



FORBRUKEROMBUDET

Finansdepartementet

Høringsuttalelse levert via regjeringen.no

Deres ref.
15/874 - AMA

Vår ref.
Sak nr: 15/742-2
Saksbehandler: Miriam Karlsen
Dir.tlf: 45 49 00 29

Dato:
04.05.2015

Forbrukerombudets merknader til forslag til forskriftsfesting av krav til utlån med pant i bolig

1. Innledning

Jeg viser til departementets høringsbrev datert 17.03.15 om forslag til forskriftsfesting av krav til utlån med pant i bolig, samt vedlagte høringsnotat og brev fra Finanstilsynet.

Innledningsvis bemerker jeg at Forbrukerombudet har støttet både innføringen av Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for boliglån, og innstrammingene i disse som ble gjort i 2011. Forbrukerombudet fører som kjent tilsyn med markedsføring av og standardavtaler for lån rettet mot forbrukere. Jeg er opptatt av rammevilkårene for forholdet mellom bank og forbruker, og et av formålene med arbeidet er å unngå at forbrukerne havner i en uhåndterlig gjeldssituasjon. Jeg deler Finanstilsynets bekymring for gjeldsveksten i private husholdninger. I følge de siste tallene fra SSB steg gjeldsveksten på tolv måneders basis til 6,4 prosent i mars. Nivået på kredittveksten holder seg dermed noe over inntektsveksten og husholdningenes gjeldsbelastning øker videre.

Jeg har registrert at det i den offentlige debatt har blitt pekt på at en ytterligere innstramming av kravene til forsvarlig utlånspraksis for boliglån vil ramme unge førstegangskjøpere og personer med usikker eller svak økonomi, ved at det er en fare for disse utestenges fra boligmarkedet. Dette blir av mange pekt på som urettferdig fordi personene som rammes går glipp av økonomiske fordeler som skattefradrag, og de får heller ikke ta del i en potensiell prisstigning i markedet. Det er imidlertid viktig å ta høyde for at forbrukere som har boliglån med høy belåningsgrad vil være særlig eksponert for at belåningsgraden overstiger verdien av boligen ved et fall i boligprisene. Dette vil kunne medføre alvorlige konsekvenser for enkeltpersoner som havner i en situasjon der de blir nødt til å selge sin bolig på et tidspunkt når lånet overstiger boligens verdi. I tillegg til å miste all innskutt egenkapital vil disse sitte igjen med usikret gjeld. Veien tilbake til boligmarkedet for denne gruppen vil kunne bli både lang og hard. En slik utvikling vil også kunne ha meget uheldige samfunnsmessige konsekvenser.

Det finnes som kjent relativt ferske konkrete eksempler på at dette er en effekt man må ta høyde for, ikke bare i land med alvorlige økonomiske problemer som Irland og Spania, men også vårt naboland Danmark hvor et fall i boligprisene satte forbrukere med høy belåningsgrad i en vanskelig situasjon.

Etter min mening vil Finanstilsynets forslag kunne bidra til å skjerme førstegangskjøpere med lite eller ingen oppspart egenkapital og personer med svak og/eller usikker økonomi, fra å havne i alvorlige økonomiske problemer ved et fall i boligmarkedet. I høringsnotatet vises det til at temperaturen i boligmarkedet er høy, og at veksten i husholdningenes gjeld er sterk og i lang tid har vært høyere enn inntektsveksten. Finanstilsynet peker på at det ikke er bærekraftig med en utvikling der den sterke veksten i gjeld og boligpriser vedvarer, og at en slik utvikling vil øke risikoen for et senere kraftig tilbakeslag og finansiell ustabilitet. Jeg anser det derfor viktig å innføre tiltak nå, som kan bidra til å forebygge potensielle alvorlige økonomiske problemer for norske husholdninger i fremtiden.

Som jeg påpekte i mitt brev i tilknytning til Finanstilsynets innstramming i 2011 mener jeg det er viktig å vurdere samfunnsmessige og politiske tiltak som forhindrer at terskelen for førstegangskjøpere blir for høy. De mest relevante tiltakene er de som kan bidra til at det finnes overkommelig prisede boliger til gruppen, samt stimulere til og gjøre det mulig å opparbeide egenkapital. En stadig økende gjeldsbyrde for de som kommer sist inn i markedet er ikke en bærekraftig måte å senke terskelen på.

Jeg vil i det følgende knytte noen nærmere kommentarer til innholdet i de foreslåtte bestemmelsene.

