



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Dato: 04.05.2015
Vår ref.: 15-507
Deres ref.: 15/874

Høringssvar – tiltak mot gjeldsvekst og økte boligpriser

Det vises til Finansdepartementets brev 17.3.2015 om forslag om å forskriftsfestsette krav til utlån med pant i bolig. Finans Norge avgir her sine merknader til utkastet, og peker samtidig på andre tiltak som kan dempe gjeldsveksten i husholdningene.

1. Sammendrag av Finans Norges synspunkter

- Vekst i boligpriser og husholdningsgjeld som over tid er klart høyere enn veksten i husholdningenes disponible inntekter, er ikke bærekraftig, og øker risikoen for finansiell ustabilitet og økonomiske tilbakeslag. Det er derfor positivt at norske myndigheter vurderer et bredt sett av virkemidler som kan bidra til en balansert utvikling i husholdningenes gjeldsbelastning.
- Prinsipielt bør utlånspraksis og forretningsmodell være et ansvar for den enkelte bank, der graden av risikotaking gjenspeiles i det bankspesifikke egenkapitalkravet. Den systemrisiko som sterk og langvarig vekst i eiendomspriser og gjeld kan utgjøre, vil på den annen side kunne tilsi at myndighetene analyserer den samlede effekten av bankenes utlånspraksis og vurderer midlertidige standarder for slik praksis. Som tiltak mot sterk gjeldsvekst er myndighetsfastsatte utlånsstandarder mer treffsikkert enn krav til bankenes kapitaldekning.
- Mislighold og tap på boliglån er generelt lave, selv i kraftige nedgangskonjunkturer, og indikerer at bankenes risikostyring og utlånspraksis er god.
- En innstramming av bankenes utlånspraksis for boliglån bør skje gjennom en innskjerping i gjeldende boliglånsretningslinjer. Retningslinjene har, siden de ble innført i 2010, redusert andelen lån med høy belåningsgrad og avdragsfrihet. En innskjerping vil fortsatt gi rom for nødvendig skjønnsutøvelse, som særlig er påkrevet overfor personer i spesielle livssituasjoner, samt overfor husholdninger med meget god betjeningsevne, men som ikke oppfyller retningslinjenes bestemmelse om maksimal belåningsgrad. Muligheter til skjønnsutøvelse er dessuten viktig for banker

i distriktene der boligprispresset er langt lavere, og byggekostnadene i mange tilfeller overstiger markedsverdien av boligen.

- I gjeldende boliglånsrundskriv oppstilles krav til bankenes interne retningslinjer. Forslag til forskriftsbestemmelser er derimot utformet som klare pliktbestemmelser som bankene må oppfylle. Dette gjør at det blir uklart om brudd på forskriften vil få konsekvenser for den enkelte kredittavtale mellom kredittgiver og kredittkunden. Finans Norge kan heller ikke se at forholdet mellom forskriftsbestemmelsene og tilgrensende regler i finansavtaleloven, særlig om frarådning (§§ 47 og 60) og vurdering av forbrukerens kredittverdighet (§ 46b), er drøftet i høringsnotatet. Det synes dessuten noe prematurl med forskriftsfesting nå, siden Justisdepartementet snart vil foreslå endringer i finansavtaleloven som følge av implementering av boligkredittdirektivet.
- Dersom departementet velger å forskriftsregulere bankenes utlånspraksis, er det av samme grunner som nevnt ovenfor, avgjørende viktig å bevare et visst rom for skjønnsutøvelse. Særlig uhensiktsmessig rigiditet ved forskriftsregulering kan unngås ved å sette en øvre grense ("fartsgrense") for andelen av totalt innvilgede lån i en gitt periode som overstiger maksimal belåningsgrad. Videre må muligheten til kortvarig å fravike en avdragspliktbestemmelse knyttes opp mot forhold som for eksempel dødsfall i husholdningen, sykdom, midlertidig arbeidsledighet og samlivsbrudd.
- Uavhengig av utformingen av nye krav, må den sterke konkurransen i markedet for boliglån sikres. Eksisterende lån, som ikke oppfyller nye krav, bør kunne refinansieres ved bytte av bank med opprinnelig belåningsgrad og avdragsprofil. Uten en slik mulighet skapes uønsket innlåsning av kundene og svekket konkurranse.

