

Fra: Erik Lundesgaard <el@eiendomnorge.no>
Sendt: 10.11.2025 09:50:59
Til: Postmottak Finansdepartementet <post@fin.dep.no>
Emne: Innspill fra Eiendom Norge saksnr. 25/1782

Til Finansdepartementet,

Vi sender med dette over vårt innspill til evaluering av bestemmelsen om pengepolitikken.

Se vedlagt PDF.

Erik Lundesgaard
Sjef for kommunikasjon og politikk
Head of Communications and Policy



EIENDOM NORGE

Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Real Estate Norway – The National Association of Realtor Brokerages

Postboks 1107 – Sentrum, 0104 Oslo

Besøksadresse: Grev Wedels Plass 5, 0151 Oslo

Arbeid: 22 42 15 75 / mobil: 95 88 19 87

[Eiendomnorge.no](https://eiendomnorge.no)



Vi takker for anledningen til å komme med innspill, og sender med dette over våre vurderinger.

Eiendom Norge støtter at regjeringen og Finansdepartementet følger opp sentralbanksjefens oppfordring i årstalen 2025 om at pengepolitikken med jevne mellomrom bør evalueres gjennom en grundig og åpen prosess.

Vi mener særlig man bør se nærmere på tre elementer i evalueringen:

1. Var det riktig å redusere inflasjonsmålet fra 2,5 til 2 prosent i 2018?

Norges Banks inflasjonsmål ble i mars 2018 redusert fra 2,5 til 2 prosent. Begrunnelsen var blant annet at tiden for å fase inn oljepengene i norsk økonomi var over.

Siden den gang har bruken av oljepenger under koronapandemien (2020–2022) og under dyrtiden (2022–2024) vært svært høy. Oljepengebruken har så langt på 2020-tallet vist seg å bli betydelig som følge av både pandemi og dyrtid, samt at Oljefondet har blitt mye større de siste årene enn de fleste hadde sett for seg. Siden fondet er blitt så stort, har også størrelsen på hva man kan bruke i tråd med handlingsregelen økt betydelig. Det lite som tyder på at tiden for å fase inn oljepenger i norsk økonomi er over, da stadig flere kroner brukt over statsbudsjettet kommer fra Oljefondet.

Eiendom Norge etterlyser spesielt en evaluering av reduksjonen av inflasjonsmålet fra 2,5 prosent til 2 prosent i 2018 i lys av finanspolitikken og Norges særegne statsfinansielle handlingsrom. Ingen andre sammenlignbare land har statsfinanser som de norske.

Fortsatt innfasing av oljepenger i norsk økonomi på nivå med de siste årene tilsier at Norge fremdeles bør ha et høyere inflasjonsmål enn andre land – om man skal følge logikken fra 2001, da inflasjonsmålet formelt ble innført.

Dessuten tilsier økt satsing på Forsvaret i årene fremover, mer internasjonal uro og en langt mer spent geopolitisk situasjon, samt klimaomstillingen av økonomien, trolig også økt pengebruk over det norske statsbudsjettet.

2. Hvordan skal inflasjonen måles?

Norges Bank bruker SSBs måling av konsumprisindeksen (KPI) og konsumprisindeksen justert for avgifter og energipriser (KPI-JAE) som sine mål for inflasjonen i norsk økonomi.

Eiendom Norge merker seg at det i andre land finnes forskjellige mål for inflasjonen.



Eurostat har for eksempel et eget mål for KPI – den harmoniserte konsumprisindeksen (HICP) – for landene i Europa. Norge er en del av dette samarbeidet gjennom EØS-avtalen, og de har tidvis målt norsk inflasjon under målet på to prosent det siste. Ved utgangen av september var tolv måneders veksten i Norge i denne indeksen målt til 2,6 prosent, mens SSBs måling viste 3,6 prosent. Altså betydelig nærmere det norske inflasjonsmålet.

Sverige – et land med store likheter med Norge, både i pengepolitikk og økonomi – har siden 2017 benyttet KPIF som inflasjonsmål.

