

Finansdepartementet
Leveres elektronisk

Høring utlånsforskriften høsten 2024 – Huseiernes høringsvar

Forbrukerorganisasjonen Huseierne har 280.000 medlemmer og representerer vanlige boligeiere over hele landet. Våre medlemmer bor i leiligheter, rekkehus og eneboliger, i sameier og borettslag. Huseiernes formål er blant annet å arbeide for at flest mulig kan eie sitt eget hjem og sørge for å ivareta den norske boligmodellen.

I høringen om utlånsforskriften mener Huseierne oppsummert at:

- Maksimal lånegrense opprettholdes på 5 ganger inntekten
- Egenkapitalkravet senkes til 10 prosent
- Fleksibilitetskvoten økes, eller i det minste gjøres til 10 prosent for hele landet
- Det vurderes særlige tiltak for de som har god betjeningsevne, men lav egenkapital
- Utlånsforskriften gjøres varig, med faste revisjonsperioder

Bakgrunn: Eierlinjen må opprettholdes

Huseierne arbeider for å verne om, og videreutvikle den norske selveiertradisjonen. Det er viktig at flest mulig kan eie sin egen bolig. Dette er viktig både for den enkelte og for samfunnet. Forskning¹ viser at eierskap til egen bolig gir bedre helse, høyere utdanning og kortere arbeidsledighetsperioder. Eierskap til egen bolig er formuesutjevne². I tillegg vil eierskap til egne hjem gi bedre bomiljøer.

Boforholdsstatistikken fra SSB viser at de aller fleste fortsatt eier sin egen bolig, men tallet synker litt fra tidlige år. Derfor er det viktig å sørge for at de som vil, fortsatt kan eie sin egen bolig.

Bokostnadene har doblet seg på syv år og vil fortsette å være høye

Huseierne lager årlig Bokostnadsindeksen som forteller hvor stor summen av årlige kostnader ved å eie egen bolig er i de ulike kommunene i landet. Tallene for 2024 viser at bokostnadene har økt med 12 prosent fra 2023 til 2024, som kommer på toppen av en

¹ Boforhold og Velferd, og Boligens betydning for annen velferd

<https://www.regjeringen.no/no/dokumentarkiv/regjeringen-solberg/aktuelt-regjeringen-solberg/kmd/pressemedlinger/2019/ny-forskningsrapport-boligen-viktig-for-hverdagen-din/id2624881/>

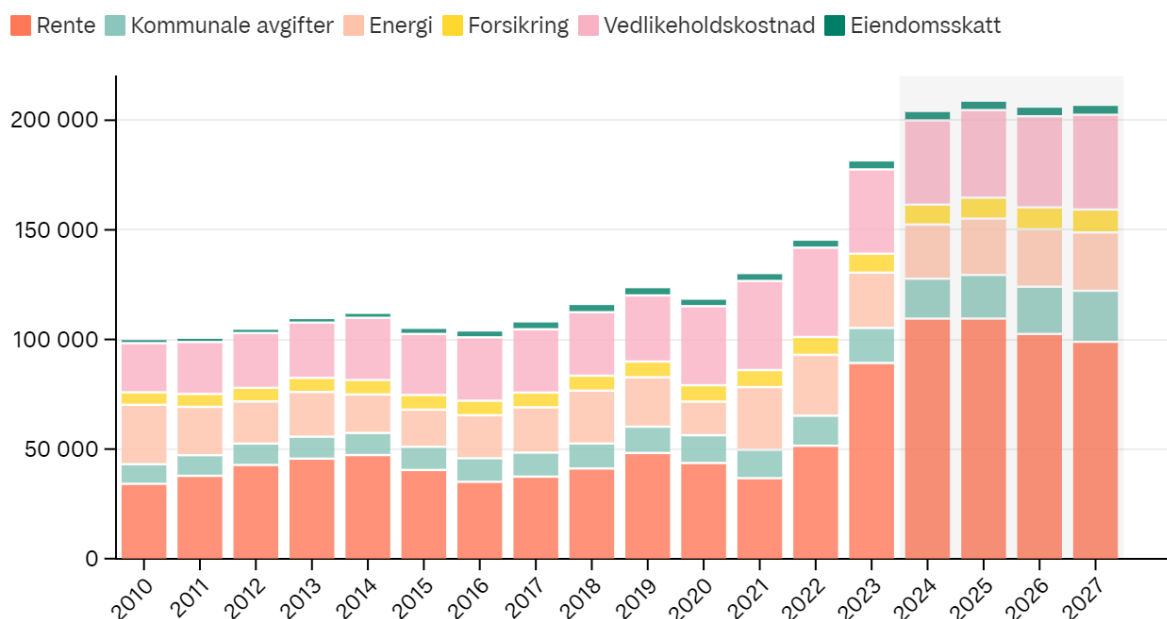
² Rapport: «Skatt i den norske boligmodellen», SØA for Huseierne 2020