2. Bakgrunn for våre synspunkter

Det er en nær sammenheng mellom utviklingen i boligprisene og husholdningenes gjeld. De fleste norske husholdninger eier sin bolig, og hovedtyngden av deres gjeld er sikret med pant i boligen. Stigende boligpriser vil normalt øke husholdningsgjelden, og det kan ta lang tid før effekten er uttømt.¹ Samlet husholdningsgjeld kan bli påvirket av omsetningen av både brukte og nye boliger, og gjelden vil øke når husholdninger frigjør egenkapital i boligen for å benytte dette til konsum eller investeringer.

De viktigste driverne bak boliggetterspørselen er husholdningenes inntekter, rentenivået, arbeidsledigheten, befolkningsutviklingen og boligbeskatningen. På kort sikt er boligtilbudet lite fleksibelt, siden det tar tid å ferdigstille nye boliger samt legge til rette for boligbygging. Dermed vil endringer i boliggetterspørselen påvirke prisene betydelig på kort sikt. Over tid blir

¹ Se Jacobsen, Dag Henning og Bjørn Naug (2004): "Hva påvirker gjeldsveksten i husholdningene?" Penger og Kreditt 2/04, Norges Bank, s. 91-98.

imidlertid boligprisene, gitt boliggetterspørselen, bestemt av de samlede, langsiktige kostnadene ved å bygge boliger.

Det norske boligprisnivået kan forklares av fundamentale drivkrefter, og vi vil minne om at forholdet mellom boligpriser og husholdningenes disponible inntekt er på et lavere nivå nå enn før finanskrisen. Det har lenge vært god aktivitet i norsk økonomi, tilbakeslaget under finanskrisen var beskjedent sammenliknet med aktivitetsfallet i en rekke andre land, og arbeidsledigheten har holdt seg nede. Selv om det er utsikter til redusert reallønnsvekst, har likevel inntektsveksten gjennom en årrekke vært kraftig. Rentenivået har vært nokså lavt siden finanskrisen, og boliglånsrentene har falt ytterligere både i 2014 og 2015. Boligbyggingen har i lang tid vært forholdsvis lav, mens arbeidsinnvandringen har vært høy. Konsentrasjonen av befolkningen i sentrale strøk øker trendmessig, og nær 90 prosent av den norske befolkningen bor nå i byer og byregioner. Investeringer i boliger er dessuten skattemessig favorisert.

Med et boligtilbud som ikke øker i takt med en voksende boliggetterspørsel, blir resultatet boligprisvekst. På sikt vil boligprisene samsvare med de samlede, langsiktige realkostnadene ved boligbygging, men disse kostnadene kan også ha blitt trukket opp over tid. Det langsiktige kostnadsnivået har trolig blitt presset opp av blant annet svært svak produktivitetsutvikling i byggebransjen og fordyrende reguleringer. Kostnadsøkningen har også blitt drevet av svak tilrettelegging av tomter i pressområder, samt mangel på samferdselssatsing i storbyområder som kunne redusert betydningen av tomteknapphet.

Finanstilsynet påpeker at veksten i boligpriser og husholdningsgjeld først og fremst er etterspørselsdrevet.² Videre understreker tilsynet at kredittvekst som skyldes sterk etterspørsel, vanskelig kan stanses av tiltak rettet inn mot å påvirke tilbudet av kreditt. Finans Norge deler vurderingene. Samtidig vil vi bemerke at strenge krav til bankers utlånspraksis kan gi utilsiktede tilpasninger.³ Med fravær av et samlet gjeldsregister, kan én virkning være økt etterspørsel etter forbrukslån. Slike problemstillinger må vurderes av Finansdepartementet når en innstramming av bankenes utlånspraksis overveies.

Selv om boligprisene kan forklares av fundamentale drivkrefter, kan en høy prisvekst over tid skape forventninger om videre prisvekst. Slike forventninger kan i seg selv presse boligprisene videre opp, og bidra til ubalansert gjeldsvekst som utgjør en risiko for den finansielle stabiliteten. Norges Banks analyser indikerer imidlertid at kredittrisikoen i norske husholdninger har avtatt i senere år, og at husholdningene i dag er robuste overfor store, negative forstyrrelser.⁴ Av hensyn til den langsiktige stabiliteten i norsk økonomi, bør likevel

² Jf. Finanstilsynets brev til Finansdepartementet 16.3.2015.

³ Se for eksempel Finanstilsynets "Finansielle utviklingstrekk", fra oktober 2012, for en drøfting av det norske gråmarkedet for låneformidling som var aktivt frem til begynnelsen av 1990-årene.

