



# FORBRUKERTILSYNET

## Finansdepartementet

*Levert elektronisk på regjeringen.no*

Deres ref.

Vår ref.  
**Sak nr: 18/806-2**  
**Saksbehandler: Miriam Karlsen**  
**Dir.tlf: 45 49 00 29**

Dato:  
11.04.2018

## Forbrukertilsynets merknader til forslag om endring og videreføring av boliglånsforskriften

### 1. Innledning

Vi viser til departementets høringsbrev m/vedlegg datert 28. februar 2018, om endring og videreføring av forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig (boliglånsforskriften).

I det vedlagte høringsnotatet redegjør Finanstilsynet blant annet for bankenes etterlevelse av boliglånsforskriften, hvordan forskriften kan ha påvirket utviklingen i husholdningenes gjeld og boligpriser, og regler om boliglånspraksis i andre land. Finanstilsynet foreslår at forskriften videreføres, men med enkelte endringer. Det er forslått en presisering av forskriftens virkeområde, knyttet til lån med pant i fritidsbolig og såkalte seniorlån. Videre foreslås det at det særlige unntaket for lån med pant i sekundærbolig i Oslo kommune oppheves, og at fleksibilitetskvoten senkes til 8 % for hele landet. Finanstilsynet har også foreslått at tidsbegrensningen av forskriften oppheves.

Husholdningenes gjeld har den siste tiden fortsatt å vokse mer enn inntektene og gjeldsgraden fortsetter dermed å øke fra et rekordhøyt nivå. Boligmarkedet er mer usikkert enn på lenge, og Norges Bank har signalisert at styringsrenten trolig vil bli satt opp i løpet av 2018. Dette er momenter som etter vårt syn underbygger behovet for en streng regulering av bankenes utlånspraksis blant annet for å forebygge gjeldsproblemer dersom boligmarkedet faller ytterligere eller lånerentene begynner å stige.

Forbrukertilsynet er enig med Finanstilsynet i at det er behov for å videreføre boliglånsforskriften, og vi støtter de foreslåtte endringene med ett unntak. Unntaket er knyttet til særkravet for lån med pant i sekundærbolig i Oslo kommune, og vi kommer nærmere tilbake til dette i punkt 4 nedenfor.

Forbrukertilsynet har også tidligere støttet både innføringen av boliglånsforskriften, og Finanstilsynets forslag til innstramminger i denne. Vi har vært opptatt av at forskriften bidrar til å skjerme førstegangskjøpere med lite eller ingen oppspart egenkapital, og personer med svak eller usikker økonomi mot å havne i alvorlige økonomiske problemer ved et fall i boligmarkedet.

Det har fra enkelte hold vært rettet kritikk mot reguleringen fordi den rammer førstegangskjøperne. Etter vårt syn er kritikken feilslått, fordi reguleringen nettopp er med på å gjøre førstegangskjøperne mindre sårbare ved fall i boligmarkedet.

I tiden som har gått siden siste versjon av forskriften trådte i kraft, har det som kjent skjedd et fall i boligmarkedet. Som det følger av høringsnotatet falt prisene på små leiligheter i Oslo markant i 2017, etter en voldsom prisvekst i 2016. Finanstilsynet peker på at det trolig ofte er førstegangskjøpere og kjøpere av sekundærboliger som kjøper denne typen leiligheter. Mange førstegangskjøpere som kom inn på boligmarkedet like før fallet startet, vil derfor trolig ha opplevd at leiligheten deres har falt i verdi sammenlignet med kjøpesummen de betalte. For denne gruppen medfører forskriftens krav til belåningsgrad, at de fortsatt kan selge boligen sin uten å sitte igjen med en restgjeld – forutsatt at kravet til belåningsgrad ikke er fraveket med hjemmel i § 6 om tilleggssikkerhet eller § 8 om fleksibilitet.

## **2. Behovet for en forskrift**

Som nevnt innledningsvis er Forbrukertilsynet enig med Finanstilsynet i at det fortsatt er et reelt behov for en forskrift som regulerer bankenes utlånspraksis for lån med pant i bolig. Tallene fra Finanstilsynets boliglånsundersøkelse viser at en stor andel av de innvilgede lånene ligger tett opptil de maksimale grensene som følger av forskriften, og Finanstilsynet peker på at dette særlig gjelder grensene for belåningsgrad og gjeldsgrad. Etter vårt syn kan statistikken fra Finanstilsynets boliglånsundersøkelse tyde på at et eventuelt bortfall av boliglånsforskriften vil medføre at norske lånekunder får tilbud om lån med høyere belåningsgrad og gjeldsgrad enn i dag. Dette understreker behovet for en fortsatt regulering av bankenes utlånspraksis. Vi er videre enig med Finanstilsynet i at forskriften bør videreføres på ubestemt tid.

## **3. Fleksibilitet**

For å sikre at boliglånsforskriften får den tilsiktede effekten, er det viktig at ikke fleksibilitetskvoten settes for høyt. Finanstilsynet skriver i høringsnotatet at forslaget om å senke kvoten til 8 % i hele landet isolert sett innebærer en noe strammere regulering utenfor Oslo, men ikke mye sett hen til at kvoteutnyttelsen i dag ligger en del under maksimalgrensen. Forbrukertilsynet oppfatter det slik at forslaget om å senke kvoten til 8 % vil kunne bidra til å forebygge at avvikene fra forskriftens regulering øker i fremtiden. Med tanke på veksten i husholdningenes gjeldsgrad, usikkerhetene i boligmarkedet og den varslede renteøkningen fra Norges Bank mener vi det vil være fornuftig å senke fleksibilitetskvoten i tråd med Finanstilsynets forslag.

#### **4. Særkrav for sekundærbolig i Oslo kommune**

Finanstilsynet peker i høringsnotatet på at den voldsomme prisøkningen i 2016 særlig gjaldt små leiligheter, og at det også er denne typen leiligheter som har hatt det største prisfallet i 2017. Som nevnt ovenfor i punkt 1 peker Finanstilsynet også på at det trolig ofte er førstegangskjøpere og kjøpere av sekundærboliger som kjøper denne typen leiligheter. Dersom dette stemmer, konkurrerer førstegangskjøperne særlig med kjøpere av sekundærboliger som er ute etter et investeringsobjekt. Den sistnevnte kjøpergruppen har trolig bidratt til å presse opp prisene på denne typen boliger på bekostning av førstegangskjøperne. Dette er etter vårt syn uheldig. Særkravet til maksimal belåningsgrad for sekundærboliger i Oslo kommune kan imidlertid se ut til å ha utjevnet styrkeforholdet mellom førstegangskjøperne og «investeringskjøperne» noe, ved at kravet tilsynelatende har bidratt til å dempe prisveksten på små leiligheter i Oslo.

Vi er enig med Finanstilsynet i at hovedformålet med forskriften må være å begrense risikoen for at særlig sårbare husholdninger tar opp for store lån. Vi mener imidlertid at det kan være hensiktsmessig å beholde særkravet til maksimal belåningsgrad for sekundærboliger i Oslo kommune dersom man ønsker å prioritere førstegangskjøperne fremfor «investeringskjøperne». På den bakgrunnen anbefaler Forbrukertilsynet at særkravet til maksimal belåningsgrad for sekundærbolig i Oslo kommune opprettholdes.

Med vennlig hilsen

Elisabeth Lier Haugseth  
direktør

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevet signatur*