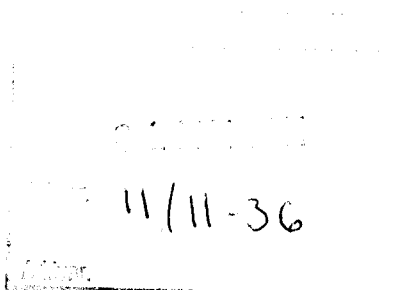


Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO

Oslo, 3. mai 2011

Deres ref.
Vår ref. 666-13381/tj

Høring – NOU 2011:1 (Bedre rustet mot finanskriser)

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for norske boligbyggelag. 64 boligbyggelag står tilsluttet NBBL. Disse forvalter rundt 9 100 boligselskap med 407 000 boliger over hele landet. Boligbyggelagene har 812 000 medlemmer.

Vi viser til Finansdepartementets brev av 2. februar i anledning NOU 2011:1.

NBBL vil begrense våre synspunkter til problematikken rundt boligprisbobler og store konjunkturmessige svingninger i boligmarkedet. Utredningen er innom denne problematikken flere steder og påpeker også hvordan raskt stigende boligpriser i kombinasjon med økende gjeldsopptak kan utgjøre en trussel for den finansielle stabiliteten (jf bl.a. kap 11.3). Utredningen peker derfor også på viktigheten av at myndighetene ser nærmere på om det er forhold som kan dempe svingningene i boligprisene (jf særlig kap 13.2 og etterfølgende avsnitt).

NBBL synes ikke utredningens konstateringer rundt viktigheten av å hindre kraftige svingninger i boligmarkedet (viktigheten av økt stabilitet), blir tilstrekkelig fulgt opp gjennom aktuelle forslag til tiltak. Det er i hovedsak tre typer virkemidler utredningen trekker opp:

- retningslinjer for bankenes utlån
- valg mellom flytende og fast rente.
- skatter og avgifter

NBBL har ingen kommentarer til skatte- og avgiftsproblematikken, men vi vil fremme noen merknader til de to første virkemiddelområdene som er nevnt her, samt at vi skisserer et par supplerende forslag til tiltak.

1. Ang. retningslinjer for bankenes utlån

NBBL har på den ene side utstrakt forståelse for utvalgets understreking av strengere utlånspraksis i bankene enn det mange har praktisert, særlig i oppgangsperioder (jf 13.3.1 og utvalgets forslag i 13.5.1). På den annen side synes vi utvalget kunne vært tydeligere på at dette i særlig grad vil ramme unge i etableringsfasen, og at derfor en skjerpet utlånspraksis fra bankene må balanseres med tiltak som begrenser de negative effektene av dette. Vi tenker her på forhold som bedring av BSU-ordningen, en ytterligere utbygging/utvidelse av Husbankens Starlåneordning og en forsert utbygging av studentboliger og andre rimelige utleietilbud til unge (se også avslutningsvis/nedenfor i vårt høringsbrev).

2. Fast og flytende rente

Utredningen lar være å fremme noen konkrete forslag til tiltak som vil endre dagens totale dominans av boligkreditt med flytende renter. Hovedbegrunnelsen for dette er at det "ikke er åpenbart at husholdningene samlet sett ville være tjent med en høyere andel ordinære fastrentelån".

NBBL synes ikke utredningen gir en tilstrekkelig bred vurdering av dette saks-komplekset, og at manglende forslag til tiltak er for passivt i forhold til de utfordringene et raskt stigende rentenivå vil kunne få for norsk økonomi.

NBBLs utgangspunkt – som vi oppfatter at utredningen isolert sett er enig i – er at et større innslag av fastrentelån i boligmarkedet, ville ha redusert husholdningenes sårbarhet for (raskt) stigende renter. Et større antall boliglån med lang bindingstid, ville også ha redusert de direkte prisimpulsene fra hhv synkende og økende markedsrenter. Dermed ville dette også redusert styrken i selvforsterkende prissvingninger på boligmarkedet. Etter manges oppfatning foreligger det derfor gode argumenter for å øke innslaget av fastrentelån, både av hensyn til å øke forutsigbarheten i privathusholdningers boutgifter, og av hensyn til å øke stabiliteten i boligmarkedet.

Hvilke samlede effekter et større innslag av fastrentelån kan ha på boligmarkedet og andre økonomiske områder, er både usikkert og komplekst. Men siden aktører som finansministeren, sentralbanksjefen og lederen av Finanstilsynet ved flere anledninger har framholdt viktigheten av mer fastrente overfor private låntakere, savner vi en mer grundig vurdering av denne problematikken fra utvalgets side.