⁴ Jf. rapporten Finansiell stabilitet 2014.

ikke den samlede gjelden til husholdningene vokse betydelig mer enn deres disponible inntekter over tid.

Politiske myndigheter bør derfor motvirke langvarig og sterk vekst i eiendomspriser og gjeld, som kan forårsake eller forsterke økonomiske tilbakeslag. Boligprisene kan ikke finstyres gjennom politiske tiltak, men de kan påvirkes gjennom virkemidler med effekt på etterspørsels- og tilbudssiden i boligmarkedet. Ettersom boligprisene driver husholdningenes låneetterspørsel, vil tiltak som gir lavere boligprisvekst også være de mest effektive for å fremme en balansert utvikling i husholdningenes gjeldsbelastning. Dette fordrer en helhetlig politisk tilnærming som går langt utover normer og regler for bankers utlånspraksis.

3. Tiltak som kan bremse boligpris- og gjeldsveksten

Norske myndigheter bør iverksette etterspørselsdempende og tilbudsstimulerende tiltak for boligmarkedet, siden disse vil være de mest effektive for å stabilisere, og kanskje redusere, husholdningenes gjeldsbelastning. Det er positivt at Finansdepartementet, i samarbeid med andre departementer, vurderer et bredt sett av virkemidler for å dempe boligprisveksten.

For å moderere boligetterterspørselen bør norske myndigheter redusere den skattemessige favoriseringen av investeringer i boliger/eiendom. På kort sikt bør likningsverdien av sekundærboliger økes, og på lengre sikt bør formuesskatten avvikles. Forutsatt at formuesskatten fjernes, bør en moderat statlig eiendomsskatt innføres, for å øke utjevningen av øvrige beskatningsforskjeller. Dessuten må skattesystemet gi klare insentiver til finansiell sparing. Et strengt krav til boligkjøperes egenkapital tilsier at ordningen med skattefradrag for boligsparing for ungdom (BSU) bør utvides.

Kostnadene ved å bygge boliger har i lang tid økt som følge av svak produktivitetsutvikling i byggenæringen og en rekke fordyrende reguleringer. Kostnadsveksten har også blitt drevet av for få tilrettelagte tomter i storbyområder, og for svak samferdselssatsing i sentrale strøk som kunne redusert betydningen av tomteknapphet. Økt boligbygging og sterkere infrastruktursatsing i pressområder vil dempe veksten i boligpriser og husholdningsgjeld. Produktivitetskommisjonen gir i NOU 2015:1 en rekke anbefalinger som retter seg mot disse problemstillingene. Flere av boligmarkedets tilbudssidefaktorer har norske myndigheter gode muligheter til å påvirke, og produktivitetskommisjonens anbefalinger bør følges.

Finans Norge mener følgende tiltak vil bidra til å bremse veksten i boligpriser og gjeld:

- *Øke likningsverdien av sekundærboliger, og på sikt fjerne formuesskatten. Gitt at formuesskatten bortfaller, bør en moderat statlig eiendomsskatt innføres. Dersom boliger i større grad blir skattemessig likebehandlet med andre sparealternativer, oppnås trolig betydelige samfunnsøkonomiske gevinster.*
- *Stimulere til økt finansiell sparing blant unge gjennom utvidelse av skattefradraget for boligsparing for ungdom (BSU).*

- *Sørge for en kraftig økning i tilgangen på tilgjengelige tomter i tettbefolkede deler av landet hvor etterspørselen er størst.*
- *Gjennomgå og vurdere byggetekniske krav med sikte på forenklinger i enda større grad enn det som allerede er gjort.*
- *Øke digitaliseringen av plan- og byggesaksprosesser, med siktemål om sterk effektivisering.*
- *Sørge for regler som gir effektive og forutsigbare planprosesser.*
- *Gjennomføre en transportpolitikk som legger til rette for høy kollektivdekning i byområder, og utvide satsingen på samferdselsløsninger i sentrale strøk. Sistnevnte gjør storbyregionene effektivt sett større gjennom redusert transporttid.*
- *Legge til rette for fortetting rundt trafikknutepunkter.*
- *Sørge for en arealplanlegging som gir helhetlige arbeids- og boligmarkeder på tvers av kommunegrenser i storbyområder.*

