

Deres ref.  
20/2760

Deres brev av:  
29.09.2020

Vår ref.  
PJ

Dato:  
09.11.2020

## Boligprodusentenes merknader til forslag om endring av boliglånsforskriften

Finansdepartementet fastsatte i 2015 en midlertidig boliglånsforskrift om krav til nye utlån med pant i bolig. Forskriften er senere endret, senest fra januar 2020. I februar 2019 ble det også fastsatt en ny forskrift om utlånspraksis for forbrukslån. Begge disse forskriftene er midlertidige og utløper 31. desember 2020.

Finansdepartementet har bedt Finanstilsynet vurdere de to utlånsforskriftene og behovet for endringer. Finanstilsynet har gitt sine vurderinger i et høringsnotat datert 28.09.2020, og Finansdepartementet ber om innspill til dette høringsnotatet.

Finanstilsynet anbefaler å samle de to forskriftene i én forskrift og utvide virkeområdet til også å omfatte lån med pant i andre eiendeler enn bolig. Finanstilsynet anbefaler å innføre den nye forskriften som en permanent og ikke midlertidig forskrift, men med noen endringer. For boliglån foreslår Finanstilsynet følgende:

- redusere maksimal gjeldsgrad 5 til 4,5 ganger årsinntekt,
- beholde maksimal belåningsgrad 85 %, og fjerne særskilt Oslo-krav om maksimal belåningsgrad 60 % for lån med pant i sekundærbolig,
- beholde renteheving på 5 prosentpoeng som stresstest for betjeningsevne (husholdningens overskudd etter alle utgifter)
- redusere bankenes fleksibilitetskvote til 5 % for hele landet; fra gjeldende 8 % i Oslo og 10 % i resten av landet.

Boligprodusentenes Forening støtter ikke de foreslåtte endringene. Vi mener at innstrammingene vil svekke sysselsettingen og verdiskapingen i boligsektoren, og bidra til større klasseforskjeller ved at flere faller utenfor det ordinære boligmarkedet. ***Vi mener at forskriften må skille mellom lån til nye boliger og lån til bruktbolig, ivareta hensyn til førstegangskjøpere og boligbygging i distriktene.***

## Koronapandemien har dempet boligproduksjonen

Finanstilsynet viser til at koronapandemien understreker behovet for å regulere utlånspraksis for å motvirke finansiell sårbarhet. Finanstilsynet viser til at negativ økonomisk utvikling våren 2020 og faren for lavt aktivitetsnivå i verdensøkonomien de nærmeste årene, gjør at husholdninger og foretak kan rammes hardt selv om rentenivået ikke øker.

Finanstilsynet hovedoppgave er å hensynta sikkerheten til banker og finansieringsinstitusjoner. Finanstilsynet mener at høy gjeld i husholdningene og høye boligpriser er en betydelig sårbarhet for finansiell stabilitet i Norge. Finanstilsynet opplyser at den samlede gjelden til norske husholdninger var 3 725 milliarder kroner ved utgangen av juli 2020. Husholdningsgjelden er høy målt opp mot disponibel inntekt, og en stor del av gjelden er tatt opp av husholdninger med høy gjeldsgrad. Kravene i boliglånsforskriften er satt ut fra hensynet til finansiell stabilitet og skal motvirke for høye låneopptak hos sårbare låntakere. Finanstilsynet frykter at gjeldsbelastningen vil fortsette å øke i årene framover, og viser til lave lånerenter og økende boligpriser som gir mange husholdninger mulighet til å ta opp ytterligere lån med pant i bolig.

Boligprodusentene mener at det er uklokt å stramme inn boliglånsforskriften som forslått av Finanstilsynet, uten samtidig å vurdere de samfunnsøkonomiske og sosiale konsekvensene av innstrammingen. Det er usikre tider framover. Koronapandemien har dempet boligbyggingen. Salg og igangsetting av boliger falt kraftig i mars, april og mai, men har siden tatt seg opp, godt stimulert av rentesenkingen til Norges Bank. Samlet aktivitet i 2020 vil likevel bli lav. Akkumulert salg i årets ni første måneder er bare så vidt høyere enn i 2010 som var i kjølvannet av finanskrisen, og akkumulert igangsetting er den laveste som er registrert siden Boligprodusentene startet innsamling av månedstall i 2010.