<https://www.huseierne.no/globalassets/boligfakta/boligfakta-2020/huseierne-boligskattrapport2-av-soa-sept2020.pdf>

økning på 25 prosent fra 2022 til 2023. Totalt har bokostnadene doblet seg de siste syv årene. (Se graf)

På landsbasis er bokostnadene for ene enebolig på 120m² i snitt på 203.726 kroner i 2024, med over 300.000 kroner i Oslo. Økte kommunale avgifter er med på å holde dette nivået stabilt de neste årene, på tross av at prognosene viser rentenedgang de neste årene.

Bokostnadene for en gjennomsnittlig norsk enebolig på 120m² - 2010-2027



Kilde: Tallene er sammenstilt av Samfunnsøkonomisk analyse for Huseierne. Se kilder her. 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 2024-2027 er prognosetall.

Kilder: SSB, Norges Bank, NVE, Nordpool, Statsbudsjettet, FinansNorge. Bearbeidet av SØA.

Utlånsforskriften har virket etter hensikten, men trenger justeringer

Huseierne mener at utlånsforskriften har tjent oss godt. Den ble innført for å sørge for stabilitet ved langvarig lavt rentenivå.

De siste tre årene har rentenivået på boliglån gått fra under 2 prosent til rundt 6 prosent. Likevel er det få meldinger om økte tvangs salg på boliglån. Dette illustrerer at forskriften har virket etter hensikten.

Vi i Huseierne mener at det er gode grunner for å gjøre utlånsforskriften varig. Pandemien og den plutselige rentenedsettelsen med styringsrente på 0 prosent viser at det kan – og antakelig vil – komme uforutsette hendelser. Da vil det være viktig å ha utlånsforskriften, gitt at den ikke skader vanlig bolighandel i mer normale tider.

For forbrukerne er det viktig med faste rammer og forutberegnelighet. Derfor er det viktig at vi ikke har regler som endrer seg ettersom rentenivået går opp og ned.

Det har i andre høringsuttalelser blitt problematisert om utlånsforskriftens formål først og fremst er å bidra til en bærekraftig gjeldsutvikling eller om det er forbrukervern. I Huseiernes øyne er dette ikke motstridene, men sammenfallende, interesser. Bærekraftig gjeldsutvikling i samfunnet er samtidig forbrukervern for den enkelte husholdning når reglene er laget på riktig måte.

Huseierne mener derfor at utlånsforskriften kan gjøres permanent, men at det legges inn faste revisjonstider på to år.

Men vi i Huseierne mener det trengs endringer i forskriften slik den foreligger i dag som vi peker på i det videre.

Huseierne anbefaler fortsatt låneramme på 5 ganger inntekten

Finanstilsynet har foreslått å opprettholde maksimal låneramme på 5 ganger inntekten. Huseierne støtter dette.

Hovedutfordringen med boligmarkedet i dag er tilbudssiden med manglende boligbygging, slik også Finanstilsynet påpeker. Et frislipp av kreditt vil ikke løse denne utfordringen. Endring på etterspørselssiden vil bare drive prisene opp, med det resultat at husholdningene får økt gjeldsbyrde.

I artikkelen «Hvordan virker utlånsforskriften»³ kommer forfatterne inn på utfordringen med «konsumglatting», med andre ord at lånebegrensingen i 5-ganger-kravet gjør at husholdninger med fremtidig inntektsvekst ikke kan ta opp mer lån nå for å få kjøpt bolig. Det pekes i artikkelen ikke på hvor stor andel av boligkjøpere denne utfordringen gjelder for.

