



BOLIGPRODUSENTENE

Finansdepartementet
postmottak@fin.dep.no

Deres ref.
19/2391

Deres brev av:
10.9.2019

Vår ref.
PJ/MM

Dato:
9.10.2019

Boligprodusentenes merknader til forslag om endring av boliglånsforskriften

GENERELT OM FORSLAG TIL ENDRINGER I BOLIGLÅNSFORSKRIFTEN

Husholdningenes akkumulerte gjeld er på et bekymringsfullt høyt nivå, og den årlige veksten er større enn økningen i kjøpekraften. Det er ikke vanskelig å dele Finanstilsynets bekymring over både det høye gjeldsnivået og veksttaket for husholdningenes samlede gjeld. Dette var også bakgrunnen for at boliglånsforskriften ble innført i 2015 som et tidsbegrenset og kraftigere virkemiddel enn forutgående retningslinjer.

I 2015 ble det satt krav om at nedbetalingslån ikke skulle overstige 85 % av boligens verdigrunnlag (kjøpesummen). Det ble samtidig satt krav om at betjeningsevnen skulle kunne håndtere 5 %-poeng økning av rentenivået, og krav om nedbetaling av lån som oversteg 70 % av boligens verdi. I tillegg ble det innført en fleksibilitetskvote for bankene hvor disse kunne avvike fra vilkårene for 10 % av verdien av innvilgede lån pr. kvartal.

I 2017 ble det strammet ytterligere inn ved at samlet gjeld ikke skulle overstige 5 ganger brutto årsinntekt samtidig som fleksibilitetskvoten for Oslo ble redusert til 8 %, og det ble satt krav til 40 % egenkapital ved kjøp av sekundærbolig i Oslo.

Det foreliggende forslaget strammer tilgang til boligkreditt ytterligere inn ved at:

- samlet gjeld skal være under 4,5 ganger brutto årsinntekt
- fleksibilitetskvoten for avvik fra forskriften reduseres til 5 %
- forskriften foreslås å være permanent

Imidlertid foreslås å oppheve særregulering for sekundærboliger og fleksibilitetskvoten for Oslo.

I tillegg til disse reguleringene må det nevnes at gjeldsregisteret som kom i drift fra 1.7. 2019 vil gi både forbrukere og banker et nytt og vesentlig bedre verktøy for å vurdere samlet lånebelastning inkludert forbrukslån, og vil bidra til innstramming av husholdningenes gjeld fremover.

Vi har ennå ikke sett den fulle effekten av renteøkningene fordi bankene ennå ikke fullt ut har justert opp boliglånsrentene. Renteøkningen vil gi en betydelig innstrammingseffekt ved at husholdningenes kjøpekraft



reduseres. Høringsnotatet drøfter effekter av uventet renteøkning, men vi hadde gjerne sett at notatet hadde analysert effekten av allerede kjent renteøkning.

Takten i gjeldsveksten viser nå en fallende tendens ifølge SSB¹. Årstakten er ned fra 6,7 % i mai 2017 til 5,3 % i juli 2019. Når forslaget til endringer i boliglånsforskriften skal vurderes, blir dette derfor en vurdering av hvor sterke virkemidler som skal brukes for ytterligere å redusere gjeldsveksten, holdt opp mot de samfunnsmessige virkningene av kredittrasjonering. Vi er særlig opptatt av de unges mulighet for å kjøpe egen bolig med effekter for familieetablering og hvordan forskriften kan få konsekvenser for boligforsyningen. Dette gjelder ikke bare i pressområdene, men også i andre deler av landet hvor vi erfarer at unge har vanskeligheter med å kjøpe bolig på tross av et mer moderat prisnivå. Vi mener at risikoen er betydelig for at sumeffekten av forhøyet rente, gjeldsregister og gjennomføring av de foreslåtte innstrammingsene i boliglånsforskriften vil få utilsiktede skadevirkninger for boligforsyningen frem i tid.

