

Finansdepartementet
postmottak@fin.dep.no

Oslo, 24. oktober 2016

Høring – endring og videreføring av forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig

Generelt

Lav rente og utsikter til lav rente er en viktig årsak til den sterke boligprisveksten, særlig i Oslo og Oslo-området. Men god tilgang på kreditt, befolkningsvekst, bolig som en attraktiv investeringsklasse for formuesoppbygging i husstandene, og ikke minst gap mellom boligtilbud og etterspørsel, er andre forklaringer. I Oslo er tilbudet av brukte boliger lavt, og det er bygget for få nye boliger sammenlignet med behovet gjennom flere år. Det henger igjen sammen med svak tilrettelegging av tomter, lange planprosesser, fordyrende og stadig endrede regelverk samt mangel på samferdselssatsing, som kunne redusert betydningen av tomteknapphet. En boligbygging som hadde vært bedre tilpasset etterspørselen ville gitt lavere boligprisvekst og lavere gjeldsvekst. Regjeringen bør derfor styrke samferdselssatsingen i de store byene, og særlig Oslo, samt fortsette å gjøre det enklere og billigere å bygge boliger.

Den sterke boligprisveksten i år og godt nyboligsalg, har medført at igangsettingen av nye boliger har tatt seg betydelig opp. Det gjelder også Oslo, selv om det fortsatt vil bli bygget for få boliger i forhold til folketilveksten. Men boligtilbudet vil øke og medføre at boligprisveksten vil avta noe fremover. Kredittveksten har også avtatt noe, og stabilisert seg, dog fortsatt høyere enn inntektsveksten. Den sterke boligprisveksten er først og fremst en utfordring i Oslo. Det er derfor viktig å ty til virkemidler, som er målrettet mot å begrense boligprisveksten der. Vi er bekymret for at en innstramming i kreditttilgangen slik Finanstilsynet foreslår, vil få negative konsekvenser for de deler av landet der boligmarkedet er mer i balanse og for Rogaland som har slitt med prisnedgang, men hvor det nå kan se ut til å snu. Regjeringen har derfor en utfordring i å finne både riktig medisin og riktig dosering. Vi trenger tiltak som holder hjulene i gang i områder med svak utvikling, samtidig som vi trenger tiltak som motvirker en overoppheting i markeder med sterkt prispress.

I 2013 fikk vi en periode med prisfall og økt usikkerhet om utviklingen i boligmarkedet, bl.a. som følge av skjerping av egenkapitalkravet ved boligkjøp. Dette medførte at salget av nye

boliger stoppet opp og at igangsettingen av nye boliger ble redusert, noe som medvirket til en ekstra sterk boligprisvekst i etterkant.

OBOS' hovedsynspunkter

- **Vi går imot forslagene til innstramming i boliglånsforskriften da de vil gjøre det vanskeligere for nye å komme seg inn på boligmarkedet. Vi sier nei til å**
 - fjerne fleksibilitetsknoten. Vi vil fortsatt ha fleksibilitet ved at bankene skal kunne avvike fra forskriften for inntil 10 prosent av nye lån.
 - innføre et generelt gjeldstak på fem ganger brutto årsinntekt
 - redusere maksimal belåningsgrad for rammelån fra 70 til 60 prosent, samt til å utvide kravet til avdragsbetaling til å omfatte nedbetalingslån med belåningsgrad over 60 prosent.
- **Innstrammingene må målrettes overfor dem som kjøper bolig som investeringsobjekt**

Investorene er med på å presse opp prisene på små leiligheter, særlig i Oslo. Det er derfor disse myndighetene bør stramme inn overfor.
- **Vi ønsker fortsatt en tidsbegrenset forskrift**

Vi mener at eksisterende forskrift er et inngripende tiltak i reguleringen av bankene, og ønsker at den fortsatt skal være tidsbegrenset.

Utfyllende kommentarer til noen av OBOS' hovedsynspunkter

- **Bankene må fortsatt ha fleksibilitet til å avvike fra forskriften for inntil 10 prosent av nye lån**

Vi går sterkt imot å fjerne eller redusere fleksibilitetsknoten, dvs. bankenes adgang til å fravike kravene til betjeningsevne, belåningsgrad og avdragsbetaling i forskriften. Vi vil opprettholde dagens kvote på 10 prosent.

