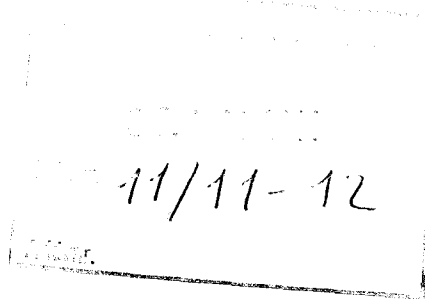




DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep

0030 OSLO



Deres ref
11/11

Vår ref
11/436-5 VEO

Dato
29 APR 2011

Finanskriseutvalgets utredning (NOU 2011:1) - høringsuttalelse

Vi viser til oversendelse av 2. februar 2011 med NoU 2001:1, *Bedre rustet mot finanskriser*. Kommunal- og regionaldepartementet mener Finanskriseutvalget har levert en grundig og omfattende utredning, hvor bl.a. finanskrisens utslag for norsk økonomi blir belyst på en godt dokumentert måte. KRD har konsentrert seg om å levere synspunkter på utredningen der den berører boligpolitiske forhold. Vår høringsuttalelse omhandler innholdet i *kap. 13 Prisbobler*.

1. Om begrepet "boble"

Utvalget bruker uttrykket "bobler i boligmarkedet" i sine drøftinger, og i utredningen heter det bl.a.:

"Boligpriser, både i Norge og i andre land, har historisk vært preget av lange perioder med kraftig oppgang etterfulgt av perioder med betydelig nedgang. Det er trekk som kan tyde på at markedene kan være utsatt for bobletendenser, der oppganger blir selvforsterkende og frikoblet fra hva man kan vente av prisene på lengre sikt."

KRD registrerer ofte at uttrykket "boble i boligmarkedet" blir brukt i analyser om boligmarkedet, og i enkelte tilfeller blir KRD konfrontert med begrepet. I våre øyne er det et utydelig begrep, som ofte fordrer en nærmere utdyping. I utredningen vises det til at boligpriser har økt sterkere enn størrelser som konsumpriser, lønn, byggepriser og leiepriser, noe som er med på å forklare bobletendenser.

Etter KRDs oppfatning foretar utvalget en innsiktsfull analyse om prisbobler. Utvalget skriver bl.a.:

"Etter som det er få forhold som klart forankrer boligprisene, trekker det i retning av at boligpriser kan være særlig utsatte for langvarige, forventningsdrevne prissvingninger."

KRD mener imidlertid at prisveksten også kan skyldes andre faktorer.

I den senere tid har flere boligutbyggere uttrykt at et viktig bidrag til dagens boligprisvekst skyldes forhold som angår tilbudssiden. I de senere år har befolkningsveksten i Norge tiltatt, og innenlandske flyttestrømmer har dessuten ført til en ekstra sterk folketilvekst i pressområder. Dette har ikke utløst en tilsvarende vekst i boligbyggingen. En forklaring som har blitt trukket frem er at det i mange kommuner er knapphet på attraktive tomter, og kommunene har ikke klart å tilrettelegge tomter i et så høyt tempo at utbyggere har hatt en reserve av byggeklare tomter.

Videre presenterer kapittel 13 kun én kurve for boligpriser, dvs. gjennomsnittlig prisutvikling på brukte boliger landet sett under ett. Etter KRDs oppfatning er det sentralt at boligmarkedet i Norge i realiteten består av mange små, lokale markeder. Situasjonen varierer sterkt i ulike deler av landet. Det er først og fremst i pressområder at prisnivået og prisoppgangen på boliger i perioder har vært så sterk at uttrykket "boble" har blitt brukt. KRD er opptatt av at regionale ulikheter i boligmarkedet også blir vektlagt når man ser på boligprisutviklingen.

Utvalget foretar heller ikke noen år-til-år analyser når det gjelder prisutviklingen på boliger. Dermed nevnes det ikke at ved tidspunktet for fremleggelsen av utredningen (januar 2011) var prisene i bruktboligmarkedet (korrigert for inflasjon) på omtrent samme nivå som i august 2007. Selv om det i denne perioden ikke har vært en stabil prisutvikling i boligmarkedet, men en prisnedgang som har blitt avløst av oppgang, vil KRD bemerke at i de siste 3-4 årene har størrelser som lønn, konsumpriser og byggekostnader økt mer enn boligprisene.

2. Om retningslinjer for bankenes utlånspraksis

Utvalget viser i kapittel 13.3 til Finanstilsynets nye retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis. Disse retningslinjene ble presentert i mars 2010, og her heter det bl.a.:

- Lån til bolig må normalt ikke overstige 90 prosent av boligens markedsverdi.
- Lån til bolig må normalt ikke overstige tre ganger samlet bruttoinntekt for låntaker
- Bankene må i vurdering av betalingsevne ta høyde for at renten kan øke betydelig fra det aktuelle nivå

Utvalget skriver bl.a.:

"Etter utvalgets vurderinger er Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis et godt tiltak for å bygge opp under finansiell stabilitet."

