

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep,
0030 Oslo



Oslo, 9/4 2018

Høring – endring og videreføring av boliglånsforskriften

Vi viser til departementets høringsbrev med høringsfrist 11. april 2018.

Den norske boligmodellen hvor åtte av ti nordmenn eier sin egen bolig er unik i nordisk og europeisk sammenheng. Det er tverrpolitisk enighet om at arbeid og det å eie sitt eget hjem er viktig for å unngå fattigdom. Å eie sitt eget hjem er et grunnleggende velferdsgode som gir frihet og trygghet. En vesentlig grunn til at vi har en god formuesfordeling i Norge er den norske boligmodellen. Det er viktig å bevare denne unike boligmodellen.

Det skaper også store positive ringvirkninger for samfunnet at så mange eier sin egen bolig. Gjennom aktivitet som oppussing og vedlikehold bidrar boligeierne til norsk økonomi og skaper 219 milliarder kroner i omsetning i ulike næringer.¹ Dette sysselsetter 179.000 årsverk hos leverandører og underleverandører.

Huseiernes Landsforbund er en uavhengig forbrukerorganisasjon med 225.000 medlemmer som representerer boligeiere over hele landet. Nærmere en million mennesker står bak medlemskapene. Medlemmene våre bor i leiligheter, borettslag, sameier, rekkehus og eneboliger. Både husholdningene og norsk økonomi er tjent med stabil prisutvikling i boligmarkedet og moderat gjeldsvekst i husholdningene over tid. Dessverre vokser gjelden fortsatt mer enn husholdningenes inntekter, slik at gjeldsgraden øker fra et rekordhøyt nivå. Høy husholdningsgjeld og høye boligpriser utgjør en vesentlig risiko for finansiell stabilitet.

I høringsnotatet fra Finanstilsynet står det at «reguleringen av finansforetakene påvirker tilbudet av kreditt og dermed også utviklingen i boligmarkedet. I tillegg har andre politikkområder, som pengepolitikk og boligbeskatning, stor virkning på etterspørselen etter boliger og kreditt og dermed betydning for finansiell stabilitet». Når det gjelder boligbeskatning, registrerer vi at hverken innføringen av eiendomsskatt i Oslo eller en stadig økning i formuesbeskatningen av sekundærbolig har hatt synlig innvirkning på boligprisene.

¹ Kilde: Boligfakta nr.2 – 2018.

https://www.huseierne.no/globalassets/boligfakta/boligfakta-2018/boligfakta_2_2018_ringvirkninger-bolig.pdf

I 2016 var prisveksten i markedet for brukte boliger historisk høy. Finansdepartementets boliglånsforskrift ble strammet inn fra 1. januar 2017. Dette har bidratt til strammere utlånspraksis og siden våren 2017 har boligprisene falt noe. Dette tyder på at boliglånsforskriften har fungert etter hensikten. Finanstilsynet mener den videre utviklingen i boligmarkedet er usikker og at det er for tidlig å fastslå om det er en mer varig endring i boligmarkedet som etter hvert kan gi grunnlag for en mer balansert utvikling i husholdningenes låneopptak.

Makroøkonom Nejra Macic i Prognosesenteret er blant dem som mener at psykologi er en viktig faktor i boligmarkedet.² Huseiernes Landsforbund mener de kommersielle aktørene i boligmarkedet bør være bevisst at de kan bidra til å forsterke psykologien i boligmarkedet gjennom uttalelser i media. Den siste tiden har flere medier omtalt at «boligmarkedet er friskmeldt» fordi boligprisstatistikkene igjen har vist prisoppgang. OBOS skrev nylig en pressemelding med tittelen «Boligmarkedet friskmeldt» at fallet i bruktboligprisene er over for denne gang.³ Presse-meldingen ble gjengitt i flere medier og gir forbrukerne inntrykk av at boligmarkedet bare er friskt hvis boligprisene stiger. Det er verdt å merke seg advarselen fra Finanstilsynet om at «høyere boligpriser legger grunnlag for ytterligere kredittvekst, som driver boligprisene enda høyere i en selvforsterkende spiral».

Huseiernes Landsforbund mener det er fornuftig å dempe gjeldsveksten i husholdningene. Vi støtter Finanstilsynets anbefaling om å videreføre boliglånsreguleringen. Vi støtter også avviklingen av de særlige reglene for lån til sekundærbolig i Oslo. Vi ser imidlertid ikke behov for å stramme inn på fleksibilitetskvoten på landsbasis. I lys av at kvoteutnyttelsen i dag ligger en del under maksimalgrensen, bør det ikke være behov for å redusere «fartsgrensen» fra 10 til 8 prosent.

Finanstilsynet skriver selv at «forskriftsregulering av utlånspraksis er et inngripende tiltak og bør ikke være et permanent virkemiddel». Huseiernes Landsforbund mener videreføring av boliglånsforskriften bør være tidsbegrenset.

Med vennlig hilsen

for Huseiernes Landsforbund



Morten Andreas Meyer

Generalsekretær



Kristin Gyldenskog

Leder samfunnsavdelingen

² <https://www.dn.no/nyheter/2017/12/04/1451/Eiendom/-vi-er-en-saueflokk-derfor-blir-jeg-ikke-overrasket-om-psykologien-na-snart-snur>

³ <https://www.ntbinfo.no/pressemelding/boligmarkedet-friskmeldt?publisherId=10510398&releaseld=16957595>