



Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep  
0030 Oslo

Oslo, den 15.04.2015

Deres ref.: 15/874

### **HØRINGSUTTALELSE TIL FORSLAG TIL FORSKRIFT OM KRAV TIL UTLÅN MED PANT I BOLIG**

Det vises til Finanstilsynets redegjørelse om husholdningenes kredittvekst, og oppdraget fra Finansdepartementet om å vurdere tiltak som kan bidra til å dempe veksten i boligpriser og kredittveksten i den Norske husholdningssektoren.

Asker og Bærum Boligbyggelag AL har ca. 17 000 medlemmer, hovedsakelig fra de to kommunene som er vårt virkeområde. Boligbyggelaget har en omfattende virksomhet, med forvaltning av ca. 15.000 boliger, med regulering av nye boligområder, produksjon og salg av nye boliger, samt en kommersiell meglervirksomhet som i tillegg til salg av nye boliger, også formidler salg av boliger i bruktmarkedet.

Asker og Bærum Boligbyggelag har sin virksomhet i et område hvor prispresset på bolig er svært høyt, dels som følge av lav produksjon av nye boliger, og dels som følge av høy befolkningsvekst, særlig p.g.a. tilflytting.

Asker og Bærum Boligbyggelag har sett på forslagene om å regulere vilkårene for tilbud på kreditt i boligmarkedet, og vil bemerke;

#### **Tiltak for å påvirke utlånspraksis – regulert belåningsgrad**

I Asker- og Bærum-regionen er den gjennomsnittlige prisen på bolig såpass høy at vi mener at kredittiltak som regulerer belåningsgraden på boligen, vil ha begrenset effekt. Verdien av boligene er så høy at det er ikke belåningsgraden av panteobjektet som først og fremst er den begrensende faktor. Det vil være lånekundenes evne til å betjene lånet, som først og fremst vil være den kritiske faktor.

# ABBL

## **Forskriftsfesting av krav til utlån med pant i bolig**

Forslaget om å øke grensen for stresstesting av låntakers betjeningsevne, vil sannsynligvis bidra til en sterkere grad av lang rentebinding. I lys av det lave rentenivået, vil det kunne være fornuftig å binde renten for en relativt lang periode. Dette vil kunne bidra til en vridning i kredittmarkedet fra flytende til større andel fastrente, og dermed også øke den kortsiktige stabiliteten i finanssektoren, uten at det vil bety mye for netto kreditttilgang.

Når det gjelder belåningsgrad, er det i utkastet til forskrift, foreslått at det i beregning av boligens belåningsgrad, også skal tas hensyn til andel fellesgjeld i borettslag.

Teoretisk er det riktig at andel fellesgjeld er en del av belåningsgraden, men fordi betjeningen av fellesgjeld i borettslag skjer gjennom borettslaget og er innbakt i fellesutgiftene, vil forskriftsforslaget i realiteten innebære at man regner inn fellesgjelden to ganger.

## **Obligatorisk avdragsbetaling**

Prinsipielt er det fornuftig med en obligatorisk avdragsbetaling på min 2,5 %, men et slikt tiltak vil også bidra til å redusere fleksibiliteten i markedet.

Boligbyggelaget er enige i at de foreslåtte tiltakene vil bidra til å styrke den strukturelle stabiliteten til bankene og finanssektoren, men vi mener at tiltakene vil ha begrenset effekt for å dempe veksten i boligprisene.

Vi mener at kredittveksten til utlån med pant i bolig, først og fremst er et resultat av den sterke økningen i boligprisene, og ikke en årsak til den.

Det vises også til at prisstigningen på boliger har medført at det er blitt «ledig pant» i boligene, som sammen med lav rente har stimulert til opplåning for å finansiere andre formål, slik at en del av forbrukskreditten fremstår som boliggjeld.

## **Vår oppsummering**

Økningen i boligprisene skyldes først og fremst for lav boligproduksjon i forhold til befolkningsveksten, og at produksjonsprisen for nye boliger har vokst betydelig raskere enn prisnivået i bruktmarkedet, slik at det oppstår et press for å lukke prisgapet mellom nytt og brukt.

Skjerpede kredittvilkår vil på en indirekte måte kunne bidra til å dempe boligprisveksten i bruktmarkedet, fordi begrensningene i kreditttilgangen vil kunne slå ut de finansielt svakeste fra markedet, og derved dempe etterspørselen.

Resultatet av dette vil imidlertid kunne bli at det må etableres tiltak eller støtteordninger for de som ikke oppfyller de ordinære kredittvilkårene.

Når det gjelder nye boliger, er disse som nevnt, relativt mye dyrere enn brukte boliger.

Det er derfor krevende å tilby nybyggingsprosjekter til grupper som ikke har en betydelig egenkapital. En konsekvens av de foreslåtte tiltakene kan derfor bli at utbyggere som ønsker å tilby nye boliger i etablerermarkedet, vil få større vansker med å nå de grensene for forhåndssalg som settes av byggelånsbankene. Dette kan medføre at nye og rimelige prosjekter, rettet mot ungdom i

etableringsfasen, kan bli trukket fra markedet, eller omarbeides til å rette seg inn mot et høyere prissegment, der kjøperne allerede har en opparbeidet boligkapital. Dette vil derfor kunne komme til å virke motsatt vei – nemlig at tilbudssiden blir svekket, og eller at utbyggere fokuserer på et høyere prissegment, som vil bidra til enda dyrere boliger.

## Alternative tiltak

Som utbygger av nye boliger, ser vi at nybygde boliger i stor grad henvender seg til den del av befolkningen som allerede har en opparbeidet boligkapital. Det medfører at nybygging i stor grad bidrar til påfyll i de høyere prissegmenter.

Det er et behov for å styrke tilbudssiden i de lavere prissegmenter og i etablerermarkedet. For å oppnå dette er det behov for å lette byggelånsfinansiering og finne instrumenter for at utbyggere kan få frigitt egenkapitalen sin til å kunne få realisert nye prosjekter.

I dag stilles det ordinært et krav om at utbygger må oppnå et forhåndssalg av minst 60 % av brutto salgsverdi, før evt. byggelån kan åpnes. Det innebærer redusert risiko for bankene, men økt risiko for utbygger, fordi prosjekter må skrinlegges p.g.a. for lavt forhåndssalg.

Forhåndssalg er en salgsform som i liten grad oppfyller boligkjøpernes forventninger, ettersom det gjerne er 18 måneders produksjonstid, slik at kjøper må binde seg for minst 18 måneder frem i tid.

Det er også et problem for byggherrene at garantikravene etter Bustadsoppføringslovas § 12 medfører at byggherren får bundet opp en andel av egenkapitalen sin i inntil 5 år. For byggherrer som produserer flere prosjekter, innebærer det at han i løpet av få år vil få en betydelig del av egenkapitalen låst i ferdigstilte prosjekter.

Ved å legge til rette for å styrke tilbudssiden for boliger i det lavere prissegmentet, ville det kunne bidra til å sette flere boliger i omløp, slik at etterspørselsdrevet prisstigning dempes.

For Asker og Bærum Boligbyggelag

  
Erling Rein  
Adm. dir.