Det må være betjeningsevne som skal være avgjørende for om en potensiell låntaker, innvilges lån. Vi frykter at fjerning av fleksibilitetsknoten vil utestenge de som ikke får finansieringshjelp av foreldre/familie, dvs. unge og de som har minst fra før av, fra boligmarkedet. Det må derfor være anledning til å gi lån til en viss kvote av låntakere som ikke oppfyller egenkapitalkravet, men som likevel har god betjeningsevne.

Bankene bør reguleres gjennom generelle krav til risikostyring og kapital. På grunnlag av det må bankene selv ta ansvar for å kredittvurdere og utvise skjønn.

Det er mulig å kombinere fleksibilitetsknoten med tiltak som demper risikoen knyttet til belåningsgrad på mer enn 85%. Bankene kan stille krav om at lånekunden tar opp f. eks. fastrentelån med 10 års binding, eller betaler høyere avdrag på lån med flytende rente inntil belåningsgraden har kommet under 85%. For sistnevnte kan det stilles krav om at de må betale årlige avdrag som tilsvarer differansen mellom gjeldende lånerenten i markedet og «stresstestrenten». Dette vil bidra til å redusere risikoen for både banken og låntakeren, samtidig som alle med tilstrekkelig betjeningsevne kan få tilgang på lån.

Vi er bekymret for at dersom fleksibilitetskvoten fjernes eller strammes inn, så kan det medføre at de som ikke klarer egenkapitalkravet, velger å finansiere dette med forbrukslån eller kredittkortgjeld. Det vil være svært bekymringsfullt dersom det øker i omfang. OBOS er i så måte fornøyd med at regjeringen har varslet at den vil sende et forslag om gjeldsregister ut på høring i løpet av høsten, og at saken skal behandles i Stortinget til våren.

- ***Nei til forskriftsfesting av tak på maksimalt låneopptak***

Vi går sterkt imot å sette tak på at maksimalt låneopptak til 5 ganger brutto årsinntekt. Det er bankene som har best informasjon om kundene sine, kan kreditthåndverket og bør ha ansvaret for hvilken gjeldsgrad kundene tåler. Vi mener at direkte regulering gjennom forskriftsfesting av maksimalt låneopptak, vil være et alt for inngripende virkemiddel i bankvirksomheten.

- ***Det bør strammes inn overfor de som kjøper boliger i investeringsøyemed***

OBOS anbefaler at departementet ser på hvordan det kan strammes inn overfor de som bruker boliger som investeringsobjekt framfor å innføre tiltak som rammer unge boligkjøpere. Tiltakene må rettes mot dem som kjøper bolig nummer to og tre. OBOS mener at i markedet for å investere i bolig nummer to eller mer bør departementet vurdere å:

- Doble krav til egenkapital fra 15 til 30 prosent av boligverdien.
- Skjerpe kravene til avdrag bare for denne gruppen boligkjøpere.
- Sette ligningsverdien av bolig nummer to og oppover til 100 prosent av markedsverdien.

Bankene allerede har systemer som gjør at de kan skille lånekundene fra hverandre, og det er ikke vanskelig å finne ut om lånesøker allerede eier en bolig. Vi erfarer at boligprisene, særlig i Oslo, drives opp av investorer med god råd, for lav boligbygging og et spesielt stort tilbudsunderskudd for små leiligheter. En undersøkelse viste at 44% av selveierboligene under 60 m² i Oslo i 1. kvartal i år ble solgt til kjøpere som selv ikke skulle bo i boligen (jf. Eiendomsverdi). Selveierboligene utgjør om lag 40% av omsatte boliger (jf. SSB), og således kan det indikere at 15-20% av de små boligene selges til investorer. Det er ikke først og fremst unge boligkjøpere som driver opp etterspørselen etter boliger og lån. Derfor er det heller ikke disse myndighetene bør ramme med nye innstramminger.

Med vennlig hilsen

 OBOS


Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef