

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Dato:
	22/4230 - 3	Kristin Edith Abrahamsen Kjærås, 408 83 310	21.11.2022

Oslo kommunes høringsuttalelse - forslag til endringer i utlånsforskriften

Byrådet i Oslo har med delegert myndighet vedtatt Oslo kommunes høringsuttalelse til forslag til endringer i utlånsforskriften.

Oslo kommune er ikke høringsinstans, men ettersom forslaget innebærer særlige konsekvenser for Oslo ønsker Oslo kommune likevel å sende hørings svar. Oslo kommune beklager at høringsuttalelsen kommer noen dager etter høringsfristen og viser til dialog med Finansdepartementet der det uttrykkes at innspill som kommer i rimelig tid etter fristen vil bli hensyntatt.

Følgende høringsuttalelse ble vedtatt av Byrådet i Oslo 17.11.22:

Oslo kommune avgir i henhold til delegert fullmakt følgende høringsuttalelse til Finansdepartementets høring av Finanstilsynets forslag til endringer i utlånsforskriften:

Utlånsforskriften har som formål å sikre finansiell stabilitet og stiller krav til finansforetakenes utlånspraksis for å forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger og finansforetak. Forskriften gjelder frem til 31. desember 2024.

Overordnet er Oslo kommune positiv til Finanstilsynets anbefaling om at utlånsforskriften bør videreføres. I et særlig presset boligmarkedet, slik det har vært i Oslo i lang tid, bidrar utlånsforskriften til å begrense boligprisveksten og den generelle gjeldsbelastningen i befolkningen. Oslo kommune har følgende innspill til Finanstilsynets vurderinger og anbefalinger:

Stadige endringer i utlånsforskriften:

Siden utlånsforskriften ble innført i 2015 har forskriften vært endret flere ganger. Det at forskriften i utgangspunktet er midlertidig kan være en rimelig årsak til gjentatte endringer. Samtidig skaper det stor usikkerhet i boligmarkedet om utlånsforskriften til stadighet endres, særlig i pressede boligmarkeder som Oslo. Stadige endringer i utlånsforskriften kan bidra til et mer ustabil og volatilt boligmarked der manglende forutsigbarhet påvirker alle ledd. Oslo kommune er derfor enig i Norges Bank sin anbefaling om at det ikke bør gjøres endringer i utlånsforskriften nå, men at det heller gjøres flere vurderinger frem mot 2024.

Finanstilsynets forslag om redusert maksimal gjeldsgrad er begrunnet med ønske om å gjennomføre en mindre innstramming i gjeldende utlånspraksis. En slik innstramming vil ifølge Finanstilsynet over tid føre til redusert risiko for gjeldsproblemer hos låntakere med høy gjeld og redusert risiko for finansiell ustabilitet i norsk økonomi. Basert på tall fra 2022 (fra boliglånsundersøkelsen) hadde 23 prosent av låntakerne som tok opp nye nedbetalingslån en gjeldsgrad mellom 4,5 og 5. Finanstilsynet mener den foreslåtte endringen vil ha størst betydning i områder med høye boligpriser og kan bidra til noe lavere boligprisvekst i disse områdene.

Konsekvensene av å redusere maksimal gjeldsgrad kan dermed få stor betydning for boligkjøpere i Oslo. I et markedet med økende renter kan en slik endring også få uforutsette konsekvenser. Oslo kommune mener derfor at en eventuell reduksjon av maksimal gjeldsgrad bør vurderes nærmere fram mot 2024, men at denne innstrammingen ikke bør gjennomføres nå.