4. Forslaget til forskrift for utlånspraksis

4.1 Kredittpraksis og kredittrisiko

I bankenes kredittvurderingsprosesser gjennomføres dyptgående vurderinger av om den enkelte låntaker er i stand til å betjene gjelden, og om det er tilstrekkelig sikkerhet bak lånet. Grundige vurderinger av låntakerne er en viktig årsak til at tapene på boliglån er lave. Mislighold og tap på slike lån har lenge vært lave, og de har vist seg lave selv når norsk økonomi utsettes for kraftige tilbakeslag. Analyser viser at norske husholdninger er solide, og robuste overfor store, negative forstyrrelser, som brå renteøkninger og kraftig boligprisfall.⁵ De fleste boliglånstakere har god betjeningsevne og en boliggjeld som er markert lavere enn boligens verdi. Norske husholdninger viser dessuten høy vilje til å spare, og hovedtyngden av boliglånstakerne betaler avdrag.

Til tross for at aggregert gjeldsbelastning i husholdninger øker noe, indikerer Norges Banks analyser, basert på mikrodata, at kredittrisikoen i norske husholdninger gjennom en årrekke har blitt redusert, ved at andelen husholdninger som er finansielt sårbare har avtatt.⁶ Gjeld som holdes av husholdninger med kombinasjonen av høy gjeld, lav betalingsevne og dårlig pantesikkerhet er særlig risikoutsatt. Denne risikoutsatte gjelden utgjør imidlertid ikke mer enn om lag 2 prosent av samlet husholdningsgjeld.

Det er verdt å merke seg at på 2000-tallet har låneopptaket til husholdningsgrupper over 45 år utgjort en stor andel av totale nye lån.⁷ Siden årtusenskiftet er også hovedtyngden av

⁵ Se Norges Banks rapport Finansiell stabilitet 2014.

⁶ Se Norges Banks rapport Finansiell stabilitet 2014.

⁷ Se Geir Arne Dahl og Bjørn Helge Vatne (2012): "Dekomponering av gjeldsveksten" Aktuell Kommentar 12/2012, Norges Bank.

gjeldsveksten drevet av de øvre inntektsgruppene, og den halvparten av befolkningen med høyest inntekt (inntektsdesil 6-10) holder nå 82 prosent av samlet husholdningsgjeld.⁸ Forslagene til innstramminger i utlånspraksis antas først og fremst å begrense kreditttilgangen for yngre personer. Innvirkningen på kredittadgangen til husholdningsgruppene som i lengre tid har stått for det meste av gjeldsveksten, vil trolig være begrenset.

Som følge av boliglånsretningslinjene har trolig mange yngre låntakere i større grad enn tidligere fått finansiell hjelp, særlig fra nær familie, til å tilfredsstille kravet om minimum 15 prosent egenkapital. De som ikke får slik bistand, og selv ikke har tilstrekkelig egenkapital, vil normalt ikke få innvilget lån etter gjeldende retningslinjer. Den fordelingsmessige virkningen av ytterligere skjerpelser av boliglånskrav bør grundig vurderes av Finansdepartementet.

Boliglånsretningslinjene ble fastsatt i mars 2010, og strammet inn i desember 2011. Finanstilsynet klargjør i høringsnotatet at boliglånsretningslinjene har bidratt til en mer restriktiv utlånspraksis, selv om det er tegn til at bankene det siste året har lempet noe på sin utlånspraksis for boliglån.

Dersom departementet konkluderer med å stramme inn utlånspraksisen for lån til boligformål, er det svært viktig å bevare noe fleksibilitet som innebærer avvik fra kravene. Med innstramming av utlånsstandarder gjennom retningslinjer opprettholdes et rom for noe skjønnsutøvelse. Dette er særlig påkrevet for å finne hensiktsmessige løsninger for personer i en midlertidig og spesiell livssituasjon, ved forhold som for eksempel dødsfall i husholdningen, sykdom, midlertidig arbeidsledighet og samlivsbrudd.⁹ Slike husholdninger kan særlig ha behov for midlertidig/kortvarig avdragsfrihet, og det kan også være tilfeller der rimelige hensyn tilsier avvik fra kravet til belåningsgrad. Departementet har dessuten tidligere lagt vekt på at bankene bør kunne utøve noe fleksibilitet overfor husholdninger med meget god betjeningsevne, men som ikke fullt ut oppfyller kravet til belåningsgrad.¹⁰ Dette må videreføres.