Boligbygging har stor betydning for sysselsetting og verdiskapning. Prognosesenteret anslår at hver nye bolig gir en sysselsettingseffekt på 3,4 årsverk i hele verdikjeden. Grunnleggende markedsmekanismer om tilbud og etterspørsel gjelder også i boligmarkedet. I pressområdene, spesielt i Oslo, er tilbudet for lavt, og markedet må tilføres nye boliger for at boligprisene ikke skal fortsette å stige. Finanstilsynets forslag skiller ikke mellom nye og brukte boliger, men betrakter alle boliglån likt. Dette er uheldig. Det kan være fornuftig med begrensninger på utlån til kjøp av eksisterende boliger, men strenge utlånskrav for kjøp av nye boliger rammer boligproduksjonen hardt, gir fall i sysselsettingen over hele landet og skaper enda større underskudd på boliger i pressområdene.

***For å stimulere nybygging må boliglånsforskriften utformes slik at den gir økt fleksibilitetskvote for lån til nye boliger. Salg av nye boliger gir et betydelig bidrag til sysselsetting og verdiskapning i Norge. Det gjør ikke salg av brukte boliger.***

Et viktig mål for Finanstilsynets virker å være å bremse nye boliglån i Oslomarkedet. Det er her prisveksten er størst, og det er her gjeldsgraden er høyest. Men det er i all hovedsak kjøp av eksisterende boliger som lånene går til, og boligmarkedet i Norge er mer enn bare Oslo. Regulering av prisstigning i storby må ikke redusere nybygging i resten av landet og påskynde sentraliseringen.

## Boligprodusentenes anbefalinger

Tabellen nedenfor oppsummerer Boligprodusentenes anbefalinger

*Tabell 1: Krav til lån med pant i bolig. Gjeldende krav i boliglånsforskriften, Finanstilsynets forslag og Boligprodusentenes anbefalinger*

| Krav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Gjeldende krav | Finanstilsynets forslag | Boligprodusentenes anbefalinger |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|---------------------------------|
| § 3 Betjeningsevne (renteheving)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5 %            | 5 %                     | <b>3 %</b> 1)                   |
| § 4 Maksimal gjeldsgrad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 5 x            | 4,5 x                   | <b>5 x</b>                      |
| § 5 Maksimal belåningsgrad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |                         |                                 |
| Lån til egen bolig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 85 %           | 85 %                    | 85 % 2)                         |
| Lån til sekundærbolig i Oslo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 60 %           | <b>85 %</b>             | <b>60 %</b>                     |
| § 5 Maksimal rammekreditt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 60 %           | 60 %                    | <b>50 %</b>                     |
| § 7 Avdrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ned til 60 %   | Ned til 60 %            | Ned til <b>50 %</b>             |
| § 8 Fleksibilitetskvote                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |                         |                                 |
| Oslo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 8 %            | 5 %                     |                                 |
| Resten av landet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10 %           | 5 %                     |                                 |
| Kjøp og refinansiering av brukte boliger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                         | <b>5 %</b> 3)                   |
| Kjøp av nye boliger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                         | <b>15 %</b> 3)                  |
| Merknader:<br>1) For fastrentelån må det ved beregning av betjeningsevne ved utløpet av fastrenteperioden kunne legges til grunn en inntekt som hensyntar normal lønnsutvikling, inkludert forventet kvalifikasjons- og kompetansetillegg.<br>2) For lån til kjøp av brukt bolig settes verdigrunnlaget til forsiktig markedsverdi.<br>For lån til kjøp av ny bolig settes verdigrunnlaget til forsiktig markedsverdi eller salgsverdi (kontraktspris). Egeninnsats kan medregnes som egenkapital.<br>3) Ved beregning av lånevolum som avviker fra forskriftskravene medregnes ikke lån til førstegangsetablerere. |                |                         |                                 |

I det følgende begrunnes anbefalingene i tabellen

### Lempe krav til betjeningsevne

Betjeningsevnen innebærer en stresstest hvor låntaker skal kunne tåle 5 %-poeng renteheving. Vi bemerker at dette er vesentlig strengere enn i andre land. Høringsnotatet opplyser f.eks. at Storbritannia og Irland opererer med 2 og 3 %-poeng renteheving, mens Finland forutsetter rente på 6 % ved beregning av betjeningsevne.