De unge må inkluderes i eiermarkedet

Dagens boligtilbud i pressområde er krevende for unge som ønsker egen bolig. Leiemarkedet er begrenset og med et prisnivå som ikke muliggjør oppsparing av egenkapital. Det er mange eksempler på at månedsleie utgjør minst like mye som det ville koste å betjene et boliglån. Derfor fremstår leiemarkedet som en privatøkonomisk felle som ikke gjør det mulig å bygge opp boligformue slik jevnaldrende med egen bolig gradvis vil kunne gjøre. Eie eller leie er vinn eller forsvinn i privatøkonomisk forstand. Derfor vil foreldre som har boligformue strekke seg langt for å hjelpe egne barn inn på boligmarkedet. Barn med foreldre uten boligformue blir henvist til å arve leiefellen fra sine foreldre. Sett med unges øyne fremstår den norske eierlinjen som politikk for de veletablerte som allerede eier egen bolig. Det er nå en fare for at dette forsterkes fordi boliglånsforskriften favoriserer etablerte boligeiere gjennom ordninger som refinansiering og rammelån. Egenkapitalkravet gjør unge avhengig av familieformue og øvrige innstrammings effekter truer med å underminere tilbudssiden og en balansert prisutvikling i fremtiden.

KONKRETE MERKNADER TIL FORSLAG OM ENDRING AV BOLIGLÅNSFORSKRIFTEN

Boligprodusentene anbefaler primært å avvike boliglånsforskriften - tilbake til normalsituasjonen

Boligprodusentenes Forening mener primært at det er viktig å komme tilbake til en normalsituasjon hvor bankene i større grad må kunne utøve sitt faglige skjønn i låneutmålingen til forbruker. Tendensen med reduksjon i husholdningenes gjeldstakt bør kunne opprettholdes under et mer normalisert regime ved hjelp av økt transparens om husholdningenes samlede gjeld, det forhøyete rentenivået og overvåking av bankenes praksis.

Gjeldsregisteret er i ferd med å bli innarbeidet i utlånspraksis og vil gi et vesentlig bedre grunnlag for å vurdere forbrukeres belåningsgrad og forbrukers evne til å betjene sitt boliglån. Vi mener derfor at en bør vurdere å avvike boliglånsforskriften for å kunne gå tilbake til retningslinjer og tilsyn fra Finanstilsynet.

Med kvartalsvis rapportering fra bankene vil Finanstilsynet ha et godt utgangspunkt for å overvåke praksis og etterse ansvarlig utøvelse av låneutmåling til boligformål. Behov for gjeninnføring av regulering via forskrift er i realiteten et nederlag for banknæringen.

¹ <https://www.ssb.no/bank-og-finansmarked/artikler-og-publikasjoner/svakere-innenlandsk-gjeldsvekst--395821>

Boligprodusentenes sekundære anbefalinger – hvis forskriften opprettholdes

Hvis Regjeringen fortsatt velger å detaljstyre bankene gjennom å opprettholde boliglånsforskriften er vår vurdering at den samlede tilstrammingseffekten på boligkreditt vil være for sterk slik forslaget foreligger. Forsyningen av nye boliger er sensitiv for slike endringer i rammebetingelsene som boliglånsforskriften legger opp til. Utvikling av nye boligprosjekter er langvarige prosesser hvor konsekvenser av for hard regulering i dag vil påvirke tilbudet av nye boliger flere år frem i tid.

Rammebetingelser knyttet til regulering, finansiering og igangsetting har latt seg løse i dagens boligmarked, riktignok til en stadig stigende kostnad og i et omfang som har opprettholdt en betydelig boligetterspørsel, spesielt i Oslo der mange ønsker å bo. Finanstilsynet erkjenner i høringsnotatet at *"høy igangsetting av nye boliger relativt til veksten i husholdningene, bidrar til moderat prisutvikling på boliger"*. Tilsvarende peker vi på at lav boligforsyning vil skape prispress i boligmarkedet. Dette har vi kunnet avlese i prisutviklingen på boliger sett over år, og som nå er grunnlag for Finanstilsynets bekymring.