2. Krav til betjeningsevne

Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for boliglån har lenge stilt krav til at banken må «stressteste» låntakers økonomi før lånet innvilges. I et historisk perspektiv har rentene på boliglån de siste årene ligget på et lavt nivå. Det siste året har rentene falt ytterligere, og den gjennomsnittlige boliglånsrenten er i dag en del lavere enn den var i 2011 da kravet om å vurdere konsekvensen av en renteøkning på minst 5 prosentpoeng ble inntatt i Finanstilsynets retningslinjer. Jeg mener kravet til stresstesting er viktig for å forhindre at forbrukere i tider med lave rentenivåer inngår låneavtaler de ikke klarer å betjene når rentene stiger. Med tanke på dagens relativt lave rentenivå finner jeg det ikke unaturlig at Finanstilsynet nå foreslår at renteøkningen som skal legges til grunn for stresstesting av låntakers betjeningsevne økes med ett prosentpoeng, til 6 prosentpoeng. Jeg finner det også naturlig at det for fastrentelån skal legges til grunn en tilsvarende renteøkning ved utløpet av rentebindingsperioden, som presisert i forslaget § 3.

Det er videre foreslått et absolutt vilkår om at låntakers økonomi må bestå stresstesten for at lånet skal kunne innvilges. Dette er en innstramming som jeg ser kan begrunnes ut fra økningen i husholdningenes gjeldsbelastning. Jeg ønsker imidlertid å påpeke viktigheten av

at banken gjennomfører stresstesten før det utstedes et eventuelt finansieringsbevis/lånetilsagn til forbruker. I motsatt fall risikerer man at en forbruker som i god tro har bundet seg til et boligkjøp på bakgrunn av finansieringsbeviset likevel ikke får innvilget lånet fra banken, fordi vedkommendes økonomi ikke består stresstesten.

3. Belåningsgrad

Med henvisning til mine kommentarer ovenfor i punkt 1 vedrørende den økonomiske risikoen lån med høy belåningsgrad utgjør, ser jeg også begrunnelsen for å stramme inn adgangen til å fravike kravet om maksimal belåningsgrad. Jeg anser det imidlertid som svært viktig at kravene om at forbrukeren skal stille med egenkapital ikke oppfylles ved at forbrukerne tar opp usikret kreditt (forbrukslån). Jeg er klar over at det kan være vanskelig for bankene å foreta en sikker kontroll av kilden til kunders egenkapital, og at det uten et gjeldsregister vil være vanskelig å få en oppdatert oversikt over kunders gjeld. Det er i midlertid viktig at det slås ned på eventuelle forsøk på å omgå regelverket ved å tilby usikret toppfinansiering el.l. En slik finansieringsløsning stiller forbrukerne økonomisk dårligere enn dersom boligen hadde blitt fullfinansiert med lån med pant i boligen.

Jeg ser videre positivt på presiseringen i § 4 av at forsvarlig verdigrunnlag for boligen ikke kan være høyere enn markedsverdi fastsatt ut fra en forsiktig vurdering.

4. Avdragsplikt

Kravet til årlig nedbetaling på minimum 2,5 % av innvilget lån når belåningsgraden overstiger 65 % av boligens verdi er nytt. Kravet til 15 % egenkapital ved opptak av nedbetalingslån vil gi forbrukerne en viss beskyttelse ved fall i boligmarkedet. Selv om kravet til egenkapital begrenser belåningsgraden for nedbetalingslån til 85 % av boligens verdi, er det imidlertid fortsatt tale om lån med relativt høy belåningsgrad. Det er derfor viktig at låntaker kommer rask i gang med å nedbetale lånet, og på den måten bygge seg opp en større «buffer» som sikkerhet ved et eventuelt fall i boligmarkedet. På denne bakgrunn er jeg positiv til forslaget.

Jeg ønsker å presisere at jeg forstår merknaden i høringsnotatet slik at avdragsplikten ikke vil begrense bankens handlingsfrihet ved eventuelle senere betalingsproblemer hos låntaker. Dette er viktig, da det kan oppstå situasjoner i lånets løpetid som det ikke er mulig å forutse ved avtaleinngåelsen, og som medfører at låntaker i kortere eller lengre perioder får svekket betalingsevne. I slike situasjoner er det viktig at banken fortsatt har anledning til å finne gode løsninger sammen med låntaker for å forhindre at vedkommende kommer i betalingsmislighold med de uheldige konsekvenser dette medfører.

Med vennlig hilsen


Gry Nergård
forbrukerombud

