



Finansdepartementet  
P.B. 8008 Dep  
0030 Oslo

Deres ref.nr.: 15/874

4. mai 2015

### **Høringssvar – forslag til forskriftsfesting av krav til utlån med pant i bolig**

Vi viser til høringsbrev datert 17.03.2015 med bakgrunn i Finanstilsynets tilrådning til Finansdepartementet.

#### **Kreditttilgang og boligmarkedet**

Etter avdempingen i boligmarkedet sommeren og høsten 2013, fortsatte boligprisene i Norge å stige gjennom 2014 og første kvartal 2015. Etter vårt og Finans Norges syn (se Finans Norges rapport om boligmarkedet og boligfinansiering fra april 2014) var årsakene til avdempingen å finne i bankenes utlånspraksis, som ble strammet inn både på grunn Finanstilsynets skjerpelse av egenkapitalkravet og de internasjonale kravene til bankenes egenkapitalbuffer. Da det ble klart at bankene hatt oppfylt sine egenkapitalkrav senhøsten 2013 ble bankene mindre restriktive i sin utlånspolicy. Dette ser man tydelig i Norges Banks utlånsundersøkelse for fjerde kvartal 2013, hvor kredittveksten økte markant.

Kort tid etter i februar 2014 sendte finansminister Siv Jensen brev til Finanstilsynet, hvor hun ba om større fleksibilitet i praktiseringen av egenkapitalkravet. Disse to hendelsene resulterte i at aktiviteten i boligmarkedet tok seg opp igjen med den tiltagende prisveksten vi har sett. Samtidig har sentralbanken satt ned styringsrentene, noe som har gjort kreditt enda billigere for norske låntagere, og bidratt til den sterke prisutviklingen siden.

Avdempingen i boligmarkedet i 2013 og den påfølgende sterke utviklingen i 2014 viser etter vårt syn hvor betydningsfull kreditttilgangen er for utviklingen i boligprisene. Dessuten illustrerer det at reguleringer åpenbart har en effekt i markedet.

#### **Boligprisvekst og gjeldsnivå**

Per mars 2015 viser tallene fra vår boligprisstatistikk at det norske boligmarkedet har hatt 15 måneder med vekst på rad. Gjennom 2014 utviklet boligmarkedet seg svært sterkt med en vekst i

## **EIENDOM NORGE**

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendomnorge.no  
eiendomnorge.no



landet under ett på 8,7 prosent. Samtidig var og er de regionale forskjellene store. I Oslo og Bergen steg boligprisene med 10,3 prosent gjennom året, mens de i Tromsø steg med 16,6 prosent og i Stavanger med 3,1 prosent.

De regionale forskjellene har vedvart gjennom første kvartal 2015. Markedet i Oslo og Bergen, spesielt for sentrumsnære leiligheter, har opplevd et stort prispress. Samtidig ser vi en avdemping i andre regioner, der spesielt Rogaland viser en svak utvikling prismessig. Trenden i prisutviklingen viser en mer moderat vekst enn i høsten 2014, og det er grunn til å forvente mer moderat prisutvikling i tiden fremover. Enkelte regioner vil sannsynligvis oppleve en nedgang i nominell prisutvikling.

Eiendom Norge deler Finanstilsynets bekymring for en sterk boligprisvekst i kombinasjon med for høy gjeldsgrad hos husholdningene. Dagens lave rentenivå gjør det mulig for husstander med ordinære inntekter å betjene store lån sammenlignet med husstandsinnkomst. Det er åpenbart at slike husholdninger vil være utsatt for å komme i økonomiske vanskeligheter i et annet renteregime enn dagens. Det er derfor grunn til at myndighetene er føre var og følger utviklingen i boligmarkedet nøye.

### **Boligbygging og tilbudssiden**

Eiendom Norge mener imidlertid at hovedutfordringen i dagens boligmarked er å finne på tilbudssiden – det bygges for få boliger i Norge og det har over flere år bygget seg opp et akkumulert underskudd på tilbudssiden. Deler av det sterke presset vi har opplevd i boligmarkedet de senere årene, spesielt i de store byene, skyldes for lav boligbygging over tid. Eksempelvis: Etter finanskrisen sank boligbyggingen i Norge kraftig, til tross for at boligbehovet fortsatt var til stede og for første gang i etterkrigstiden fulgte ikke kurven for boligbygging befolkningsutviklingen.

Vi er av den oppfatning at stigende boligpriser primært dempes ved å stimulere tilbudssiden og ikke ved å begrense etterspørselssiden gjennom regulering av kreditt. Økt og tilstrekkelig boligbygging vil også dempe boligprisutviklingen, noe erfaringer fra lokale og regionale boligmarkedet viser.

I perioden 2009-2011 ble det på Sørlandet, og da spesielt i Kristiansand kommune, regulert store tomteareal til boligbygging. Boligprosjektene som ble lagt ut i markedet ga en stor tilbudsside, noe som har resultert i en prisvekst de siste fem årene på 11,5 prosent, mot 34,5 prosent på landsbasis. Tilsvarende eksempel har vi sett i Tromsø der vi over flere år etter finanskrisen hadde en nedgang i boligprisene grunnet mange boligprosjekter i markedet samtidig. Det resulterte i at det ikke ble igangsatt nye byggeprosjekter, som resulterte i et stort tilbudsunderskudd og betydelig boligprisvekst de siste tre årene.

