



Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8129 Dep
0032 OSLO

VÅR REFERANSE
13/7400

DERES REFERANSE
13/1751

DATO
30.08.2013

Forslag til endring av startlånet - Høring

Det vises til Kommunal- og regionaldepartementets høringsbrev av 28. juni 2013 om forslag til ny forskrift om startlån og endringer i forskrift om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken.

Finanstilsynets hovedmål er å bidra til finansiell stabilitet og velfungerende markeder. Finanstilsynets skal se til at de institusjoner det har tilsyn med, virker på hensiktsmessig og trykkggende måte. I tillegg skal tilsynet se til at institusjonene under tilsyn i sin virksomhet ivaretar forbrukernes interesser og rettigheter.

Boligpolitikk og boligpolitiske virkemidler gjennom Husbankens ordninger ligger utenfor Finanstilsynets myndighet. Finanstilsynet gir derfor ikke råd om utformingen av Husbankens ordninger, men påpeker hvordan disse ordningene kan påvirke Finanstilsynets ansvarsområder.

Utviklingen i boligpriser og husholdningenes gjeld er av sentral betydning for den finansielle stabiliteten. En nøktern utlånspraksis for boliglån vil bidra til å dempe oppbyggingen av risiko i husholdningssektoren og til solide finansinstitusjoner. Manglende evne til å betjene lån er en stor belastning for den enkelte som rammes. Det er derfor viktig at utlånspraksis reduserer risikoen for at folk tar opp lån som de senere ikke er i stand til å betjene.

Finanstilsynet har på denne bakgrunn utarbeidet retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål, som gjelder for banker og andre långivere som er under tilsyn av Finanstilsynet (boliglånsretningslinjene). Boliglånsretningslinjene skal bidra til soliditet i institusjonene, finansiell stabilitet og forbrukervern.

I boliglånsretningslinjene legges det vekt på at bankene i behandlingen av lånesøknader vurderer kundenes betjeningsevne basert på en helhetlig vurdering av kundens inntekt, samlede gjeld og egenkapital. Lån fra andre långivere, inklusive Husbanken, skal inngå i vurderingen av kundens samlede gjeld. Etter retningslinjene skal belåningsgraden normalt ikke overstige 85 prosent av boligens markedsverdi, der belåningsgraden omfatter alle lån med pant i boligen. Det vil si at også lån gitt av andre enn banken selv, herunder lån fra Husbanken, inngår i beregnet belåningsgrad. I tillegg må bankene ta høyde for en renteøkning på minst 5 prosentpoeng ved vurdering av kundenes betjeningsevne, hvor betjening av all gjeld inngår. Lån som overstiger 70 prosent av boligens verdi, bør normalt etableres med betaling av avdrag fra 1. termin.

Finanstilsynet vil påpeke at det er den samlede tilgang på kreditt som er relevant i vurderinger av risiko knyttet til husholdningsskjeld og boligmarkeder. Effekten av de virkemidler Finanstilsynet iverksetter innenfor sitt ansvarsområde, påvirkes av hvordan långivere som ikke omfattes av Finanstilsynets tilsyn, innretter sin utlånsvirksomhet.

I forslaget til ny forskrift om startlån § 3 om hvem som kan få startlån, fremgår det bl.a. at:
"Manglende evne til å oppfylle krav stilt av offentlig myndighet om egenkapital for å få lån i finansinstitusjon, gir ikke i seg selv grunnlag for å fravike nevnte vilkår."

Finanstilsynet legger til grunn at begrensingen også vil omfatte tilsynets boliglånsretningslinjer. Denne bestemmelsen vil bidra til å dempe risikoen for at startlån fra Husbanken skal redusere effekten av boliglånsretningslinjene.


I forslaget til ny forskrift § 4 følger det at *"Kommunen kan bruke startlånet til å fullfinansiere boligen eller som topplån der det private eller Husbanken gir grunnfinansiering."*

Finanstilsynet vil generelt påpeke at bruk av startlån som toppfinansiering kan utløse øvrige låneopptak som ellers ikke ville ha funnet sted. Det gjelder særlig dersom toppfinansieringen bidrar til fullfinansiering av boligen. Hensynet til å forebygge finansielle ubalanser og gjeldsproblemer for enkeltpersoner kan tilsi at rammen for startlån ikke brukes som topplån til privat grunnfinansiering.

Dersom startlån fortsatt skal tillates brukt som topplån, kan det synes nødvendig å klargjøre vilkårene for forskriftens bestemmelse om denne adgangen, jf. forskriftsutkastets § 4, i lys av begrensningen nedfelt i utkastets § 3 ved manglende oppfyllelse av egenkapitalkrav stilt av offentlig myndighet. Finanstilsynet forstår forskriftsutkastet slik at toppfinansiering kun kan gis dersom vilkårene i § 3 er oppfylt.

I utkast til endring i Forskrift om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken, foreslås det i § 9 bokstav b) at startlån i særlige tilfeller kan gis med inntil 50 års løpetid. Økt løpetid på et lån innebærer at den terminvise avdragsbetalingen blir lavere. Finanstilsynet vil peke på at redusert krav til avdragsbetaling kan gjøre låntakere mer sårbare, da bufferen som kan ligge i avdragsutsettelse ved betalingsproblemer, blir mindre. Det vises i denne sammenheng også til at boliglånsretningslinjene har krav om avdragsbetaling.

For Finanstilsynet


Morten Baltzersen
finansstilsynsdirektør


Emil R. Steffensen

direktør for bank- og forsikringstilsyn

Sendes også pr e-post til: postmottak@krd.dep.no