



Finansdepartementet

Deres ref.

Vår ref / Saksbehandler

15/2476-6 252 &13
Fanny Voldnes / tlf. 41556805

Dato:

29.04.2015

HØRING - FORSLAG TIL FORSKRIFTSFESTING AV KRAV TIL UTLÅN MED PANT I BOLIG

Finansdepartementet har etter råd fra Finanstilsynet sendt på høring forslag til forskrift om utlånspraksis for lån med pant i bolig. Formålet med forskriften er ifølge Finansdepartementet å begrense risikoen for finansiell ustabilitet i norsk økonomi og bidra til å sikre makroøkonomisk stabilitet. Fagforbundet mener at problemet forskriften er ment å løse krever andre og flere langsiktige tiltak og støtter ikke forslaget som nå er på høring.

Konsekvensene av foreslåtte forskrift

Forslag til forskrift vil gi et strengere og mer rigid system for låntakere og banker. En samling av alle foreslåtte tiltak i forskriften viser dette:

- nedbetalingslån med sikkerhet i bolig skal ikke overstige 85 prosent av forsvarlig verdigrunnlag for boligen.
- rammelån skal ikke overstige 65 prosent av boligens verdi.
- for lån som overstiger 65 prosent av boligens verdi, skal det foretas en årlig nedbetaling med minimum 2,5 prosent av innvilget lån
- vurderingen av kundens betjeningsevne skal finansinstitusjonen etter forskriftsforslaget legge inn en renteøkning på 6 prosentpoeng fra det aktuelle rentenivået.
- strengere krav til sikkert for eksterne aktører som stiller sikkerhet for låntaker

Velferdsvridninger

Summen av forslagene vil skape et enda skarpere sosialt skille mellom låntakere som har tilgang på velgjørere med godkjent sikkerhet, og de som ikke har. Låntakere med «bemidlede foresatte/velgjørere» vil fortsatt kunne utnytte de gunstige mulighetene av å eie bolig i forhold til å leie. Dette er umulig for låntakere som ikke har «bemidlede foresatte/velgjørere». Dessuten vil unge potensielle låntakere utelates fra lånemarkedet på grunn av manglende nivå på egenkapital, selv om de kan betjene lånet. Personer med relativ lav inntekt, vil også måtte spare i lengre tid for å kunne nå målet med å kjøpe egen bolig. Dette vil samlet sett gi et velferdstap for nevnte grupper. Samtidig kan personer med «bemidlede foresatte/velgjørere» og personer med betydelig formue, få en velferdsgevinst

ved mulig lavere boligpriser. Samlet sett vil konsekvensen være en velferdsvridning fra de som har lite fra før, og til de som har mye fra før.

Mindre effektivt marked

En annen effekt av forslaget, er at det skaper mindre rom for både skjønn og bruk av alle former for informasjon som aktørene innehar. Konsekvensen av dette er at en fordelaktig handel for begge parter, mellom en bank og kunde ikke vil bli gjennomført. Dette vil isolert sett være lite samfunnsøkonomisk nyttig. Forslaget kan også føre til at kunder blir «låst inne» i en bank fram til de har nedbetalt til under 65 prosent av boligens verdi, og med det gi mindre konkurranse i markedet. Følgen av dette er et mindre effektivt marked.

Svekkelse av banker i distriktene

Det er i de store byene boligprisveksten har vært kraftigst. Innstrammingen i forslaget vil derfor spesielt ramme husholdninger i distriktene, som ikke har bidratt til den kraftige gjeldsveksten. Sparebanker og lokale banker i distriktene vil også bli rammet av forslaget. På grunn av nærheten til kundene og lokalkunnskap har slike banker smådriftsfordeler og mer informasjon til å vurdere sikkerhet enn banker i store byer. Bankene blir imidlertid avskåret fra å bruke sine smådriftsfordeler gjennom dette forslaget, noe som vil svekke lokalbankene. Dette kan igjen føre til lavere oppbygging av egenkapital til lokalbanker, som igjen er avgjørende for å kunne gi lån både boligkjøpere og næringsvirksomhet.

Løser ikke hovedutfordringen over tid

Det blir nevnt i høringsnotatet at forslaget ikke bør være et permanent tiltak, og at det er andre virkemidler utenfor Finanstilsynets område som kan løse hovedutfordringen. Dette er i seg selv en indikasjon på at forslaget er utilstrekkelig, og at finnes andre mer effektive virkemidler. Et viktig aspekt er at forskriften i seg selv kan øke sannsynligheten for et negativt makroøkonomisk sjokk, som følge av lavere boliginvesteringer. Investeringer er en relativ liten størrelse av BNP, men en meget viktig konjunkturdriver. Forslag til forskrift kan derfor implisitt motvirke målet med forskriften på kort sikt.

Det er også viktig å påpeke at det er andre effekter enn tilgang på kreditt for husholdninger som skaper for høy boligprisvekst i boligmarkedet. På tilbudssiden har de to siste tiårene vært betydelig lavere antall fullførte boliger og leiligheter, enn perioden 1950-89 (SSB, 2015). For lav boligbygging i privat og kommunal regi, fører til lavere tilbud av boliger. Dette sammen med relativ høy befolkningsvekst, har ført til større etterspørsel etter bolig. Høyere betjeningsevne hos låntakere som følge av høyere reell disponibel inntekt og lav rente, har gitt en inntektseffekt som fører til økt etterspørsel etter boliger. Samlet sett fører dette til økte boligpriser. Tiltak som øker den private og kommunale boligbyggingen vil bidra til å senke boligprisveksten, og dermed senke gjeldsveksten til husholdningene.

Bolig som investeringsformål er gunstig som følge av skattereglene på eiendom. Konsekvensen av dette er høy etterspørsel etter boliger som spekulasjonsobjekt. Skattesystemet er derfor en tilrettelegger for en høy boligprisvekst, og dermed høy gjeldsvekst i husholdningene. Skattesystemet bør derfor revideres for å redusere denne effekten. Høyt skattetrykk må imidlertid ikke ramme primærbolig.

Det er hovedsakelig i de urbane pressområdene boligprisveksten har vært sterkest. For å minke prisveksten i pressområder, bør det derfor legges opp til utbygging og videreutvikling av kollektivtransport mellom i og rundt urbane strøk. Dette gir mulighet for større geografiske arbeidsmarkeder, og mulighet for å kunne bo og jobbe i forskjellige kommuner.

Oppsummering

Fagforbundet støtter ikke forslaget, og mener at retningslinjene til bankene fortsatt bør gjelde som retningslinjer. Fagforbundet mener at forslaget kan gi negative sosiale konsekvenser og heller ikke vil løse utfordringen med høy gjeldsvekst i husholdningene som følge av høy vekst i boligprisene. De mulige kortsiktige positive virkningene av tiltaket oppveier ikke de sosiale kostnadene av det. Dessuten kan forskriften bli en hvilepute, som kan svekke muligheten til å komme med langsiktige gode løsninger som sikrer makroøkonomisk stabilitet. Fagforbundet nevner i forrige avsnitt flere alternative forslag til løsninger, og ønsker videre at relevante myndigheter legger fram forslag for gjennomføring av nevnte løsninger.

Med hilsen
FAGFORBUNDET

Mette Nord
Leder Fagforbundet

(sign)