Utfordringen med argumentasjonen om konsumglatting er at den forutsetter at andre kostnader er like eller øker med vanlig prisstigning. Prognosene i Huseiernes bokostnadsindeks viser at vi får en periode med særlig økende utgifter for husholdningene: økte renter, økte kommunale avgifter, økte vedlikeholdsutgifter og i tillegg kostnader til energieffektivisering og klimatilpasning. Alt dette langt med en kostnadsvekst som vil være langt høyere enn vanlig prisstigning.

Det er derfor tvilsomt om husholdningene i årene fremover får økt disponibel inntekt slik tankene om konsumglatting forutsetter. Huseierne mener derfor at lånerammen på 5 ganger inntekten er fornuftig.

Hjelp til de med god betjeningsevne

Huseierne ser med bekymring på at enkelte grupper sliter med å komme inn i boligmarkedet. Dette kan være førstegangsetablerere, men også de som skal reetablere seg etter samlivsbrudd.

³ Fjære-Lindkjenn mfl, Samfunnsøkonomen 2-2024

Den siste gruppen har i liten grad mulighet til å utnytte fleksibilitet i boligmarkedet, da de ofte trenger større plass for å ha plass til barn, og de må bosettes seg nær tidligere hjem for å være i nærheten av barnas skole eller barnehage.

Huseierne mener det er fornuftig å lage regler som gjør at de med god betjeningsevne kan få etablert seg i boligmarkedet. Manglende «foreldrebank» må ikke stå i veien for boligkjøp. Dette også i tråd med analysen i «Hvordan virker utlånsforskriften»⁴.

Bedre med vanlig boliglån enn leie-til-eie og deleie

I dag tilbys det en rekke ordninger som skal «hjelp» boligkjøpere å komme inn på boligmarkedet. Leie-til-eie, del-eie og andre kommersielle tjenester som Coo eller Hili⁵. I realiteten er dette ordninger som til dels omgår utlånsforskriften.

For å komme med i disse ordningene gjøres det en gjennomgang av kjøpernes økonomi og fremtidige betjeningsevne. De som får tilsagn om disse ordningene, er oftest de med gode fremtidige inntekter, men som mangler egenkapital. Utfordringen er at boligkjøperne nå er med på kompliserte juridiske sameie eller opsjonsmodeller. Hvis målet for boligkjøperen er å eie hele boligen, vil disse modellene også stort sett være dyrere enn å kjøpe boligen med vanlig lån.

Huseierne mener at det er bedre at disse boligkjøperne får lån til bolig på vanlige vilkår. Da vil de raskt komme inn på boligmarkedet, og slipper ekstra kostnader til leie eller dyre finansieringsløsninger.

For å hindre de uheldige konsekvensene knyttet til egenkapitalkravet som er påpekt i de to foregående avsnittene, foreslår Huseierne følgende:

Egenkapitalkravet – Huseierne foreslår endring til 10 prosent

Huseierne mener at egenkapitalkravet bør endres til 90 prosent. Dette i tråd med høringsuttalelsene til blant annet Norges Bank og sekundærstandpunktet til Finans Norge.

Huseierne mener dette bør innføres parallelt med lettelser i fleksibilitetskvoten og andre lettelser – se videre.

Fleksibilitetskvoten - Huseierne anbefaler minst 10 prosent i hele landet

Huseierne er opptatt av å opprettholde den norske boligmodellen hvor folk med helt vanlig økonomi får mulighet til å eie eget hjem. Dagens fleksibilitetskvote stopper dem med betalingsevne, men uten tilstrekkelig egenkapital, slik at de helt nødvendig blir stående utenfor den norske eiermodellen. Det er et tap både for den enkelte og for samfunnet om folk med tilstrekkelig økonomi blir tvunget ut på leiemarkedet.

Huseierne mener det er viktig at bankene gis rom for skjønnsmessige avgjørelser. Vi mener derfor at det er fornuftig å ha minst 10 prosent fleksibilitetskvote, og at denne gjelder for hele

⁴ Fjære-Lindkjenn mfl, Samfunnsøkonomen 2-2024

⁵ Coo.no, hili.no

landet. Helst ser vi fleksibilitetskvoten økt til 15 prosent (med 12 prosent i Oslo), dette i tråd med høringsvaret til Norsk Eiendom.