Det forventes at rentene vil holde seg lave framover. Det er urealistisk at rentenivået i løpet av få år skal øke med hele 5 %-poeng. **Vi anbefaler at rentehevingen i stresstesten senkes fra 5 %-poeng til 3 %-poeng.** Høringsnotatet opplyser at stresstesten belyser evnen til å håndtere andre hendelser som f.eks. bortfall av inntekt. Vi bemerker da at begrunnelsen for å stille krav til betjeningsevne blir den samme som for å stille krav til maksimal gjeldsgrad.

De fleste låntakere i Norge velger flytende rente. For fastrentelån skal det etter gjeldende regler legges inn 5 %-poeng renteøkning fra utløpet av rentebindingsperioden. Betjeningsevnen skal beregnes ut fra inntekter og kostnader på tidspunktet for innvilgelse av lånet, og forventet fremtidig inntektsøkning kan ikke medregnes. For unge låntakere slår dette svært uheldig ut. Kvalifikasjons- og kompetansetillegget gjør at unge arbeidstakere har en vesentlig sterkere lønnsutvikling enn eldre arbeidstakere. Vi viser til at f.eks. Husbanken nå tilbyr 10 års fastrente til 1,4 % og 20 års fastrente til 1,7 %. Med så lange bindingstider virker det urimelig å ikke kunne medregne positiv lønnsutvikling for unge låntakere. Med disse ugunstige reglene

kan det virke som om Finanstilsynet ønsker å begrense bruken av fastrente. **For fastrentelån anbefaler vi at det som inntekt ved utløpet av fastrenteperioden legges til grunn normal lønnsutvikling med forventet kvalifikasjons- og kompetansetillegg.**

#### Beholde 5 x som maksimal gjeldsgrad

**Boligprodusentene anbefaler å beholde 5 ganger årsinntekt som maksimal gjeldsgrad, og ikke senke kravet til 4,5 som foreslått av Finanstilsynet.**

#### Skjerpe kravet til nedbetaling av lån

Boliglånsforskriften krever årlig nedbetaling for lån med belåningsgrad høyere enn 60 %. Den årlige nedbetalingen skal være minst 2,5 % av innvilget lån eller det avdragsbetalingen ville vært på et annuitetslån med 30 års nedbetalingstid hvis dette er lavere. **Boligprodusentene anbefaler at nedbetalingskravet skjerpes fra 60 % til 50 % belåningsgrad.**

#### Skjerpe kravet til rammekreditter

Boliglånsforskriften krever at lån uten avdragsplikt (rammekreditter) ikke skal overstige 60 % av boligens verdi. **Boligprodusentene anbefaler å senke grensen til 50 %.**

#### Beholde krav til belåningsgrad for lån til sekundærboliger i Oslo

Boliglånsforskriften har i dag krav til maksimal belåningsgrad 60 % for kjøp av sekundærbolig i Oslo. Kravet i resten av landet er 85 % som for kjøp av egen bolig. **Boligprodusentene anbefaler å beholde 60 %-kravet for kjøp av sekundærboliger i Oslo, og ikke heve grensen til 85 % som foreslått av Finanstilsynet.**

#### Egen fleksibilitetskvote for lån til nye boliger

Boligprodusentene støtter ikke forslaget om å redusere bankenes fleksibilitetskvote til 5 %. Lavere fleksibilitetskvote vil svekke boligproduksjonen og ramme førstegangskjøpere spesielt. Kvoten måles kvartalsvis og håndheves strikt. Bankene må legge seg godt under kvotegrensen for å sikre at de ikke bryter kravet. Alle nye lån som ikke oppfyller ett eller flere av kravene i boliglånsforskriften medregnes i rapporterte tall. Det rapporteres om få overskridelser. Finanstilsynet opplyser at det i 2017, 2018 og 2019 var til sammen 17 tilfeller der bankene overskred fleksibilitetskvoten. I første kvartal og andre kvartal 2020 var det ingen.