Det er svært viktig å unngå en rigid regulering som vil gi en rekke urimelige og utilsiktede konsekvenser. Særlig uhensiktsmessig rigiditet ved en forskriftsregulering kan unngås ved å fastsette såkalte "fartsgrenser" knyttet til andelen av totalt innvilgede lån som overstiger maksimal belåningsgrad. Mulighet til kortvarig å fravike en bestemmelse om avdragsplikt må videre knyttes opp mot konkrete forhold som dødsfall i husholdningen, sykdom, midlertidig

⁸ Tall for 2013 fra Statistisk sentralbyrå. De fire øverste inntektsdesilene holder til sammen 73½ prosent av samlet husholdningsgjeld, og de tre øverste desilene innehar 62 prosent.

⁹ Det svenske Finanstilsynet har tidligere foreslått å innføre en avdragsplikt (knyttet til belåningsgrad), jf. pressemelding 11.3.15. Imidlertid besluttet det svenske Finanstilsynet 23.4.15 å gå bort fra forslaget som følge av sviktende rettslig grunnlag. I det opprinnelige forslaget fremheves det at særskilte grunner bør tilsi midlertidig avdragsfrihet, og som eksempler nevnes arbeidsledighet, dødsfall i familien og sykdom.

¹⁰ Se også eksemplet i høringsvarets vedlegg.

arbeidsledighet og samlivsbrudd. Tilnærmingen gir en viss fleksibilitet uten å kreve detaljerte regler som skal angi ethvert unntakstilfelle fra forskriftsbestemmelsene.

Finans Norge mener:

En innstramming av utlånspraksis for boliglån bør iverksettes gjennom en skjerping av Finanstilsynets boliglånsretningslinjer. Dersom Finansdepartementet likevel velger forskriftsregulering, må nødvendig fleksibilitet videreføres i form av "fartsgrenser" knyttet til avvik fra maksimal belåningsgrad og konkrete unntaksbestemmelser for midlertidige/kortvarige avvik fra en avdragsplikt.

4.2 Merknader til forslaget om forskriftsfesting av krav til utlån med pant i bolig

Slik boliglånsrundskrivet er utformet i dag oppstilles krav til bankenes interne retningslinjer. Forslag til forskriftsbestemmelser er derimot utformet som klare pliktbestemmelser for bankene. Dette gjør at det blir uklart om brudd på forskriften vil få konsekvenser for den enkelte kredittavtale mellom kredittgiver og kredittkunden. Det er ikke drøftet i høringsnotatet hvorvidt kredittkunden vil kunne påberope seg overtredelsen av forskriften som et grunnlag for lempning av gjeldsansvaret.

Finans Norge kan ikke se at forholdet mellom forskriftsbestemmelsene og tilgrensende regler i finansavtaleloven, særlig om frarådning (§§ 47 og 60) og vurdering av forbrukerens kredittverdighet (§ 46b), er drøftet i høringsnotatet. Finans Norge er av den oppfatning at dette gjør forskriften uklar og utilgjengelig. Det synes også noe prematurt med forskriftsfesting nå, ettersom Justisdepartementet snart (høringsbrev varslet i mai eller august) vil foreslå endringer i finansavtaleloven som følge av implementering av boligkredittdirektivet.

Uavhengig av om en innstramming av boliglånskrav gjøres gjennom retningslinjer eller forskriftsregulering, må den sterke konkurransen i boliglånsmarkedet sikres. Allerede innvilgede lån som ikke oppfyller nye krav, må fortsatt kunne bli refinansiert ved bytte av bank med opprinnelig belåningsgrad og avdragsprofil.¹¹ Dersom muligheten til å videreføre slike betingelser bortfaller, vil konkurransen svekkes siden et betydelig antall kunder i praksis ikke gis anledning til å bytte bankforbindelse. Som Konkurransetilsynet nylig har påpekt bør konkurransemessige hensyn vektlegges ved innføring av nytt regelverk for banknæringen.¹² Det er dessuten svært viktig å sikre like konkurransevilkår, og Finans Norge legger til grunn at nye krav vil omfatte alle långivere i det norske markedet.

Kommentarer til de enkelte paragrafene i forslaget:

¹¹ I sitt opprinnelige forslag om avdragsplikt understreket det svenske Finanstilsynet at kravet ikke burde gjelde ved bytte av bank, for det opprinnelige lånebeløpet, jf. pressemelding 11.3.15.

¹² Jf. Konkurransetilsynets rapport "Konkurransen i boliglånsmarkedet" publisert 24.3.2015.