Forskjellen fra KPI er at KPIF ikke påvirkes direkte av endringer i husholdningenes boliglånsrenter. I KPI beregnes husholdningenes boligkostnader med flytende rente, mens KPIF legger til grunn fast rente. Begrunnelsen for dette er at endringer i styringsrenten påvirker husholdningenes boliglånsrenter, noe som igjen påvirker KPI etter hvert som boligkostnadene endres.

I Norge har vi de siste årene sett hvordan leieprisene i perioder har drevet inflasjonen oppover. Leieprisene påvirkes blant annet av rentenivået gjennom avkastningskravet til utleierne. Boutgiftskomponenten i norsk KPI, som hovedsakelig består av leieprisene, utgjør om lag en femtedel av konsumprisindeksen. Det innebærer at en 10 prosents vekst i leieprisene i løpet av et år alene vil kunne utgjøre inflasjonsmålet på 2 prosent alene. Dessuten kan utleiery justere husleiene årlig etter KPI. Dette betyr at husleiene og KPI kan drive hverandre gjensidig.

Etter pandemien har vi i Eiendom Norge målt en sterk vekst i leieprisene i vår leieprisindeks. Årsakene til veksten skyldes flere forhold, deriblant redusert utleietilbud i mange deler av landet, blant annet som følge av høyere rente. SSB har også målt en vekst, men ikke like sterk som vår. Det har flere forklaringer, men SSB måler leieprisene på en annen måte – gjennom en spørreundersøkelse – som igjen brukes til å estimere boutgiftene for boligeiere. Denne metoden for å måle boutgifter har etter vår vurdering flere svakheter, og bør vurderes nærmere.

Vi mener derfor regjeringen bør evaluere hva som er riktig måte å måle KPI på i Norge, og at dette er viktig i lys av pengepolitikken inflasjonsmål.

3. Hva innebærer faktisk «stabil produksjon og sysselsetting»?

I sentralbankloven fra 2019 ble følgende formulering lagt til § 3 om inflasjonsmålet:

«Det operative målet for pengepolitikken skal være en årsvekst i konsumprisene som over tid er nær 2 pst. Inflasjonsstyringen skal være fremoverskuende og fleksibel, slik at den kan bidra til høy og stabil produksjon og sysselsetting samt til å motvirke oppbygging av finansielle ubalanser.»



Dette innebar for det første en lovfesting av det som allerede hadde vært forskriftsfestet siden 2016. For det andre innebar det en utvidelse av målene for pengepolitikken – med høy og stabil produksjon og sysselsetting, samt motvirkning av finansielle ubalanser. Norge fikk dermed et slags dualt mål i pengepolitikken, for ikke å si tredelt, med inflasjonsmålet, høy og stabil produksjon og sysselsetting og motvirkning av finansielle ubalanser.

Selv om det er noe uklart hva som faktisk menes i § 3 – både i selve lovteksten og i forarbeidene – har Norges Bank i sin oppdaterte pengepolitiske strategi fra 2024 skrevet at: «(p)engepolitikken oppgave er å sikre at prisveksten er lav og stabil og bidra til at flest mulig skal ha en jobb.»

Dette kan ikke tolkes på annen måte enn at Norges Bank vektet arbeidsledighet høyere enn stabil produksjon i økonomien. Etter vårt syn innebærer dette en omtolkning av mandatet. Derfor mener vi det er grunn til å klargjøre hva lovgiver faktisk mente med målet om «høy og stabil produksjon og sysselsetting», som ble lagt til i sentralbankloven i 2019.

Vi har de siste årene fra sommeren 2022 sett et fall i boliginvesteringene på nesten 50 prosent, uten at Norges Bank har lagt nevneverdig vekt på dette i rentesettingen. Etter vår vurdering er det oppsiktsvekkende. Dette gjelder både i lys av hensynet til høy og stabil produksjon, men også til finansielle ubalanser i økonomien. Lav boligbygging vil kunne bidra til sterk boligprisvekst, økt gjeldsvekst og store svingninger i boligmarkedet.

Vi mener derfor det bør klar hva som menes med «høy og stabil og produksjon og sysselsetting» og mener dette må vurderes nærmere i evalueringen.

Hilsen

Henning Lauridsen

Administrerende direktør

Erik Lundesgaard

Sjef for kommunikasjon og politikk