Hvis Regjeringen som foreslått strammer inn adgangen til å ta opp lån til bolig, ser vi for oss følgende utvikling:

- Risikoen vil øke umiddelbart for alle salgsklare prosjekter, fordi målgruppene får redusert kjøpekraft.
- Prosjekter som ikke oppnår 60 – 70 % forhåndssalg vil måtte tegnes om og "slankes" for å tilpasses marked med redusert finansieringsevne. Noen prosjekter vil gå med tap og enkelte utbyggingsselskap vil gå konkurs og måtte overtas av bankene.
- Usikkerhet om boligmarkedet vil føre til at investeringer i nye tomter og regulering blir utsatt.
- Boligsalget vil falle i første omgang, og redusere igangsettingen i neste omgang.
- Redusert boligbygging vil føre til redusert sysselsetting.

Nye boligprosjekter blir kalkulert for å sikre en viss fortjeneste gitt de kostnadene som medgår og ut fra forventet markedspris for boligene. Hvis markedsprisen synker på grunn av innstramming i lånemulighetene vil planlagte boligprosjekter bli ulønnsomme og ikke realisert. Effekten vil bli færre nye boliger i markedet. På lenger sikt vil redusert boligforsyning føre til ny prisstigning i boligmarkedet.

I byene vil det ikke være mulig å senke prisnivået permanent ved å stramme inn boligfinansieringen. De foreslåtte innstrammingene vil i første omgang gi et fall i prisene i bruktmarkedet, som i neste omgang vil legge press på prisene for nye boliger. Med stor prisusikkerhet eller for lavt prisnivå i bruktmarkedet vil nybygging begrenses inntil akkumulert etterspørsel hever prisene til et nivå som muliggjør nybygging. Hvor lang tid det tar før etterspørselen på nytt bygger opp prisene i bruktmarkedet, avhenger av hvor kraftig effektene av innstrammingen i boliglån vil være. Kredittinnstramminger for bolig vil ha en kortvarig effekt ved at prisene reduseres i bruktmarkedet, mens den langsiktige effekten vil være redusert boligforsyning som igjen legger grunnlag for ny boligprisvekst.

Boligprodusentene mener derfor at forslaget til boliglånsforskrift bør modereres slik at innstrammingseffekten ikke slår ut i svikt i den fremtidige boligforsyningen.

Boligprodusentene anbefaler at egenkapitalkravet reduseres til 7,5 % for førstegangsetablerere

Det bør innføres et redusert krav til egenkapital for førstegangsetablerere. Erfaringen med 15 % kravet er at denne oppsparingene ikke er mulig for førstegangsetablerere. Med en norsk årslønn lik kr 500.000,- og en rimelig boliganskaffelse til 2,4 mill.kr, vil boligkjøperen måtte spare opp egenkapital som tilsvarer mer enn all utbetalt netto lønn i over ett år. Dette vil være umulig å oppnå for de aller fleste, uten annen finansiell støtte. Den norske velferdsmodellen, som gir tilnærmet like muligheter for alle, bør også gjelde for et så vesentlig gode som å kunne eie egen bolig, uavhengig av foreldres formue.



Vi mener derfor at egenkapitalkravet bør reduseres til 7,5 prosent av kjøpesummen for førstegangskjøp av bolig.

Boligprodusentene anbefaler at maksimal gjeldsgrad heves til 6 x årslønn for kjøp av ny bolig

For nye boliger foreslår vi å utvide lånerammen fra 5 til 6 ganger brutto årslønn. Bakgrunnen for forslaget er at nye boliger er rimeligere i drift enn eldre boliger. Vi viser til høringsnotatets side 15 om betjeningsevne. Vi peker på at nye boliger har mindre strømutfgifter og mindre vedlikeholdskostnader enn eldre boliger. Dette gir kjøper av nye boliger bedre betjeningsevne for nye boliger enn for eldre boliger.