Ulikhet og fordelingskonsekvenser:

Boligmarkedet bidrar i dag til ulikhet ved at de som ikke har anledning til å kjøpe egen bolig blant annet ikke får ta del i den formuesøkningen som skjer gjennom boligeierskap. Utlånsforskriften har bidratt til å øke terskelen for å kjøpe egen bolig, særlig gjennom krav til maksimal gjeldsgrad og belåningsgrad. Kravet til maksimal belåningsgrad bidrar i særlig grad til sosial ulikhet og reduserer muligheter for sosial mobilitet ved at foreldres økonomiske posisjon får større betydning for mulighetene til å kjøpe egen bolig. Mens disse kravene har en viktig rolle i å sikre den overordnede finansielle stabiliteten, mener Oslo kommune at Finanstilsynet ikke i tilstrekkelig grad vurderer og hensyntar fordelingskonsekvensene av forskriften.

Finanstilsynet skriver at utlånsforskriften ikke bør differensieres etter andre kjennetegn enn låntakerens sårbarhet ettersom dette kan svekke regulerings formål. Mens utlånsforskriften skal forholde seg til de overordnede prinsippene om finansiell stabilitet og forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger og finansforetak har de konkrete virkemidlene staten tar i bruk for å ivareta disse forholdene betydning for hvordan boligmarkedet bidrar til eller motvirker ulikhet i befolkningen. Oslo kommune mener derfor at Finanstilsynet må hensynta forhold knyttet til ulikhet når de vurderer endringer i utlånsforskriften.

Overordnet vil Oslo kommune påpeke at en differensiering av utlånsforskriften ikke nødvendigvis vil svekke regulerings formål, men kan bidra til at forskriften ivaretar finansiell stabilitet på en mer rettferdig måte. I det videre arbeidet med utlånsforskriften er Oslo kommune enig i Norges Banks forslag om at det bør utredes om bankene bør kunne tilby risikoreducerende løsninger til lånesøkere. En slik endring bør særlig vurderes for lån til førstegangsetablerere.

Finanstilsynet foreslår å fjerne særregelen for Oslo som i dag stiller krav til maksimal belåningsgrad på 60 prosent for lån med pant i sekundærbolig. Forslaget er blant annet begrunnet med fallet i andelen sekundærboliger i hovedstaden og at dette kravet, ifølge Finanstilsynet, ikke ivaretar forskriftens hensyn om finansiell stabilitet. Finanstilsynet mener at låntakerens finansielle tap ved boligprisfall og bankers risiko for tap gitt mislighold i utgangspunktet er uavhengig av om låntakeren selv bor i den belånte boligen eller ikke. Oslo kommune er uenig i Finanstilsynets logikk og begrunnelse på dette punktet og mener at dette særkravet både har betydning for boligprisvekst og ulikhet.

Ved å øke terskelen for kjøp av sekundærbolig kan forskriften bidra til lavere prisvekst ved at presset i markedet i mindre grad øker utover faktiske boligbehov. Videre hensyntar særkravet

for belåningsgrad for sekundærbolig i Oslo nettopp forhold knyttet til ulikhet. Ved å sette strengere begrensinger ved kjøp av sekundærbolig enn ved primærbolig bidrar forskriften til at boliglån med høyere risiko prioriteres den delen av befolkningen med faktiske boligbehov. Særkravet til sekundærbolig er dermed et krav som sikrer en mer rettferdig fordeling av fordeler og risiko ved boliglån.

Fleksibilitetskvoten har på samme måte en rolle i å sikre at utlånsforskriften ikke får unødige konsekvenser for enkelthusholdninger som har robust økonomi, men som av ulike grunner ikke kvalifiserer for lån etter gjeldene forskrift. Fleksibilitetskvoten bidrar i dag til at bankene kan utøve et begrenset skjønn i de tilfeller der forskriftens generelle karakter ikke hensyntar enkelthusholdningers faktiske økonomiske situasjon. I en periode med markedsusikkerhet kan fleksibilitetskvoten være et viktig verktøy for å ivareta stabilitet i markedet. Oslo kommune mener derfor at fleksibilitetskvoten ikke bør reduseres.

Med vennlig hilsen

Morten Wasstøl
kommunaldirektør

Synnøve Merethe Riise Bøgeberg
seksjonssjef