



Finansdepartementet

Leveres elektronisk

Høring – videreføring av boliglånsforskriften

Innledning: Eierlinjen må opprettholdes

Huseierne arbeider for å verne om, og videreutvikle den norske selveiertradisjonen. Vi mener det er viktig at flest mulig skal eie sin egen bolig. Dette er viktig både for den enkelte og for samfunnet. Forskning har vist at eierskap til egen bolig gir bedre helse, høyere utdanning og kortere arbeidsledighetsperioder. 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.

Bakgrunn

Huseierne mener at Boliglånsforskriften fra 1. juli 2018 har virket etter hensikten og har bidratt til nødvendig nedkjøling av boligmarkedet.

Tall fra Finanstilsynet og Norges Bank viser at boliglånsforskriften har bidratt til at andelen nye lån i brudd med kravene til utlånspraksis har avtatt, slik referert i Norges Banks brev til Finanstilsynet 16. august 2019.

Samtidig ferdigstilles det nå mange boliger, og befolkningsveksten er lavere enn tidligere. Det er mange boliger til salgs. Huseierne mener derfor at det er lite som taler for en ny periode med kraftig boligprisvekst.

Prisveksten i boligmarkedet har det siste året vært lav. Det tyder på at den gjeldsveksten som har vært har kommet hos de som allerede eier boliger. Denne gjeldsveksten skyldes altså først og fremst boligprisveksten som har økt folks sikkerhet, og dermed muligheten til låneopptak.

Norske boligeiere er ansvarlige og opptatt av å gjøre opp for seg. Bankenes tap på boliglån er nærmest fraværende. Vi forbrukere og bankene har felles interesse i at det ikke gis lån med for stor risiko. Dersom myndighetene regulerer for strengt, kan det over tid være med å

flytte ansvar fra banker og forbrukere til staten. Det er, etter Huseiernes mening, ingen tjent med.

Huseierne anbefaler fortsatt låneramme på 5x inntekten

Finanstilsynet foreslår å senke maksimal låneramme fra 5 til 4,5 ganger inntekten. Huseierne mener at dette ikke er noen god løsning.

Et hovedpoeng her er boliglånsforskriftens paragraf 3 som inneholder krav til at bankene skal "stressteste" lånekundenes økonomi. De skal kunne tåle en umiddelbar rentøkning på 5 prosentpoeng.

Renteøkningen har det siste året økt ett prosentpoeng. Økningen betyr at et vanlig boliglån på to millioner kroner allerede har blitt rundt 15.000 kroner dyrere i året for låntakerne.

Stresstesten betyr at boliglånskundene nå skal tåle en rente på over på 8 prosent. Dette kravet vil umiddelbart gjøre at det vil være vanskeligere å få lån med dagens eksisterende regelverk.

Videre gir forbrukerne i dag fra seg mye bedre informasjon til bankene enn tidligere. Informasjonen fra samtykkebasert lånesøknad med oppslag i skatteopplysningene i Altinn og innføring av gjeldsregisteret gjør at bankene i dag har en bedre mulighet til å vurdere forbrukernes økonomi enn tidligere.

Huseierne ser liten risiko for at norske banker og forbrukere innenfor gjeldende regelverk skal bidra til en uansvarlig boliglånsvekst som truer landets finansielle stabilitet.

Huseierne ser derfor ikke noen grunn til at maksimal gjeldsgrad skal settes ned til 4,5 ganger inntekten, og går inn for at maksimal gjeldsgrad i dag opprettholdes på 5 x inntekten.

Samtidig mener vi at det kan være god grunn til å se på stresstestens krav om at økonomien må tåle en økning på fem prosentpoeng. Dette er stor økning. Da femprosentpoeng-kravet ble innført hadde vi ikke de andre kravene i boliglånsforskriften. Kravene virker i sammenheng, og vi i Huseierne mener derfor at det kan være grunn til å vurdere å sette ned stresstestkravet.