Fleksibilitetskvoten gjelder samlet for nedbetalingslån og rammekreditter. Nedbetalingslån omfatter både kjøp av egen bolig, kjøp av sekundærbolig og refinansiering. I boliglånsundersøkelsen 2019 utgjorde kjøp av egen bolig 38 % av lånevolumet til nedbetalingslån, kjøp av sekundærbolig 4 % og refinansiering 62 %. Refinansiering utgjør dermed det klart største lånevolumet av nedbetalingslån.

Som en følge av koronapandemien ble fleksibilitetskvoten midlertidig hevet til 20 % i andre og tredje kvartal 2020. Avviksrapportene for andre kvartal 2020 viser at 8,6 % av nye boliglån i Oslo ikke oppfylte kravene i forskriften, og 8,1 % av lånene utenfor Oslo. For de foregående årene lå vektet avvik rundt 6 %, godt under grensen som da var 10 %. Med ny foreslått kvote 5 % vil reell andel måtte være nede i 2 % eller 3 %. Dette gir i praksis svært begrenset handlingsrom og fleksibilitet for bankene.

**Boligprodusentene anbefaler å skille ut nye boliger og etablere en egen fleksibilitetskvote for lån til kjøp av ny bolig. Fleksibilitetskvoten settes til 15 %.** For øvrige lån, det vil si kjøp av brukt bolig, kjøp av sekundærbolig og refinansiering, innføres fleksibilitetskvote 5 % som foreslått av Finanstilsynet. Dette vil stimulere produksjon av nye boliger og samtidig bidra til å redusere prisveksten i bruktboligmarkedet.

### Prioritere førstegangskjøpere

Boligprodusentene frykter at strenge krav i boliglånsforskriften vil utestenge mange førstegangsetablerere fra boligmarkedet. Førstegangskjøpere må prioriteres! Ifølge høringsnotatet utgjør lån til førstegangskjøpere om lag 9 % av volumet av alle nye nedbetalingslån, eller i underkant av 25 % av lånevolumet til kjøp av egen bolig.

***Vi anbefaler at lån til førstegangsetablerere som avviker fra forskriftskravene ikke inngår ved beregning av fleksibilitetskvoten, og at det overlates til bankenes bankfaglige skjønn å vurdere lånebeløp og betjeningsevne til førstegangsetablerere.***

### Endre verdigrunnlaget for beregning av maksimal belåningsgrad for nye boliger

Krav til maksimal belåningsgrad er ekstra utfordrende i distrikter med lavere boligetterterspørsel. I distriktene er markedsverdien for nye boliger ofte lavere enn den prisen kunden faktisk må betale. Etter forskriften må bankene da sette verdigrunnlaget for pantet lik en forsiktig markedsverdi, og tilby lån som er inntil 85 % av denne forsiktige markedsverdien. Kunden må som egenkapital dekke de resterende 15 % opp til den forsiktige markedsverdien, pluss differansen videre opp til kjøpsprisen. I sum gir dette et vesentlig høyere egenkapitalkrav enn 15 % som gjelder ellers i landet med høyere boligpriser. ***Boligprodusentene anbefaler at det ved fastsettelse av verdigrunnlaget for nye boliger i distriktene kan velges mellom forsiktig markedsverdi og salgsverdi (kontraktspris).*** Salgsverdi inkluderer også tomteverdi, og verdien av egeninnsats kan medregnes som egenkapital. Lån må kunne gis til de som har betalingsevne.

### Behold forskriften som en midlertidig forskrift

Boligprodusentene anbefaler å beholde boliglånsforskriften som en midlertidig og tidsbegrenset forskrift, og ikke gjøre den til en permanent forskrift som foreslått av Finanstilsynet.

Med vennlig hilsen  
for Boligprodusentenes Forening



Per Jæger  
Adm. direktør