Til § 2 og forskriftens overskrift

Finans Norge stiller spørsmål ved behovet for denne bestemmelsen siden finansavtaleloven § 46 b allerede regulerer kredittgiverens plikt til å vurdere kredittverdighet uavhengig av hva slags kreditt kunden ønsker å ta opp. Det oppstår også spørsmål om det ved kredittopptak med pant i bolig oppstilles en strengere kredittvurderingsnorm (forsvarlig kredittvurdering) enn den som § 46b gir anvisning på. Betegnelsen “forsvarlig kredittvurdering” i forskriften kan også etterlate et inntrykk av at kredittvurderingen som foretas i henhold til § 46b ikke er forsvarlig, noe vi ikke er enig i. Gjeldende krav i rundskriv fremstår i større grad som en presisering av plikten etter § 46b.

Til § 3

Det fremgår av bestemmelsens annet ledd annen setning at “Ved fastrentelån skal det legges inn en tilsvarende renteøkning fra utløpet av rentebindingsperioden”. Det synes også hensiktsmessig å presisere hvilken rente som skal være utgangspunkt for påslaget på 6 prosentpoeng. Finans Norge legger til grunn at størrelsen på det foreslåtte rentepåslaget er situasjonstilpasset, slik at dette vil bli redusert ved en økning i lånerentenivået. Departementet bør alternativt vurdere en mer sofistikert beregning, som mekanisk tar hensyn til at størrelsen på påslaget avhenger av lånerentenivået.

Til § 5

Det følger av forskriftsutkastet at det kun er pant i annen fast eiendom som aksepteres som tilleggssikkerhet. Etter Finans Norges syn bør dessuten private og offentlige garantier, eksempelvis garantier fra arbeidsgivere, så vel som pantsettelse av andre eiendeler, for eksempel pant i innskudd eller konto i verdipapirregister, fortsatt kunne benyttes som tilleggssikkerhet.

Under enhver omstendighet legges det til grunn at “annen fast eiendom” både omfatter låntakers egen faste eiendom (bolig/fritidsbolig) og pant i tredjepersons faste eiendom (realkausjon). Realkausjon er ikke nærmere omtalt i høringsnotatet. Finans Norge antar at kausjonsforholdet vil reguleres av finansavtaleloven kapittel 4.

Til § 6

Bestemmelsen oppstiller et absolutt krav til avdragsbetaling på minimum 2,5 prosent av lånebeløpet. Forslaget om avdragsplikt bruker imidlertid serielån som utgangspunkt, der 2,5 prosent årlig avdrag tilsvarer en nedbetalingstid på 40 år. For et annuitetslån med 3 prosent lånerente, vil en nedbetalingstid på 40 år gi et avdrag på 1,3 prosent det første året.

En avdragsplikt, med konkrete unntaksbestemmelser knyttet til kortvarige betalingsproblemer, er fornuftig, og kan betraktes som tvungen sparing. Avdragsplikten bør imidlertid ta utgangspunkt i strukturen i det norske boliglånsmarkedet. Boliglån i Norge er i all hovedsak annuitetslån. Et annuitetslån gir de første årene en lavere likviditetsbelastning enn et serielån, gitt samme lånerente og nedbetalingstid. Avdragskomponenten er altså høyere de første årene i et serielån enn i et annuitetslån. Over livsløpet er det vanlig med

sterk lønnsvekst tidlig i yrkeskarrieren, deretter flater lønnsutviklingen mer ut. I så måte er annuitetslånet bedre tilpasset inntektsutviklingen enn et serielån.

Med et annuitetslån vil avdragsandelen av gjeldsbetjeningsbeløpet på kort sikt reduseres ved en renteøkning, og omvendt. Med et kvantitativt krav til avdragsbetaling fra første år (knyttet til belåningsgrad), vil graden av restriktivitet for et annuitetslån avhenge av rentenivået. Dersom lånerenten for eksempel er 2,5 prosent, vil den foreslåtte avdragsplikten være mekanisk oppfylt (for første år), gitt en nedbetalingstid på 28 år. Øker eksempelvis renten til 5 prosent, vil avdragsandelen synke til 1,7 prosent, gitt samme nedbetalingstid. Kravet blir med andre ord mer lempelig jo lavere renten er. Departementet bør derfor alternativt vurdere å sette en grense for maksimal nedbetalingstid, på for eksempel 30 år, forutsatt avdragsplikt knyttet til samme maksimale belåningsgrad. En nedbetalingstid på 30 år tilsvarer en avdragskomponent på i overkant av to prosent det første året, gitt dagens rentenivå, for så å øke de etterfølgende årene (se også vedlegg).¹³