Det kan innvendes at en utvidet låneramme umiddelbart vil føre til pristilpasning i nybygg ved at nye boliger prises opp til målgruppens utvidete betjeningsevne. Hvis en ser bort fra konkurransen fra bruktmarkedet ville dette vært en vesentlig innvending. Men nye boliger vil alltid måtte prises i forhold til konkurransen med bruktmarkedet, og dermed kan ikke merprisen for nye boliger være vesentlig over bruktmarkedet.

Boligprodusentene anbefaler krav om nedbetaling av alle lån som overskrider 30 % av boligens verdi

Veksten i husholdningenes akkumulerte gjeld omfatter også tildelte rammekreditter som utgjør 30 prosent av samlet utlånsvolum i 2018. Rammelån tildeles typisk låntakere over 35 år med relativt høy inntekt. Vi har vært gjennom en historisk lang periode med økende boligpriser. Økt boligverdi har gitt etablerte boligeiere lavere belåningsgrad, og mange har valgt å ta ut verdistigningen som rammekreditt.

Vi ser av Finanstilsynets boliglånsundersøkelse at refinansiering av nedbetalingslån utgjør 64 % av alle nye nedbetalingslån. Av de samlede kredittrammene for husholdningene går dermed vesentlige deler til opplåning for de etablerte i boligmarkedet. Dette bidrar i stor grad til å opprettholde og øke husholdningenes høye gjeldsnivå. Praksis med rammelån og refinansiering reiser fordelingsmessige spørsmål mellom generasjoner som ikke er belyst i Finansdepartementets høringsnotat, men som like fullt vil være politisk utfordrende.

Boligprodusentene anbefaler derfor å lempe på adgang til låneopptak for førstegangskjøpere (jfr. forslag om 7,5 % egenkapital) og stramme inn på rammekreditt og refinansiering. Boligprodusentene mener at det er en svakhet ved det fremlagte forslaget at disse sidene ved husholdningenes gjeld ikke er bedre belyst.

Boligprodusentene anbefaler at all belåning som overskrider 30 % av boligens forsvarlige verdigrunnlag, må gis som nedbetalingslån, og ikke som foreslått ved at lån på inntil 60 % kan betjenes kun ved å betale renter.

Boligprodusentene anbefaler tidsbegrenset boliglånsforskrift

Hvis Regjeringen gjennomfører boliglånsforskriften som foreslått vil dette være et så kraftig virkemiddel at forskriften må gis med en begrenset varighet. Vi mener at forskriften må tas opp til ny vurdering om ett år.

Lemping av knutepunktpolitikken for å øke boligforsyningen

I Oslo og Akershus er det en regional plan for areal og transport med vekt på konsentrert boligutvikling rundt knutepunktene. Men de færreste så vel for seg at knutepunktstrategien skulle bli et nasjonalt prinsipp som bidro til å redusere småhusbygging over hele landet. En rekke avgjørelser hos fylkesmannsembetene har ført til at foreslått utvikling av boligområder og småhusbebyggelse er blitt fjernet fra kommuneplaner som følge av statlig gjennomføring av knutepunktpolitikken.

De siste tre årene er antallet nye eneboliger redusert med 2 000 boliger, og utgjør nå en årlig salgstakt på 6 800 boliger i året. Dette er i hovedsak et bortfall av nye boliger i spredtbygde strøk over hele landet, med virkninger for lokalmiljø og sysselsetting.

Det bør være enkelt for staten å moderere praksis hos fylkesmennene slik at ønsket og planlagt boligutbygging i kommuneplaner kan gjennomføres og sikre tilstrekkelig boligforsyning.

Med vennlig hilsen
BOLIGPRODUSENTENES FORENING

Per Jæger
Adm. direktør

Morten Meyer
Kvalitetssjef