



Finansdepartementet

Leveres elektronisk

Høring – videreføring av boliglånsforskriften i 2021

Huseierne har 232.000 medlemmer over hele landet. Vi representerer vanlige boligeiere som bor i leiligheter, rekkehus og eneboliger, i sameier og borettslag. Vi arbeider for at flest mulig nordmenn skal kunne få eie og bo i sin egen bolig.

Huseierne mener oppsummert at:

- Maksimal lånegrense opprettholdes på 5 x inntekten
- Fleksibilitetskvoten holdes på 10 prosent – for hele landet
- Det vurderes særlige tiltak for de som har god betjeningsevne men lav egenkapital
- Egenkapitalkravet for sekundærboliger i Oslo oppheves
- Den nye utlånsforskriften gis en varighet på 24 måneder

Bakgrunn: 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.

Huseierne mener at Boliglånsforskriften som trådte i kraft 1. januar 2020 har virket etter hensikten. 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 ingen tjent med, etter Huseiernes mening.

Huseierne anbefaler fortsatt låneramme på 5x inntekten

Finanstilsynet foreslår igjen 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.

Stresstesten betyr at boliglånskundene nå skal tåle en rente på mellom 6 og 7 prosent. Dette stiller strenge krav til hvem som får lån – og hvor mye de får.

Huseierne peker videre på – som vi gjorde ved høringen for reglene i 2020 – at forbrukere i dag gir fra seg mye informasjon som gir bankene et godt informasjonsgrunnlag for å vurdere økonomien. 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 låntakernes økonomi må tåle en økning på fem prosentpoeng. Dette er stor økning som har liten sammenheng med dagens forventede renter, både på kort og lang sikt.

Da femprosentpoeng-kravet ble innført hadde vi ikke de andre kravene om egenkapitalgrad og låneramme i boliglånsforskriften. Kravene virker i sammenheng, og vi i Huseierne mener derfor at det kan være grunn til å vurdere å sette ned stresstestkravet.

Særlige tiltak som vil hjelpe de med god betjeningsevne

Huseierne ser med bekymring for at enkelte grupper sliter med å komme inn i boligmarkedet. Dette kan være førstegangsetablerere, men også de som skal reetablere seg etter samlivsbrudd.

Huseierne mener det er fornuftig om man kan lage regler som gjør at de med god betjeningsevne kan få etablert seg i boligmarkedet.

Dette kan for eksempel gjøres ved at de som beskytter seg mot renteøkninger ved lang rentebinding (for eksempel fem år eller lenger) kan få lavere egenkapitalgrad og/eller fritak for stresstesten.

Fleksibilitetskvoten - Huseierne anbefaler 10 prosent i hele landet

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 nødvendig 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 mener det er viktig at bankene gis rom for skjønnsmessige avgjørelser. Vi mener derfor at det er fornuftig å ha en 10 prosent fleksibilitetskvote, og at denne gjelder for hele landet.

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 skrinlegges.

Boliglånsforskriftens varighet - Huseierne anbefaler 24 måneder

Huseierne støtter ikke Finanstilsynets forslag om å ha en forskrift uten opphørsdato.

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. Samtidig er det viktig at både banker og bankkunder har en forutsigbarhet.

Huseierne mener at 24 måneder er en naturlig løpetid for boliglånsforskriften.

Det siste året har vist at hvis det er særlige omstendigheter som dukker opp, vil man kunne lage midlertidige unntak og endringer i regelen. Derfor tror vi at det er mest hensiktsmessig med 24 måneders løpetid.



Huseierne

Sammenslåing av boliglånsforskriften og forbrukslånsforskriften

Huseierne støtter forslaget om at boliglånsforskriften og forbrukslånsforskriften slås sammen i en utlånsforskrift. Det er naturlig at ulike typer kredittgivning sees i sammenheng.

Oslo 10. november 2022

Med vennlig hilsen

Morten A. Meyer (sign)

Generalsekretær

Carsten Henrik Pihl

Forbruker- og kommunikasjonssjef