Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Deres ref.: 17/4386-AMA
Vår ref. 09.2/cg/cp/klk

Oslo, 11. april 2018

Høringsuttalelse – endring og videreføring av boliglånsforskriften

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) viser til Finansdepartementets brev av 28. februar i år med invitasjon til å avgi høringsuttalelse til ovennevnte forslag.

NEF er siden 1932 profesjonsforbundet for eiendomsmeglere og advokater som arbeider med eiendomsmegling. NEF jobber blant annet for rammevilkår som bidrar til et stabilt boligmarked som er tilgjengelig for folk flest, og en trygg bolighandel som gir færre konflikter i etterkant.

1. Erfaring med boliglånsforskriften
Den lave renten har bidratt til å stimulere boligmarkedet, og boligprisutviklingen i 2016 var svært sterk i deler av landet, til tross for konjunkturnedgangen. De regionale forskjellene preget markedet. I Oslo økte boligprisene med 26,4 prosent gjennom 2016, mens prisene i Stavanger falt med 2,6 prosent. Tromsø økte med 7,5 prosent, mens Kristiansand økte med 4,3 prosent. Dette vitner om at det norske boligmarkedet består av mange markeder av ulik størrelse og styrke.

Høsten 2016 var NEF én av høringsinstansene som tok til orde for en regional tilpassing av forskriftskravene. Forskriftsregulering av bankenes utlånspraksis er et inngripende virkemiddel og bør brukes med varsomhet, og tilpasses målsettingen om å dempe gjeldsveksten. I lys av utviklingen var behovet for å stramme inn bankenes utlånspraksis særlig sterkt i Oslomarkedet, som på dette tidspunktet var preget av overoppheting. Tilsvarende innstramming i svakere markeder som Rogaland, Møre og Romsdal og Agderfylkene ville virke uforholdsmessig med fare for å utløse sterkere fall i disse markedene.

Finansdepartementet tok et virkningsfullt grep da bankenes fleksibilitet ble strammet ekstra inn i Oslo, mens fleksibiliteten ble opprettholdt i resten av landet.

I 2017 opplevde vi på landsbasis et fall i boligprisene i 2. og 3. kvartal, mens det flatet ut i 4. kvartal. Boliglånsforskriften bidro trolig til å utløse en priskorreksjon som samsvarer relativt godt

Parkveien 55
0256 Oslo
Tlf: 22 54 20 80
Faks: 22 55 31 06
firmapost@nef.no
www.nef.no

med forskriftens regionale profil. Eksempelvis falt prisene i Oslo med 10,5 prosent gjennom 2017, mens prisene i Stavanger falt med 1,6 prosent.

Gjeldsveksten er nå omtrent på samme nivå som ved begynnelsen av 2017, dog viser SSBs kredittindikator for februar 2018 tegn til en begynnende moderasjon. Det er grunn til å tro at den vil falle dersom vi får en mer moderat boligprisutvikling fremover. Det tar imidlertid tid før en endring i kredittvolumet fremkommer og det hefter usikkerhet om hvor stor del av kredittveksten som er knyttet til forbruk med sikkerhet i boligverdi versus kjøp av ny bolig.

Forskriftens bestemmelse om at lån ikke innvilges dersom den samlede gjeld overstiger fem ganger brutto årsinntekt, virker sterkest i områder hvor boligprisene er relativt høye i forhold til generelt inntektsnivå.

Boliglånsforskriftens strengere krav til egenkapital for lån til kjøp av sekundærbolig i Oslo synes ikke å ha tilsiktet effekt. En analyse utført av NEF og Ambita viser at beholdningen av sekundærboliger har økt gjennom 2017. En presentasjon av undersøkelsen følger vedlagt denne høringsuttalelsen.

Etter 1. kvartal 2018 har vi et balansert boligmarked i Norge, med naturlige regionale variasjoner. Så langt tyder alt på at boliglånsforskriften ikke har virket uforholdsmessig sterkt på bankenes utlånspraksis. Samtidig knytter det seg usikkerhet til hvordan husholdningene vil reagere på fremtidige rentehevinger, og hvordan dette vil innvirke på boligmarkedet og forbruksmønstre.