KRD merker seg at utvalgets vurderinger er knyttet opp mot et mål om finansiell stabilitet. Vi er også enig i at bankene skal utvise moderasjon i forhold til å gi lån til boligkjøp. Samtidig ser vi at denne innstramningen i bankenes utlånspraksis vil kunne ramme de som allerede sliter mest med å etablere seg i eiermarkedet. Vi ønsker derfor å knytte noen kommentarer til retningslinjenes mulige konsekvenser for vanskeligstilte på boligmarkedet.

KRD har nylig fått presentert analyser fra Norges Bank, hvor det fremkommer at innholdet i de nye retningslinjene, sammenlignet med statistikk for bankenes faktiske utlånspraksis i året 2007, fører til at førstegangsetablerende husholdninger med lav inntekt blir særlig rammet.

En av statens oppgaver er å legge til rette for en god boligpolitikk for vanskeligstilte og unge i etableringsfasen, slik at flest mulig skal kunne etablere seg i egen eid bolig. Startlån er et sentralt boligpolitisk virkemiddel for å nå denne målsettingen. Denne låneordningen blir finansiert av Husbanken og forvaltet av kommunene. I 2010 tildelte kommunene ca 9 100 startlån, og gjennomsnittlig lånestørrelse var ca. 570 000 kr.

Startlån skal normalt gis til personer som ikke får lån i det private markedet. Når de private bankene strammer inn i sin utlånspraksis, aktualiserer det bruken av startlånet ytterligere. Videre innebærer de nye retningslinjene at et økt antall personer med lav inntekt ikke oppnår lån i private banker. Disse kan dermed i større grad bli mottakere av startlån. KRD antar at det kan føre til endret risikoeksponering for startlån.

Utvalget anbefaler at myndighetene vurderer om retningslinjene for forsvarlig utlånspraksis bør presiseres ytterligere, bl.a. med hensyn til hva slags renteøkning bankene skal legge til grunn i sin vurdering av kundenes betalingsevne. En slik anbefaling kan få ytterligere konsekvenser for vanskeligstilte på boligmarkedet.

3. Drøfting av fast og flytende rente

Utvalget sier at økt bruk av fastrentelån for husholdningene vil kunne gi mindre svingninger i boligmarkedet og redusere farene for bobletendenser. Utvalget uttrykker imidlertid at husholdninger ikke nødvendigvis er tjent med fastrentelån, og trekker særlig frem faren for å måtte betale en betydelig overkurs dersom de av ulike grunner ønsker å bryte fastrentekontrakten. I den forbindelse trekker utvalget frem låntyper fra bl.a. Danmark, hvor disse ulempene er fjernet. Gjennom et pristillegg i fastrenten kan fastrentelån innløses til pari kurs.

Husbanken har i de senere år utvidet sine fastrentetilbud. Tidligere var de alternative rentebindingstidene 3 og 5 år. Nå er det også anledning til å binde renten for 10 og 20 år. Regelen om beregning av over-/og underkurs ved brudd på fastrenteavtalen gjelder også i Husbanken.

For økonomiske vanskeligstilte bidrar valg av fast rente til å redusere risikoen ved lånet, gjennom sikring mot økte utgifter dersom renten skulle stige over det nivået renten er bundet på. Samtidig ser KRD at en fastrenteavtale også kan representere en form for fattigdomsfelle. Det kan skje dersom renten bindes i en periode hvor fastrenten er relativt høy, samtidig som brudd på fastrentekontrakten vil kunne innebære betaling av overkurs for låntakeren.

KRD gir sin tilslutning til utvalgets syn om at det bør være av interesse å vurdere lånetyper hvor noen av ulempene ved ordinære fastrentelån er fjernet. Slike lånetyper bør komme i tillegg til dagens tilbud, slik at låntakeres valgmuligheter knyttet til fast eller flytende rente øker.

4. Skatter og avgifter

Utvalget tilrår at beskatning av bolig bringes mer på linje med skattleggingen av øvrige formuesobjekter. I det ligger at norsk kapitalbeskatning generelt er basert på et prinsipp om symmetri, dvs. at inntekter og utgifter (gevinster og tap) beskattes med samme effektive sats. Utvalget skriver bl.a.:


"En skatteveksling, der økt skatt på bolig brukes til å redusere andre skatter og avgifter, vil kunne gi betydelige samfunnsøkonomiske gevinster."

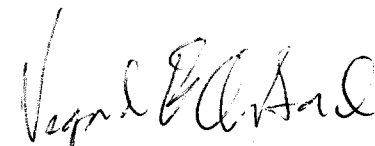
Skattlegging av boliger er ikke innenfor KRDs ansvarsområde. Vi ønsker imidlertid å uttrykke at gjeldende beskatning berører boligsektoren.

Dagens skatteregler innebærer en lavere beskatning av boligkapital sammenlignet med øvrig kapital. Som utvalget trekker frem kan dette føre til overinvesteringer i bolig, og det kan også være med på å drive opp prisene på boliger.

Eierlinjen står sterkt i norsk boligpolitikk. Imidlertid bor ca. 20 prosent av husholdningene i Norge i en leid bolig – for kortere eller lengre tid. I boligpolitikken er det derfor også viktig å legge til rette for et velfungerende leiemarked. Dette perspektivet bør også trekkes inn i en diskusjon om skattelegging av boliger.

Med hilsen


Hanne Finstad (e.f.)
avdelingsdirektør


Vegard E. Ørstad
rådgiver