I merknaden til bestemmelsen står det "Bestemmelsen vil ikke begrense bankens handlingsfrihet ved eventuelle senere betalingsproblemer hos låntaker". Finans Norge mener dette bør konkretiseres og uttrykkelig presiseres i forskriften, for eksempel: "Bestemmelsen vil ikke begrense bankens handlingsfrihet til å innvilge avdragsfrihet eller forlenge løpetiden ved kortvarige betalingsproblemer hos kredittkunden som skyldes for eksempel dødsfall i husholdningen, sykdom, midlertidig arbeidsledighet og samlivsbrudd".

§ 7

Ved fastsettelse av denne bestemmelsen legges det opp til at Finanstilsynet vil kunne fastsette utfyllende bestemmelser. Det antas at dette eventuelt vil skje i form av rundskriv. Situasjonen kan da bli at lån med pant i bolig vil reguleres av finansavtaleloven, forskrift om forsvarlig utlånspraksis for lån med pant i bolig og rundskriv. Dette synes lite hensiktsmessig og er nok et argument for at eksisterende rundskriv bør revideres.

5. Avsluttende merknader

Finans Norge forstår myndighetenes bekymring for en vekst i boligpriser og husholdningsgjeld som er klart høyere enn veksten i disponibel inntekt. En innskjerping av boliglånskravene vil kanskje kunne avdempe gjeldsveksten noe, men berører likevel ikke de grunnleggende drivkreftene, som er knyttet til boligmarkedet.

Veksten i boligpriser og husholdningsgjeld er ikke overraskende. Fra og med finanskrisen har både pengepolitikken og finanspolitikken vært ekspansiv, mens arbeidsledigheten har vært lav, reallønnsveksten god og arbeidsinnvandringen høy. Lånerentene avtok i fjor og har falt

¹³ Det svenske Finanstilsynets foreslåtte amorteringskrav, som nå har bortfalt, innebar en årlig avdragsplikt på 2 prosent på lån over 70 prosent belåningsgrad og 1 prosent på belåningsgrader mellom 50 og 70 prosent. Jf. <http://www.fi.se/Press/Pressmeddelanden/Listan/Amorteringskrav-pa-nya-bolan/>.

ytterligere i år. Det er utsikter til at rentene skal bli enda lavere, og de har erfaringsmessig en rask og sterk innvirkning på boligprisene. Strukturelle faktorer bidrar også til å forklare boligprisnivået, blant annet er investeringer i boliger skattemessig favorisert. Dessuten har effektive politiske tiltak for en betydelig boligbygging og sterk samferdselssatsing - tilpasset boliggetterspørselen i pressområder - lenge uteblitt.

Finans Norge har tidligere etterlyst bredden av tiltak som kan dempe boligpris- og gjeldsveksten. Finansdepartements initiativ for å vurdere et større sett av virkemidler som kan stabilisere boligmarkedet, i samarbeid med andre departementer, er positivt og nødvendig.

Med vennlig hilsen

Finans Norge



Idar Kreutzer
adm. direktør



Erik Johansen
fagdirektør

Vedlegg til høringssvar

For å illustrere behovet for skjønnsutøvelse, har ett av Finans Norges medlemmer utformet et eksempel der særlig god betjeningsevne tilsier bruk av skjønn.

TILFELLE A:

Kunden starter en 5-årig utdanning som 19 åring. Utdanningen er krevende, og kunden har ikke kapasitet til ekstra inntektsgivende arbeid annet enn i sommerferiene. Kunden sparer gjennom studietiden 25 000 kr pr år i BSU. Sparebeløpet ved endt studie er cirka 140 000 kr. Samboer på samme utdanning har tilsvarende ordning. Samlet egenkapital er 280 000 kr. De har ikke annen øvrig gjeld enn studielån.

Begge får godt betalte jobber i Oslo etter endte studier. De har begge skilte foreldre som har etablert seg på nytt og har høy belåning i egen bolig. De kan ikke forvente å få stilt realkausjon. Banken vurderer disse kundene til å ha både betalingsevne (vurdert etter arbeidsgiver, stilling og utdanning), samt betalingsvilje (spareevne i studietiden, lønnsnivå og forventet lønnsutvikling). Oppspart egenkapital på 280 000 kr tilsier at boligen ikke kan koste over om lag 1 850 000 kr (ved selveierbolig må 2,5 prosent av sparepengene brukes til dokumentavgift).