Vi er derfor av den oppfatning at manglende stabilitet i boligbyggingen er hovedårsaken til volatiliteten i boligprisene.

Innstramninger på kredittsiden kan imidlertid få uheldige effekter i boligmarkedet, da det kan føre til at boligbyggingen stopper opp eller faller. Det opplevde vi i 2012 og 2013, som følge av reguleringer av kredittsiden. Når det underliggende problemet i boligmarkedet er ustabil boligforsyning og svært

## **EIENDOM NORGE**

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no



volatil igangsettingstakt, vil innstramminger av kredittsiden få motsatt effekt av det tilsynet ønsker, nemlig boligprisvekst i kjølvannet av for lav boligbygging. Eiendom Norge vil advare mot å legge til rette for en slik utvikling.

### **Forskriftsfesting**

Finanstilsynets forslag til forskriftsfesting av reguleringer av boliglån er omfattende.

Eiendom Norge er usikker på om det er en god timing å innføre innstramminger på kredittsiden nå. Det er grunn til å forvente at norsk økonomi står overfor større utfordringen enn på mange år, der moderat lønnsutvikling og økt arbeidsledighet er sannsynlige konsekvenser. Hvis slike prognoser slår til er det mer viktig å sikre stabilitet i kreditttilgangen i markedet.

Eiendom Norge frykter at dette vil bli praktisert for rigid, slik egenkapitalkravet til boliglån ble praktisert i 2012 og 2013. Hvis departementet skulle konkludere med at forskriftsfesting er hensiktsmessig, er det etter vårt syn svært vesentlig at Finanstilsynets egen vurdering av bruk av forskrift etterleves:

Tilsynet skriver følgende i sitt brev til departementet:

*En forskriftsfesting bør imidlertid ikke være et permanent virkemiddel. Dersom markedene skulle endre seg vesentlig, slik at boligprisene stabiliseres eller faller vesentlig, og veksten i husholdningsgjelden avtar vesentlig, bør forskriften oppheves eller kravene lempes.*

Vi vil understreke at dette er svært vesentlig, og vi vil advare mot å legge til rette for den praksisen i bankene vi opplevde i 2012 og 2013, hvor både solide næringsaktører og husholdninger hadde vanskeligheter med å få lån som følge av bankreguleringer. En tilstrekkelig fleksibilitet i egenkapitalkrav, slik finansminister Siv Jensen, understreket i sitt brev til Finanstilsynet i februar 2014 er høyst nødvendig for å legge til rette for et velfungerende boligmarked.

Generelt er Eiendom Norge skeptisk til et regime der myndighetene overprøver bankene og underminerer kredittinstitusjonene mulighet til å utøve et godt bankhåndverk. Til en viss grad går tilsynet langt i overprøve nettopp denne rollen.

### **Eiendom Norge har kommentarer til enkelte av forslagene til tiltak:**

- *Renteøkningen som skal legges til grunn for stresstesting av låntakers betjeningsevne, økes med ett prosentpoeng, fra 5 prosentpoeng til 6 prosentpoeng.*

Eiendom Norge mener tiltaket kan ha noe betydning i hvor mye lån en låntager har muligheten til å ta opp, noe som derfor kan virke dempende på gjeldsveksten. Betydningen er nok begrenset når boliglånsrenten har sunket betydelig det siste året.

- *Maksimal belåningsgrad for nedbetalingslån beholdes på 85 prosent av boligens verdi.*

Eiendom Norge støtter at det som utgangspunkt skal stilles krav om egenkapital for boliglån, men

## **EIENDOM NORGE**

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no



mener det bør praktiseres fleksibelt. Bankene må ha rom for å gjøre skjønnsmessige vurderinger i lys i den enkelte lånesøknad, dagens regelverk balanserer dette på en god måte i dag.

Hvis departementet likevel velger å innføre et innskjerpet krav om egenkapital er det spesielt viktig at bankene får gode og fleksible «kjøreregler» som skal benyttes når det skal unntas fra egenkapitalkravet.

*- Det innføres et krav om minst 2,5 prosent årlig avdragsbetaling fra første år for alle nedbetalingslån med belåningsgrad over 65 prosent.*

Eiendom Norge mener det er fornuftig å stille krav når avdragsfrihet benyttes, «ukulturen» med å «aldri» betale avdrag på lån er en uting, og økt krav om avdragsbetaling vil kunne bidra til å dempe gjeldsveksten.

Derimot støtter vi ikke forslaget om maksimal belåningsgrad. Dette er et forslag som vil fremme kjøpekraften for de som allerede har god økonomi eller har andre som bidrar med egenkapital. For den del av samfunnet som ikke er godt bemidlet eller har muligheten til å få hjelp vil konsekvensen være å måtte stå utenfor boligmarkedet, forslaget vil derfor kunne bidra til økt klasseskille i samfunnet.

Forslaget vil sannsynligvis også medføre høyere leiepriser i leiemarkedet, da flere tvinges til å leie fremfor å eie.

\*\*\*

Vi stiller oss til disposisjon for øvrig kommentarer.

Med vennlig hilsen  
Eiendom Norge

Christian Vammervold Dreyer.  
Administrerende direktør

**EIENDOM NORGE**

---

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no