Lemping av stresstest når låntaker har langsiktige fastrenteavtaler

Huseierne foreslår også at de som beskytter seg mot renteøkninger ved lang rentebinding (for eksempel fem år eller lenger) kan få lavere egenkapitalgrad og/eller fritak for stresstesten.

Stresstesten vil i dette tilfellet være unødvendig, i og med at fastrente låser rentenivået. Dette skaper stabilitet i privatøkonomien, og hensynet bak utlånsforskriften er dermed oppfylt.

Det kan også gjøres i tillegg til – eller i sammenheng med – at det lages en egen fleksibilitetskvote for de som ikke har egenkapital. Dermed kan man hjelpe de som har betjeningsevne, men ikke egenkapital.

Dette i tråd med høringsuttalelsene til Norges Bank og Norges eiendomsmeglerforbund.

Behov for økt bankkonkurransen

Huseierne vil samtidig peke på at diskusjonen om utlånsforskriften bør følges av en diskusjon om økt bankkonkurransen. Renteutgiften er den største bokostnaden for veldig mange norske husholdninger viser Huseiernes bokostnadsindeks.

Lavere renteutgifter vil være med å senke sårbarheten hos husholdningene. Derfor er det viktig med god konkurranse på det norske markedet.

Regjeringen har i Hurdalsplattformen lovet å forbedre bankkonkurransen, og skriver at de vil «Jobbe for å gjøre banktjenester enkle og rimelige for vanlige folk, blant annet gjennom å gjøre det enklere å bytte bank og sørge for mer gjennomsiktighet av bankenes boliglånsrenter og øvrig prising av tjenester.»

Forbedrede kapitalkravregler er som vi påpekte i høringen om kapitalkravsforordningen CRR3 med på å forbedre konkurranseforholdene mellom bankene.

Huseierne har i rapporten «Bankmarkedet for Boliglån i Norge»⁶ pekt på at offentliggjøring av faktiske renter og hvilke områder bankene konkurrerer i også er tiltak som vil få ned byttekostnadene for forbrukere.

Vi viser her til vedtakene i budsjettavtalen mellom Ap, Sp og SV om at det skal stilles krav til bankene om å rapportere gjennomsnittlige renter på boliglån og krav til bankene om at de offentliggjør hvilke geografiske områder de tilbyr lån i, samt vurdering om offentliggjøring av områdescorene bankene bruker i kredittvurderinger. Gjennomføring av disse vedtakene vil etter Huseiernes mening bidra til økt informasjon på forbrukersiden og en utjevning av informasjonsskjevheten det i dag er mellom bankene og forbrukerne.

Signalene i Finansmarkedsmeldingen for 2024 er at det arbeides med dette, og vi ser frem til en snarlig offentliggjøring av nye krav.

⁶ https://www.huseierne.no/globalassets/boligfakta/boligfakta-2024/huseierne-det-norske-bankmarkedet-for-boliglan_2024.pdf

Spesielt om boligbygging og utlånsregulering som buffer

Salget og byggingen av nye boliger er på et lavt nivå. Utlånsreguleringen er ikke den direkte årsaken til krisen i byggebransjen. Dette skyldes hovedsakelig inflasjon, høye bygg- og finansieringskostnader, og usikkerhet i prosjektmarkedet. Dette vil føre til mangel på tilbud, prispress og utfordringer med bosetting i årene som kommer. I fremtiden vil rentene i følge prognosene gå ned, og husholdningenes kjøpekraft vil øke.

Da vil kravene til bankenes utlånspraksis fungere som en buffer mot for sterk boligpris- og utlånsvekst. Justeringer av utlånsforskriften kan imidlertid bidra til en sunnere utlånspraksis og økt byggetakt i årene som kommer.

Oslo 3. oktober 2024

Med vennlig hilsen

Morten A. Meyer (sign)
Generalsekretær

Carsten Henrik Pihl (sign)
Leder politikk, samfunn og bærekraft