Fleksibilitetskvoten - Huseierne anbefaler en økning til 15 prosent

Huseierne er opptatt av å opprettholde den norske boligmodellen hvor folk med helt vanlig økonomi får mulighet til å eie eget hjem.

En ytterligere innstramming vil innebære en risiko for at boligkjøpere med betalingsevne, men uten tilstrekkelig egenkapital helt unødvendig 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. Utsatte grupper er unge førstegangskjøpere og enslige voksne gjerne utløst av samlivsbrudd. 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

Huseierne merker seg også om Norges Banks uttalelser i brev til Finanstilsynet 16. august 2019, der de skriver:

"Standardiserte krav kan slå uheldig ut i enkelttilfeller. Regulering kan også lede til at kreditt ytes fra nye kilder eller i nye former som ikke er dekket av reguleringen."

Huseierne mener denne uttalelsen peker på at det er viktig at bankene får en god mulighet til skjønnsutøvelse.

Huseierne ønsker derfor at bankenes gis større skjønnsmessig rom og får sin kvote for fleksibilitet økt til minimum 15 prosent over hele landet.

Vi tror vi ikke at disse forslagene vil gjøre at flere får for høye lån. Bedre informasjon i stresstesten og høyere rente gjør nok tvert imot gjøre at færre enn tidligere vil få for høye lån. Men en økt fleksibilitetskvote gjør at bankene vil kunne gi lån til de som kvalifiserer.

Egenkapitalkravene for sekundærboliger i Oslo

Huseierne er enig i at det særlige egenkapitalkravene til kjøp av sekundærbolig i Oslo droppes. Huseierne er prinsipielt mot for mye regulering. Når Finanstilsynet selv mener at bestemmelsen ikke har hatt noen virkning, er vi enig i at dette kan droppes.

Boliglånsforskriftens løpetid - Huseierne anbefaler 18 måneder

Huseierne mener at det er viktig at den særegne reguleringen av kreditt diskuteres med jevne mellomrom. Vi mener derfor at det er viktig at boliglånsforskriften har en løpetid og en utløpsdato slik at diskusjonen automatisk kommer opp.

Huseierne mener at 18 måneder er en naturlig løpetid for boliglånsforskriften.

Sekundære tiltak

Huseierne ønsker også å rette oppmerksomheten mot en del tiltak som er tilgrensende til boliglånsforskrifte:

- **Forbedret BSU-sparing:** BSU - Boligsparing for ungdom - bør forbedres. Huseierne mener at oppsparingen i BSU bør kunne være nok til å finansiere egenkapitalen ved kjøp. Slik er det ikke mange steder i dag. Dermed bør både økt årlig og maksimalt sparebeløp økes. Huseierne kan samtidig være med å diskutere en spissing av ordningen, for eksempel slik at den bare gjelder for de som ikke allerede har kjøpt bolig.
- **Stabil boligbygging:** Kredittveksten er først og fremst drevet av økte boligpriser. Derfor er etter Huseiernes mening tiltak for stabil boligbygging vel så viktig som regulering av kreditt. Det er viktig at både stat og kommune bidrar til stabile forhold for



Huseierne

å sørge for at boligbyggingen er jevn. Kristiansand er i så måte et godt eksempel. Høy og stabil boligbygging over tid har ført til et boligmarked med lav prisstigning.

- **Utløse utbygging på ferdigregulerte tomter:** Tilgang på flere nye boliger vil bidra til dempet prisvekst og et bredere tilbud til boligkjøperne. Huseierne registrerer at utbyggerne kritiserer kommunene for ikke å holde tilstrekkelig høyt tempo i reguleringsarbeidet. Samtidig er det en betydelig reserve i allerede ferdigregulerte områder som ikke bygges ut. Dette skyldes sannsynligvis at dette er områder hvor attraktiviteten er litt mindre, prisene lavere og utsikten til profitt dårligere. Huseierne mener at staten og kommunene sammen bør finne virkemidler som raskere utløser utbygging på denne type ferdigregulerte arealer.

Oslo 22. oktober 2019

Med vennlig hilsen

Morten A. Meyer (sign)

Generalsekretær