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris (leilighet) i Oslo og Akershus er henholdsvis 53 700 og 41 000 kr (per mars 2015 ifølge Eiendom Norge, Finn.no og Eiendomsverdi). Det innebærer at paret kan kjøpe en leilighet på inntil 34 og 45 kvadratmeter i henholdsvis Oslo og Akershus. Med planer om familieførøkelse i løpet av relativt kort tid, samt betydelige transaksjonskostnader ved kjøp og salg av bolig, vil de, uten mulighet for skjønnsutøvelse knyttet til gjeldsbetjeningsevne, i praksis bli henvist til leiemarkedet.

TILFELLE B:

Kunde på samme alder som i tilfelle A har arbeidet som håndverker i et solid firma etter endt læretid. Årslønn er 480 000 kr. Han har bodd hjemme frem til nå, og har ingen oppspart egenkapital. Han skal flytte sammen med kjæresten som har hatt fast stilling som butikkmedarbeider med 350 000 kr i årslønn siste to år. Hun har et billån på 100 000 kr og ingen sparemidler. Hans foreldre har en bolig i Oslo med lav belåning som stilles som sikkerhet for 15 prosent av kjøpesummen pluss omkostninger. Foreldrene har økonomi til å kunne betjene et realkausjonsansvar på dette beløpet.

Banken kan i dette tilfellet kunne tilby et boliglån på cirka 3 400 000 kr, med 100 prosent finansiering og 15 prosent (pluss omkostninger) i realkausjon. Gjeldende lånerente og et rentepåslag på 5 prosentpoeng ligger da til grunn (i tråd med gjeldende retningslinjer fra Finanstilsynet). Paret vil dermed kunne kjøpe en leilighet på inntil 63 kvadratmeter i Oslo og 83 kvadratmeter i Akershus, gitt nevnte kvadratmeterpriser. Altså tilnærmet dobbel størrelse sammenlignet med tilfelle A.

Isolert sett er kundene i tilfelle A like gode eller bedre betalere enn kundene i tilfelle B. Kundene i førstnevnte tilfelle har dessuten vist god spareevne med meget knapp inntekt. Dagens mulighet til å foreta skjønnsutøvelse brukes typisk i situasjoner som dette.

Vedlegg til § 6

Boliglån i Norge er i all hovedsak annuitetslån. Et annuitetslån gir de første årene en lavere likviditetsbelastning enn et serielån, gitt samme lånerente og nedbetalingstid. Forslaget om avdragsplikt benytter imidlertid serielån som utgangspunkt: 2,5 prosent årlig avdrag tilsvarer en nedbetalingstid på 40 år for et serielån. For et annuitetslån med 3 prosent lånerente, vil en nedbetalingstid på 40 år gi et avdrag på 1,3 prosent det første året. Gitt en lavere lånerente, vil avdragsandelen øke, og vice versa. Sammenhengen mellom avdragsandel, lånerente og nedbetalingstid kan illustreres slik:

Lånerente	Avdrag i prosent av lånebeløp - år 1	
	25 års nedbetaling	30 års nedbetaling
2 %	3,1 %	2,5 %
3 %	2,7 %	2,1 %
4 %	2,4 %	1,8 %
5 %	2,1 %	1,5 %

Gitt dagens boligrentenivå (flytende), cirka 3 prosent, vil kravet om minst 2,5 prosent avdrag innebære en maksimal nedbetalingstid på om lag 27 år. Som tabellen viser må lånerenten ned mot 2 prosent for å kunne innvilge lån med 30 års nedbetalingstid, gitt et krav om minst 2,5 prosent årlig i avdrag.

Siden avdragsdelen i annuitetslånet øker år om annet, vil andelen avdrag øke, med noe i underkant av 0,1 prosentpoeng per år (avdraget i en annuitet øker hvert år med gjeldende lånerente). Se tabell under.

Boliglån, 3 prosent rente, 30 års nedbetalingstid, annuitet

År	Avdragsandel (andel av opprinnelig lånebeløp)
1	2,10 %
2	2,17 %
3	2,23 %
4	2,30 %
5	2,37 %
6	2,44 %
7	2,51 %