NBBL synes i likhet med utvalget at det uansett bør gjøres nærmere vurderinger rundt muligheten for å introdusere lånetyper der noen av ulempene ved ordinære fastrenteavtaler er redusert. Dette som et supplement som øker låntakernes valgmuligheter rundt valg av fast eller flytende rente. Målet må etter vår mening være å få en noe større andel av husholdningenes boligkreditt over på lange renter.

3. Andre aktuelle tiltaksområder

Som nevnt innledningsvis synes vi ikke viktigheten av å hindre kraftige svingninger i boligmarkedet (betydningen av økt stabilitet), blir tilstrekkelig fulgt opp gjennom aktuelle forslag til tiltak. Her skisserer vi derfor to aktuelle tiltaksområder som etter vår mening kommer dette målet i møte:

- **Mer aktiv bruk av Husbanken.** Vi mener at en mer aktiv bruk av Husbanken kan ha en stabiliserende effekt. Dette gjelder ikke minst som konjunkturregulator – som er et område som nærmest alle i boligbransjen er enige om at Husbanken har fungert godt i forbindelse med de to foregående boligkrise-periodene. Både på begynnelsen av 1990-tallet og nå i kjølvannet av den aktuelle finanskrisen, ble aktiviteten i Husbanken giret opp for å hindre for stor nedgang i så vel boligbygging/rehabilitering (Grunnlån) og boligomsetning (Startlån). Husbanken satte også i gang med en forsert utbygging av kommunale utleieboliger, basert på tilskudd og lån fra Husbanken. Husbanken representerer her en mulighet (og system) som kan utvikles enda bedre til å fungere som en stabilisator i boligmarkedet – særlig i nedgangstider.

NBBL etterlyser dessuten en mer utstrakt og kreativ bruk av Husbanken i forhold til kommunenes tomte- og planpolitikk. I dag bygges det mange steder for få boliger i forhold til befolkningsutvikling og etterspørsel. En del av årsaken til dette er å finne i få ferdigregulerte tomter, lange planprosesser og høye tomtepriser. Husbanken kunne her vært brukt mer bevisst for å stimulere kommunene til å drive en mer aktiv politikk; som planmyndighet, tomtetilbyder og områdeutvikler. Dette kunne etter vår mening bidratt til økt balanse og mer stabile forhold i boligmarkedet. I forrige regjeringserklæring (Soria Moria I) var dette et eksplisitt satsingsområde for regjeringen, men det kom aldri noe praktisk politikk ut av det. NBBL anbefaler

regjeringen å relansere stimulanser gjennom Husbanken for en mer aktiv kommunal boligrelatert utbyggingspolitikk.

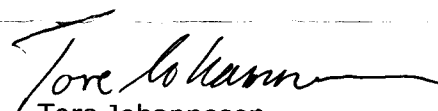
- **Et rimeligere og mer velfungerende utleiemarked.** Særlig i de store byene er leienivåene i boligmarkedet kommet opp på et høyt nivå. Dette bidrar til et økt kjøpspress, ikke minst blant unge mennesker. Et bedre tilbud av forholdsvis rimelige leieboliger med trygge leiekontrakter og ordnede utleieforhold, vil kunne dempe tendensen til at ungdom kaster seg på "boligkjøpskarusellen" før de strengt tatt har økonomi til det. Dette vil dessuten øke mobiliteten på ung arbeidskraft, som ut fra økonomiske effektivitetshensyn også må anses ønskelig. En mer aktiv politikk fra myndighetens side for å skape et bedre leiemarked – særlig i de større byene – som kan utgjøre et forholdsvis rimelig alternativ til eierboliger, vil etter vår vurdering være en politikk i stabiliserende retning.

Vi viser for øvrig til EU-systemets økte oppmerksomhet rundt dette med finansiell stabilitet; herunder også stabilitet i boligmarkedene. NBBL vil i denne sammenheng gjøre oppmerksom på en OECD-rapport som utgjør et sentralt dokument for EU-kommisjonens vurderinger på boligområdet; nemlig OECD-rapporten (2010): "**A Birds Eye View of OECD Housing Markets**" forfattet av Christophe André:

http://www.oecd-ilibrary.org/economics/a-bird-s-eye-view-of-oecd-housing-markets_5kmlh5qvz1s4-en

Med vennlig hilsen
AL Norske Boligbyggelags Landsforbund

Thor Eek /s/
Adm. direktør


Tore Johannesen
Ass. direktør