

Kommunal- og
distriksdepartementet
Avgis elektronisk

Dato: 09.08.2024
Deres ref.: 24/1084

Høring – forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften

Vi viser til Kommunal- og distriksdepartementets høring om forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften. Høringsfristen er 05.08.24. Finans Norge har fått utsatt høringsfrist til 09.08.24.

Kommunal- og distriksdepartementet sendte på høring forslag til endringer i boliglovene for å legge bedre til rette for nye boligkjøpsmodeller i juli 2023 med høringsfrist 20. oktober 2023. [Som Finans Norge påpekte i den tidligere høringen](#), etterlyser vi en nærmere vurdering av konsekvensene som boligkjøpsmodellene har for forbrukere og drøftelse av alternative tiltak for å oppnå samme formål.

Boligkjøpsmodeller har blitt utviklet blant annet som følge av begrensninger i finansiering av boligkjøp gjennom utlånsreguleringen og regulering av bankenes kapitalkrav. Finans Norge mener det er uheldig at det er reguleringer som virker mot hverandre, og at det er andre og mer effektive tiltak for å få flere forbrukere inn på boligmarkedet.

Et konkret og effektivt tiltak er å øke fleksibilitetskvoten i utlånsforskriften. Boligkjøpsmodellene er særlig rettet mot kjøpere som har tilstrekkelig inntekt, men begrenset egenkapital. En økt fleksibilitetskvote kan sørge for at flere personer i denne målgruppen får finansiering til å kjøpe egen bolig.

Et annet alternativ er å utrede mulighetene for at borettslag og kommuner kan stille garanti for at en andel av enhetene i nye prosjekter. Det bør vurderes om konsesjonsplikten i finansforetaksloven kan endres slik at borettslag, kommuner og utbyggere kan tilby begrensede garantier til boligkjøpere. Slike garantier, kan etter utlånsforskriften § 8, inngå i beregningen av belåningsgrad etter § 7, som tillater at boligens verdi kan suppleres med tilleggsikkerheten med pant i annen eiendom, kausjon eller garanti. I dag krever dette dispensasjon fra Finanstilsynet jf. finansforetaksloven § 2-1 fjerde ledd, men dispensasjonspraksisen er restriktiv.

Det ville styrket boligmarkedet om slik finansiering tillates. Unntaket bør likevel være klart avgrenset til et mindre antall enheter, for eksempel 10-20 prosent av et prosjekt, under utlånsforskriften § 8.

Finans Norge mener at valg av organisasjonsform ikke bør overlates til politiske beslutninger i kommuner. Slike beslutninger bør i stedet baseres på markedsforhold og faglige vurderinger, ettersom boligkjøpsmodeller er komplekse og markedsbaserte løsninger som kommunene ofte har begrenset erfaring og kompetanse med.

Med vennlig hilsen

Finans Norge

Nils Henrik Heen
juridisk direktør

Martha Drønen Madsen
advokat