

Finansdepartementet

postmottak@fin.dep.no

Oslo, 28. april 2015

Høring – forslag til forskriftsfesting av krav til utlån med pant i bolig

Generelt

Vi deler mye av Finanstilsynets redegjørelse for bakgrunnen for den sterke prisveksten på boliger, men er overrasket over at tilsynet ikke nevner manglende boligbygging som en av årsakene til den sterke boligprisveksten. OBOS mener det er bygget for få boliger sammenlignet med behovet gjennom flere år, særlig i pressområdene. Det henger igjen sammen med svak tilrettelegging av tomter i pressområder, lange planprosesser, fordyrende og stadig endrede regelverk samt mangel på samferdselssatsing i storbyområdene som kunne redusert betydningen av tomteknapphet. Dette er viktige årsaker til den sterke boligprisveksten i tillegg til lav rente, god tilgang på kreditt, flere år med god inntektsvekst for husholdningene og sterk befolkningsvekst.

En boligbygging som hadde vært bedre tilpasset etterspørselen ville gitt lavere boligprisvekst og lavere gjeldsvekst. Regjeringen bør derfor rette oppmerksomheten mot å gjøre det enklere og billigere å bygge boliger samt styrke samferdselssatsingen i de store byene.

Den sterke boligprisveksten gjennom de siste månedene, målt ved 12-månedersveksten, må ses i lys av den svake prisveksten i 2. halvår 2013 og på starten av 2014. Prisveksten har moderert seg de siste par månedene, og det er grunn til å anta av prisveksten vil avta fremover. Flere av prognosegiverne, som DNB, Statistisk sentralbyrå, Norges Bank, venter svak prisvekst i 2016. Kredittveksten har også trendet noe nedover den siste tiden, og stabilisert seg, dog fortsatt høyere enn inntektsveksten. På denne bakgrunn mener vi det er viktig regjeringen ikke «overdoserer» tiltakene, slik at markedet stopper helt opp.

I 2013 fikk vi en periode med prisfall og økt usikkerhet om utviklingen i boligmarkedet, bl.a. som følge av skjerping av egenkapitalkravet ved boligkjøp. Dette medførte at salget av nye boliger stoppet opp, noe som igjen medførte at igangsettingen av nye boliger også ble redusert.

Vi mener det vil være klokt å se an behovet for innfasing av tiltak ut fra den makroøkonomiske situasjonen. Vi mener at norsk økonomi er inne i en periode med svakere vekst og det er utsikter til en viss oppgang i arbeidsledigheten. Det vil dempe boliggetterspørselen og prisveksten fremover uten ytterligere innstramming i kredittilgangen.

OBOS hovedsynspunkter:

Vi går imot følgende tiltak:

- ***Forskriftsfesting av krav til utlån med pant i bolig***
Vi mener forskriftsfesting vil være et sterkt inngrep mot bankenes skjønnsutøvelse i utlånspraksisen. Vi mener bankenes utlån må styres gjennom generelle krav til risikostyring og kapital, og på det grunnlaget må bankene selv foreta samt ta ansvar for sine kredittvurderinger
- ***Et absolutt krav til 15 prosent egenkapital ved boligkjøp***
Det vil bety at man utestenger kunder som kan ha god betalingsevne fra å få lån. Dette gjelder særlig ungdom. Et slik tiltak vil gjøre det vanskelig å komme inn på boligmarkedet for ungdom som ikke har foreldre/familie som kan stille med kapital.
- ***Innstramming i kausjon/garantier***
Vi mener kausjon og garantier fortsatt må kunne sidestilles med sikkerhet i annen eiendom for å låne mer enn 85% av boligens verdi. Bankene selv må kunne foreta denne vurderingen. Dersom banken mener kausjon/garantier gir dårligere sikkerhet enn pantesikkerhet, så kan banken stille strengere krav til denne typen personlig sikkerhet.

Vi er positive til følgende tiltak:

- ***Avdragsbetaling*** fram til låneverdi utgjør 65% av boligens verdi og rammelån opp til låneverdi på maksimalt 65% av boligens verdi.
- ***Stresstesten øker fra 5 til 6 prosentpoeng høyere rente.*** Vi mener det er logisk at dette også gjelder for fastrentelån ved utløpet av rentebindingsperioden.

Mer utfyllende kommentarer til noen av punktene:

- **Absolutt krav på 15% egenkapitalkrav ved kjøp av bolig**

Behov for fleksibel håndtering av egenkapitalkravet

Vi går sterkt imot et absolutt egenkapitalkrav da det utestenger personer fra å kjøpe seg bolig selv om de har god betjeningsevne. Det er positivt at tilsynet peker på at det kan

vurderes noe mer fleksibilitet i håndteringen av kravet, slik at bankene gis mulighet for å yte lån til låntakere med liten egenkapital, men med god betjeningsevne. Tilsynet foreslår at dette kan gjøres ved å fastsette en ramme (en fartsgrense) for hvor stor andel av totalt

innvilgede lån som tillates gitt med belåningsgrad høyere enn 85% av boligens verdi og tilleggssikkerhet innenfor en nærmere fastsatt periode, f. eks 5% av alle nedbetalingslån gitt i løpet av ett kvartal.

Vi mener tilsynets forslag vil være mye bedre enn et absolutt krav, og for OBOS-banken kan det skisserte forslaget fungere godt. Men vi mener også at man kan håndtere egenkapitalkravet mer fleksibelt ved å si at ved belåningsgrad på mer enn 85%, så må lånekunden ta opp f. eks fastrentelån med 10 års binding eller betale høyere avdrag på lån med flytende rente inntil belåningsgraden har kommet under 85%. For sistnevnte kan det stilles krav om at de må betale årlige avdrag som tilsvarer differansen mellom gjeldende lånerente i markedet og «stresstestrenten». Dette vil bidra til å redusere risikoen for både banken og låntakeren, samtidig som alle med tilstrekkelig betjeningsevne kan få tilgang på lån.

Et absolutt egenkapitalkrav kan gi økt etterspørsel etter kredittkortgjeld

Det er eksempler på at de som ikke klarer egenkapitalkravet velger å finansiere dette med forbrukslån eller kredittkortgjeld. Det vil være svært bekymringsfullt dersom det øker i omfang. OBOS mener at det vil være mye bedre om bankene kan fullfinansiere boliger til med et boliglån til lav rente, enn at låntakere skaffer seg toppfinansiering i form av dyre forbrukslån og kredittkortgjeld. Historien viser at det er lite mislighold av boliglån. Forskning fra SIFO viser at det er husholdninger med forbruks- og kredittkortlån som har størst risiko for å ha betalingsproblemer. OBOS mener det bør jobbes med å få frem et gjeldsregister som kan gi en oversikt over husholdningenes samlede gjeld.

Kredittkortselskapene er meget pågående i sin markedsføring og tilbyr «raske penger». Det er behov for å se nøyer kravene til kortselskapenes aktsomhet ved utlån samt strengere krav til markedsføring.

Innlåsing av kunder og mindre konkurranse

Dersom bankene ikke lenger skal kunne gi belåningsgrad basert på en forsvarlighetsvurdering, så vil dette bidra til at kunder med lån over 85% ikke kan skifte bank. Det er uheldig for den enkelte kunde og bidrar til å dempe konkurransen i bankmarkedet. Vi mener derfor dette også taler for at det må være en viss fleksibilitet i håndteringen av egenkapitalkravet.

Med vennlig hilsen


Martin Mæland
Konsernsjef