

**Husbanken**Retur: Husbanken
Postboks 1404, 8002 BODØ**Deres dato**
07.09.2017**Vår dato**
14.12.2017**Deres referanse****Vår referanse**
2017/30533- 4
008

Justisdepartementet

Avgitt digitalt på www.regjeringen.no
under «Send inn høringsvar»

Høring - Revisjon av finansavtaleloven

Husbanken viser til Justisdepartementets høring av 7. september 2017 på utkast til ny finansavtalelov.

Husbanken har i dag ansvar for to låneordninger – begge til kjøp av boliger: grunnlån og startlån. En liten del av lånerammen gis også til oppføring og kjøp av barnehager. Grunnlånet gis direkte fra Husbanken til lånekunden. Startlånet er innrettet slik at Husbanken låner ut penger til kommunene som må bruke pengene til videreutlån til sine innbyggere innenfor rammen av regelverket for startlån.

Lovens virkeområde – hvordan skal utkastet forstås

Nåværende lov angir innledningsvis hvilke deler av loven som gjelder for hvem. Lovutkastet har valgt å snu om på dette gjennom å angi hvilke avtaler loven gjelder for.

I § 1 i utkastet er det en generell virkeområdebestemmelse. Det fremgår av § 1 (1) at det for kapittel 2 til 5 dessuten gjelder særlige regler om lovens virkeområde.

For Husbanken er kapittel 4 om kredittavtaler og kapittel 5 om kausjon spesielt sentrale. I den spesielle virkeområdebestemmelsen for kredittavtaler, § 73, fremgår det at reglene i dette kapitlet gjelder for kredittavtaler når kredittytteren «opptrer i næringsvirksomhet eller er en kommune eller fylkeskommune». Virkeområdet for kausjonskapitlet er definert på samme måte.

Etter Husbankens vurdering gir ikke ordlyden om opptre «i næringsvirksomhet» en klar pekepinn på om Husbankens långivning faller inn under anvendelsesområdet for lovens bestemmelser om kredittavtaler og kausjon. Når det gjelder videretildeling av startlån fra kommuner, fremgår det eksplisitt av virkeområdebestemmelsene at slik långivning er omfattet.

Husbanken finner at definisjoner i den danske versjonen av boliglånsdirektivet som lovutkastet bygger på, kan tas til inntekt for at Husbankens långivning er omfattet av kapitlene 4 og 5 i utkastet. Her er «kredittgiver» definert slik i artikkel 4: «kredittgiver»: en fysisk eller juridisk person, der yder eller giver tilsagn om at yde kredit, der falder ind under anvendelsesområdet for artikkel 3, som led i udøvelsen af sin erhvervsmæssige virksomhed». Vi viser til at «erhvervsmæssige virksomhed» er det samme som yrkesmessig virksomhet – i motsetning til hobbyvirksomhet. Med en slik definisjon vil Husbankens långivning falle innenfor virkeområdet for bestemmelsene. Dette er videre i samsvar med definisjonen av kredittgiver i direktivet om kredittavtaler for forbrukere som ble implementert i finansavtaleloven i 2010.

Vår kontaktperson
Heidi Noodt
Tlf. 970 94 974
Heidi.noodt@husbanken.no**Besøksadresse**
Grønland 53, Drammen
post@husbanken.no**Sentralbord**
22 96 16 00
www.husbanken.no**Kontonr.**
6345.05.03624
Org.nr.
942 114 184

Formuleringen i lovutkastets §§ 73 og 92 skaper imidlertid uklarhet ved at kommuner og fylkeskommuner nevnes. Disse vil etter ovennevnte definisjon ikke drive hobbyvirksomhet. Staten er heller ikke nevnt her.

Husbanken tilrår etter dette at det avklares hvorvidt Husbankens långivning skal omfattes av bestemmelsene om kredittavtaler og kausjon. Bli lovutkastet vedtatt uten at det blir regulert hvilke deler av ny lov som gjelder for statlige kredittyttere, havner Husbanken i en situasjon hvor vi ikke har noen lovregulering av helt sentrale forhold.

Hvilke regler bør gjelde for Husbankens utlånsvirksomhet og kommunenes videreutlån av startlån?

Husbanken har gjennom telefonisk kontakt med Lovavdelingen blitt kjent med at tiden før utsendelse av høringen ikke hadde gitt rom for å gå igjennom regelverkene for de ulike statlige utlånsordninger. Det kunne derfor bli en senere høringsrunde for å avklare hvilke regler som passer for statlig kreditt. Videre fremkom det at det allerede nå var ønskelig med innspill om det.

Vi bemerker i denne forbindelse at boliglånsdirektivet artikkel 3 bokstav c gir adgang til å unnta direktivets anvendelse på «kreditter til en begrenset offentlighet i henhold til en lovbestemmelse med et almenntilgjort sigte og rentefrit eller til en lavere debitorrente end den gjældende markedsrente eller på andre vilkår, som er mere fordelagtige for forbrukeren end de gjældende markedsvilkår, og til en debitorrente, der ikke er højere end den gjældende markedsrente».

