

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Dato: 30.08.13
Vår ref: 13-947
Deres ref: 13/1751-1

Høringsvar – forslag til endring av Husbankens startlånsordning

Finans Norge viser til departementets høringsbrev om ovennevnte datert 28.06.13, og gir med dette sine merknader.

1. Bakgrunn

Høringen er et forslag til endring av forskrift om startlån ("Startlånsforskriften"), samt endring i forskrift om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken ("Rente- og avdragsforskriften").

Høringsforslaget innebærer en tydeliggjøring av målgruppen for startlånsordningen; personer med "langvarige bolig- og finansieringsproblemer på boligmarkedet".

Forslag til ny rente- og avdragsforskrift innebærer en mulighet for i "særlige tilfeller" å utvide avdragstiden for startlån fra 30 til 50 år.

2. Våre hovedsynspunkter

- ◆ Innstramning/presisering av formålet med startlån er nødvendig, både hva gjelder målgruppe og hvilke formål låneordningen er ment å finansiere. Mye av dette har tidligere ligget i Husbankens "Veileder for saksbehandling av startlån", og vi har erfart at kommunene har praktisert dette på veldig forskjellige måter. En *forskrift* vil legge strengere føringer enn en *veileder*, og bidra til en mer ensartet praksis mer i tråd med formålet med låneordningen. Finans Norge støtter dette.
- ◆ En slik innstramning/presisering vil, sammen med en videreføring av Finanstilsynets krav om at samlet belåning normalt ikke må overstige 85 prosent av boligens markedsverdi, gjøre det enda mer krevende for mange unge å komme inn i boligmarkedet. Finans Norge mener derfor

myndighetene bør se innstramningen i startlånsordningen i sammenheng med Finanstilsynets boliglånsretningslinjer og spareincentiver for å gi unge mennesker en realistisk mulighet til å spare opp nødvendig egenkapital for å kunne kjøpe bolig. Vi viser her til Stortingsmelding Meld. St. 17 (2012-2013) – Boligmeldingen – der det blant annet heter at ”Bustadspolitikken har vore innretta slik at flest mogleg skal få høve til å eige bustad, og fire av fem eig bustaden sin. Dette har gjeve velstandsvekst for store delar av befolkninga”.

- ◆ I 2012 ble det utbetalt til sammen 6 850 startlån i kombinasjon med vanlig bankfinansiering. Drøyt 70 prosent av disse lånekundene var under 35 år. Det er grunn til å anta at en ikke ubetydelig andel av disse ville falt utenfor forslaget til ny startlånforskrift (pga. at de ikke tilfredsstillt kravet om ”langvarige problemer med finansiering av eid bolig”). Mange av disse ville kunne få finansiering i en privat bank, hadde det ikke vært for at boliglånsretningslinjene oppstiller en norm om minimum 15 prosent egenkapital. Finans Norge mener i den forbindelse bankene må ha rom for å utvise skjønn innenfor den fleksibiliteten rammeverket gir.
- ◆ Finans Norge støtter forslaget om å gi mulighet til å utvide avdragstiden for startlån fra 30 til 50 år.

3. Noen utdypende betraktninger

Et bærende element i startlånsordningen har vært samfinansiering mellom kommune og privat bank. På denne måten har startlånsmidlene som kommunene har hatt til rådighet, kunnet fordeles på flere låntakere. Fra å ha ligget på mellom 1 750 og 3 370 i perioden 2003-2009, økte antallet samfinansieringssaker i årene etter og nådde en (foreløpig) topp på 6 850 i 2012. Økningen var særlig sterk etter at Finanstilsynet første gang introduserte retningslinjer for forsvarlig boliglånspraksis i mars 2010. Disse retningslinjene innebar som kjent et krav til egenkapital ved boligkjøp på minst ti prosent, som ble økt til 15 prosent da tilsynet i desember 2011 strammet inn retningslinjene.

Finansnæringen har helt siden retningslinjene først kom i mars 2010, og særlig etter innstramningen i desember 2011, fremholdt at bankene har vært usikre på startlånets (som toppfinansiering) status når det gjelder kravet om minst 10/15 prosent egenkapital. Finans Norge (den gang FNO) sendte på den bakgrunn et brev til

Finanstilsynet 20.12.11 der vi ba om en nærmere avklaring av hvorvidt startlån skal regnes med innenfor 85 prosentgrensen for boliglån.

