein Olsen i brev til Finanstilsynet, 17.08.2016.

⁶ Victor D. Norman i kronikk i Dagens Næringsliv, 17.09.2016.

⁷ Kilde: SSB. <http://www.ssb.no/bank-og-finansmarked/statistikker/renter/maaned/2016-08-17>

studentboliger i året. HL mener også at førstehjems- eller startlån til ungdom i etableringsfasen bør ytes til langsiktig gunstige vilkår. Fordi egenkapitalkravet har økt de senere årene, er det desto viktigere at førstegangsetablerere har spart opp mest mulig av nødvendig egenkapital. Det samlede sparebeløpet på Boligsparing for ungdom (BSU) er i dag på 300 000 kroner. HL vil arbeide for at taket for ordningen økes til 5 G.

I Nasjonalbudsjettet beskriver Regjeringen en rekke tiltak den har satt i verk for å bidra til en mer bærekraftig utvikling i boligpriser og gjeld. Blant tiltakene er lemping av krav til byggteknisk forskrift og nye tidsfrister for saksbehandling av plansaker. Dette er tiltak HL har støttet opp om. Regjeringen peker også på at boligbyggingen har tatt seg opp i 2016, og at den forventer at oppgangen fortsetter i 2017, noe som over tid vil bidra til bedre balanse i boligmarkedet.

I Nasjonalbudsjettet kommer Regjeringen også med tiltak for å begrense boligspekulasjon og øke tilbudet av boliger for å bremse veksten i boligpriser og gjeld. Regjeringen viser til at mange nå kjøper bolig uten å skulle bo der selv. Regjeringen i flere trinn strammet til den gunstige beskatningen på sekundærbolig med sikte på å gjøre boligspekulasjon mindre lønnsomt. Formuesverdsettelsen av sekundærboliger er økt fra 50 prosent til 80 prosent på få år. I statsbudsjettet for 2017 foreslår Regjeringen å «gjøre boligspekulasjon mindre lønnsomt» ved å redusere verdsettingen av gjeld knyttet til sekundærbolig med 20 prosent. Regjeringen foreslår også å innføre en finansskatt på 2,3 milliarder kroner som den antar helt eller delvis veltes over i ansattes lønninger og i priser på finansielle tjenester. HL frykter at denne bankskatten fører til økte renter og gebyrer for publikum.

HL mener Regjeringen bør la disse og andre tiltak virke over lengre tid heller enn å forlenge og utvide boliglånsforskriften. Boliglånsforskriften har hittil ikke vist seg å være effektiv. En videreføring og innstramning vil slik vi ser det ikke løse utfordringen med sterk boligprisvekst i pressområder. Derimot vil forslaget ha uheldige effekter som spesielt rammer unges mulighet til å komme seg inn i boligmarkedet.

Med vennlig hilsen

for Huseiernes Landsforbund

Peter Batta

Generalsekretær

Kristin Gyldenskog

Utredningssjef