Imidlertid er det et krav etter direktivet at man i så fall anvender hensiktsmessige alternative ordninger «som sikrer, at forbrukerne rettidig får opplysninger om hovedtrekk, risici og omkostninger ved sådanne kredittavtaler i fasen forud for aftaleinngåelse, og at markedsføringen af sådanne kredittavtaler er rimelig, entydig og ikke vildledende.»

Husbanken har siden 2010 vært et forvaltningsorgan. Offentlige kredittyttere som Husbanken må forholde seg til forvaltningslovens bestemmelser i sin saksbehandling av søknader om kreditt. Eksempelvis har forvaltningsloven egne bestemmelser om hvordan klager skal håndteres. Det er imidlertid ikke like åpenbart hvilke regelverk som regulerer forholdet mellom partene etter at låneavtalen er inngått.

Husbankens utlånsvirksomhet er underlagt både offentligrettslige og privatrettslige regler. Det fremgår av forskrift om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken § 2 at Husbankens låneforvaltning følger privatrettslige regler. Det blir lagt til grunn at privatrettslige regler gjelder etter at lånet er utbetalt.

Finansavtaleloven bør utformes slik at det ikke oppstår tvil om hvilke regler det offentlige må forholde seg til i sin kredittgivning.

Det bør utredes nærmere hvilke deler av ny finansavtalelov som bør gjelde for Husbankens lånevirkosomhet og kommunenes videreutlån av startlån. Husbanken og kommunene forholder seg for eksempel til flere av dagens krav i finansavtaleloven kapittel 3 om kredittavtaler og kapittel 4 om kausjon. Etter vår vurdering bør det være av stor betydning hvilken oppfatning KMD som overordnet myndighet har på dette området.

Hvis det er aktuelt at bare deler av finansavtaleloven med tilhørende forskrift skal gjelde for statlige kredittgivere og eventuelt for kommunene, foreslår Husbanken at det vurderes å gi en forskriftshjemmel i finansavtaleloven for at de nærmere bestemmelsene om dette kan reguleres i forskrift.

Når det gjelder kommunenes videreutlån av startlån fra Husbanken, så er denne låneordningen regulert i forskrift om startlån som er gitt med hjemmel i husbankloven. Startlånsforskriften regulerer i hovedsak andre forhold enn utkastet til finansavtalelov med forskrift. Kravet til betjeningsevne gjenfinnes imidlertid begge steder jf forskrift om startlån § 3.

Målgruppen for startlånet er vanskeligstilte som ikke får lån i vanlig bank. For at lånet skal kunne fylle sin funksjon, må det aksepteres at vurderingen av betjeningsevne gjøres noe annerledes enn for de som får lån i ordinær bank. Det er likevel et grunnkrav at lånet skal kunne betjenes over tid. Det er imidlertid for eksempel slik at vanskeligstilte kan ha et annet forbruksnivå og andre muligheter til offentlig bistand.

Husbanken vurderer det slik at bestemmelsene om trafikklys i § 24 i forskriftsutkastet passer dårlig for startlånet.

Rentepåslaget Husbankens i dag anbefaler for lån med flytende rente, kalkulasjonsrenten er på 6,25 %, ligger nær opptil kravet på 5 % som foreslås i forskriftens § 24 med henvisning til boliglånsforskriften.

I § 75 i lovutkastet gis det en forskriftshjemmel om krav til egenkapital. Det gis i stor grad 100 % finansiering gjennom startlånet. Det er viktig for startlånet at muligheten til å gi fullfinansiering opprettholdes. Vi bemerker at boliglånsforskriftens bestemmelser ikke kommer til anvendelse på startlån når lånet ikke gis i samfinansiering med en vanlig bank.

Husbanken har ikke klart for seg hvilket utslag 100 % finansiering vil gi i forbindelse med trafikklysene; er det ment slik at lån ikke skal kunne innvilges i slike tilfeller? Ved en vesentlig reduksjon i boligens verdi vil låntaker kunne sitte igjen med gjeld hvis boligen må selges. Så lenge boligen bebos og lånet betjenes, vil verdien på boligen imidlertid være av mer underordnet betydning.

Gjennom § 20 i forskriftsutkastet stilles det krav om at opplysningsplikten skal oppfylles ved bruk av standardisert skjema som ikke kan endres. Dette er i utgangspunktet et godt og nødvendig forslag. Både språk og omfang av ikke relevante opplysninger i dagens SEF-skjema gjorde at Husbanken valgte å lage en forenklet versjon til bruk for startlånet for å imøtekomme krav fra kommunene. Saksbehandlere i kommunene har gitt uttrykk for at språket i skjemaet er vanskelig å forstå. Husbanken antar at utfordringene med dagens SEF-skjema kan bli mindre med et skjema spesialtilpasset boliglån. Det er imidlertid viktig at skjemaet ikke inneholder en ren oversettelse fra EU, men gjennomgås med tanke på klarspråk. Dette er nødvendig for at formålet med krav om bruk av skjemaet skal nås.

Med hilsen
HUSBANKEN

Atle Rabe
Avdelingsdirektør

Heidi Noodt
seniorrådgiver

Kopi: Kommunal- og moderniseringsdepartementet