En omforent forståelse har siden vært at når startlån gis i kombinasjon med privat banklån, utløser det krav om en særskilt forsvarlighetsvurdering dersom det totalt lånes mer enn 85 prosent av kjøpesummen. Denne forsvarlighetsvurderingen må gjøres både av kommunen og banken.

Bakgrunnen for denne høringen er Stortingsmelding Meld. St. 17 (2012-2013) presentert 08.03.13, den såkalte Boligmeldingen. Her ga regjeringen uttrykk for at den vil ta flere grep for å "gjøre startlånsordninga til eit betre og tydelegare verkemiddel". I den forbindelse uttalte statsråd Liv Signe Navarsete blant annet: "Vi må vere tydelege på kven som kan få startlån. Målgruppa er dei som har langvarige bustad- og finansieringsproblem... Startlånet er ikkje ei ordning for dei som kan spare nokre år før dei får kjøpt seg ein bustad. Me skal hjelpe dei som fell utanfor".

Finans Norge støtter dette synet. Våre medlemmer har erfart at startlån i stadig økende omfang har gått til personer med relativt høye inntekter, og til kjøp av stadig dyrere boliger. Fellesnevneren har vært mangel på egenkapital som kan dekke minimumskravet på 15 prosent. Etter en særskilt forsvarlighetsvurdering, har disse personene fått lånetilsagn; helt sentralt er at de har kunnet dokumentere en god og sikker betjeningsevne av det totale lånet. Finans Norge er enig i at en utvikling der stadig mer ressurssterke personer får startlån undergraver formålet med ordningen, og dermed også dens legitimitet i samfunnet.

Videre er det slik at banker som opererer i flere kommuner, har erfart at kommunene har hatt ulik praksis knyttet til kredittvurdering og utlånspraksis. For en bank som har laget sentraliserte retningslinjer for avvik fra boliglånsretningslinjene, har dette virket forstyrrende og bidratt til merarbeid i kredittprosessen.

I meldingen heter det videre: "Dersom startlånet finansierer den mest risikoutsette delen av lånebehovet kan bankane vere meir villige til å gje lån, og til gunstigare vilkår. Samfinansiering gjer at låntakarane etablerer eit kundeforhold i ein bank, og at bankar og kommunar kan dra nytte av kompetansen til kvarandre".

Som nevnt ovenfor har samfinansiering frem til nå vært et bærende element i startlånsordningen, og det er åpenbart et ønske både fra Husbanken og politisk hold at dette fortsatt skal gjelde.

Finans Norge vil imidlertid påpeke at innstramningen, slik den er foreslått i denne høringen, vil heve terskelen for private banker til å yte lån selv om kommunen/Husbanken tar topprisikoen. Når ” langvarige bolig- og finansieringsproblemer på boligmarkedet” nå ikke lenger i samme utstrekning skal kunne relateres til mangel på egenkapital, men knyttes mer til kort- og langsiktig betjeningsevne, vil dette øke sannsynligheten for at låntakeren ikke tilfredsstiller kravene i bankens særskilte forsvarlighetsvurdering. I denne vurderingen vil også bankene legge vekt på at det innebærer mye ekstraarbeid å foreta en slik vurdering, løfte disse sakene opp i egne komiteer og rapportere til styret og tilsynsmyndigheter.

Det er altså en stor sannsynlighet for at omfanget av samfinansiering vil falle kraftig. Dermed vil også effekten av startlånene, målt i antall låntakere, falle, i og med at en betydelig større andel av midlene som er stilt til rådighet for startlån vil måtte gå til fullfinansiering av boligkjøpet.

Ser vi disse konsekvensene av innstramningen i sammenheng med kravet om minst 15 prosent egenkapital ved boligkjøp, er det åpenbart at et økende antall unge vil oppleve at veien til egen bolig både blir lengre og tyngre.

4. Oppsummering

En innstramning av startlånsordningen er et myndighetsbestemt tiltak som vil redusere mange unges mulighet til å etablere seg i egen bolig. Finans Norge mener myndighetene bør se dette tiltaket i sammenheng med andre myndighetsbestemte tiltak som direkte berører samme målgruppe, og samlet vurdere hvordan dette påvirker unges muligheter til å eie egen bolig og ta del i den velstandsveksten som påpekt i Boligmeldingen.

Jan Digranes
Direktør

Rolf Mæhle
Fagsjef