2. Videreføring av boliglånsforskriften - Forslag til endringer i forskriftskravene
NEF slutter seg til Finanstilsynets råd om at boliglånsforskriften bør videreføres, men har en annen vurdering av enkelte elementer i forskriftskravene som beskrevet i fortsettelsen.

2.1 Tidsbegrenset videreføring av boliglånsforskriften
Så lenge gjeldsveksten i husholdningene fortsatt er høy, bør boliglånsforskriften få mer tid til å virke. Hovedutfordringen er å redusere gjeldsveksten til et bærekraftig nivå. Lånebegrensningen på fem ganger brutto årsinntekt bør derfor beholdes inntil videre.

Etter vårt syn bør imidlertid forskriften gjøres tidsbestemt. For å sikre forutsigbarhet og tid til markedstilpasning foreslår NEF at forskriften gjøres gjeldende i 24 måneder fra ikrafttredelsen. Et alternativ til en slik tidsbegrensing kan være en regulering i forskriften om at det skal foretas en ny vurdering etter 24 måneder.

2.2 Bankenes fleksibilitet
Vi deler ikke Finanstilsynets vurdering av behovet for ytterligere innstramminger i bankenes fleksibilitet til å innvilge lån som ikke oppfyller kravene til betjeningsevne, gjeldsgrad, belåningsgrad og avdrag. Med store regionale forskjeller og i lys av fjorårets korreksjon, er det viktig å videreføre fleksibiliteten for inntil 10 prosent av verdien av innvilgede lån hvert kvartal på

landsbasis. Fleksibiliteten bør være låst per fylke, slik at man ikke risikerer at banken fleksibilitet brukes opp i pressområder som f.eks. Oslo.

2.3 Særregulering i Oslo
Det kan anføres at særreguleringen som begrenser bankenes fleksibilitet i Oslo til 8 prosent av innvilgede lån har hatt ønsket effekt, og nå bør oppheves etter at oslomarkedet har vært gjennom en relativt kraftigere korreksjon enn landet for øvrig.

NEF har forståelse for myndighetenes ønske om å gjøre det mindre attraktivt å gjeldsfinansiere boligkjøp for investeringsformål, men det kan synes som boliglånsforskriftens strengere krav til egenkapital for lån til kjøp av sekundærbolig i Oslo ikke har virket etter hensikten. NEF foreslår derfor at dette kravet oppheves når boliglånsforskriften videreføres. Se nærmere omtale av NEF og Ambitas sekundærboliganalyse i vedlagte presentasjon.

2.4 Forslag om ny bestemmelse som ivaretar førstegangskjøpere med god betjeningsevne
Dagens boliglånsforskrift åpner for at tilleggssikkerhet kan kompensere for manglende egenkapital. Unge mennesker er ofte avhengig av tilleggsikkerhet i foreldrenes bolig for å få lån til egen bolig. En analyse utført av NEF og Ambita viser at andelen førstegangskjøpere er relativt stabil på landsbasis, men fallende i Oslo. Vi kan også se noe av den samme tendensen i andre store byer. Prisnivået er blitt for høyt for mange unge, og egenkapitalkravet er uoppnåelig for mange i Oslomarkedet. Det er en utfordring at mange unge med god inntekt og høy betjeningsevne faller utenfor boligmarkedet dersom de ikke har foreldre som kan stille tilleggssikkerhet. Det bør vurderes grep som kan avhjelpe denne situasjonen.

NEF vil foreslå at det vurderes å innføre en ny bestemmelse i boliglånsforskriften som åpner for at unge førstegangskjøpere med høy betjeningsevne, uten tilleggssikkerhet, kan få unntak fra egenkapitalkravet mot å inngå avtale om fastrente på boliglånet. Dette vil kunne virke sosialt utjevnende i boligmarkedet. Samtidig som en slik ordning ikke vil øke renterisikoen i markedet. Se nærmere omtale av NEF og Ambitas førstegangskjøperanalyse i del 4 av høringsuttalelsen.

3. Presiseringene av ordlyd i forskriften
NEF støtter de foreslåtte presiseringene i forskriftens § 1 vedrørende fritidsbolig og seniorlån.

Med vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund

Kurt F. Buck
Styreleder

Carl O. Geving
Administrerende direktør