PENGER.NO AS
Grensen 5
0159 Oslo

# Høringssvar om forslag til forskriftsfesting av krav til utlån med pant i bolig

PENGER.NO er Norges ledende tjeneste for sammenligning av lån, forsikring og strøm. Vi gir folk bedre råd. Vi har i snitt 50.000 unike brukere hver uke og hjelper dem å få oversikt over priser, vilkår og kvalitet på de ulike finanstilbudene et uoversiktlig finansmarked. Vi har en viktig samfunnsrolle og kan enkelt beskrives som finansbransjens Robin Hood.

Det foreliggende forskriftsforslaget er etter vår mening dårlig for forbrukerne og vi ønsker derfor å komme med noen betraktninger rundt forslaget.

## Overordnet

Vi deler bekymringen for at boligmarkedet kan bli overopphetet og synes det er bra at myndighetene arbeider for at det ikke skal oppstå boligkrakk. Ellers har vi lite positivt å si om det nye forskriftsforslaget.

## Vår bekymring

Det nye forslaget er til vesentlig ulempe for flere grupper av forbrukerne.

1. Nyutdannede, nyskilte og andre nyetablerte er eksempler på grupper som kan ha god betjeningsevne men lite oppspart egenkapital. Disse gruppene blir utestengt fra boligmarkedet med mindre de har mulighet for støtte fra foreldre eller dekker boligkjøpet delvis gjennom forbrukslån.
    - Det er usosialt og urettferdig at boligmarkedet skal stenges for andre enn de med velstående foreldre
    - Det er ugunstig at nyetablerte skal tvinges til å måtte ta opp flere hundre tusen i forbrukslån for å etablere seg på boligmarkedet. De fleste i denne gruppen vil utvilsomt få slike dyre lån. De har gjennom bankenes pålagte stresstester (rom for 5-6% renteøkning) god nok økonomi til å takle et topplån til 10-18% rente, mens boliglånsrenten for disse kundene egentlig bare skulle være under 3%. Vinnerne på dette er forbrukslånsaktørene, mens nyetablerte betaler en urimelig høy pris for å holde nede den nasjonale boligprisveksten.
2. Etablerte kunder med høy belåningsgrad vil risikere å bli flådd av bankene. Siden de ikke har mulighet til å flytte lånet til andre banker vil mange av dem oppleve gradvis forringelse av

lånebetingelsene. Selv om rentene bankene krever av dem går opp vil de ikke ha noen forhandlingsmakt på lånebetingelsene, fordi det ikke finnes konkurranse om dem. Det er ikke fordi andre banker ikke ønsker å konkurrere om disse kundene, men siden konkurransen blir forbudt. Effekten av at de ikke kan bytte bank er at bankenes rentekomitémøter vil tendere til å gjøre det mer ugunstig å ha eksisterende lån på over 85% belåning ut fra grådige og bedriftsøkonomiske vurderinger. Og bankene er flinke til å gå i takt om renteøkninger, slik at det blir vanskelig for media og kunder å angripe enkeltaktører i denne urettferdige prosessen.

Forslaget vil bidra til å holde boligprisveksten lavere og oppnår således noe av formålet. Bieffektene blir likevel for alvorlige til at vi bør akseptere det. Det grunnleggende problemet med forslaget er at det gjennom noen strenge rammebetingelser fører til at lånekapitalen ikke blir optimalt forvaltet. Bankenes og finansmarkedets evne til å ta kloke og risikoorienterte valg undervurderes.

## Hva bør vi gjøre i stedet?

Bieffektene er så alvorlige og forslaget så dårlig at vi nesten kan mistenke Finanstilsynet for å presse politikerne til å lete etter løsningen andre steder enn innenfor bankforvaltningen. Det er i hvert fall et riktigere sted å finne tiltak:

1) Skattesystemet er i dag innrettet slik at folk overinvesterer i bolig både som livsgode og som investeringsobjekt. I dag gjør skattebetingelsene at unaturlig mye kapital rettes til boligmarkedet.
2) Det er for dyrt og vanskelig å bygge nye boliger, som vi trenger for å kunne mette etterspørselen.

Vi vil oppfordre politikerne til heller å finne tiltak innenfor disse to områdene.

Hvis dere likevel ønsker å styre boligprisene gjennom bankenes rammebetingelser mener vi at det finnes andre og bedre områder å rette tiltakene på. Det underliggende problemet og behovet for å gjøre en endring skyldes en frykt for at det blåses opp en boligboble. Rent logisk skal dette kunne løses gjennom risikomodeller og risikobuffere som tar høyde for denne risikoen og som ikke treffer enkelte kundegrupper usolidarisk:

a. Bankene kan pålegges større motsykliske kapitalbuffere.
b. Bankene kan pålegges å legge enda høyere rentepåslag enn 6% inn i sine rentemodeller og tydeliggjøre hvilke grupper har frarådningsplikt overfor. Det kan også settes strengere krav til hvordan frarådning skal gjennomføres.
c. Bankene kan pålegges maxbegrensninger på andel lån over ulike belåningsgrader og høye kapitalkrav på overskridelser.
d. Bankene kan pålegges høyere Pilar 1-risikovekter på høye og middels høye belåningsgrader. Her vil vi mene at dagens modeller undervurderer risikoen i lån over 40% belåningsgrad fordi effekten av et boligkrakk vil påvirke disse lånene mer enn dagens kapitaldekningsregelverk etter våre beregninger tar høyde for.
e. Bankene kan pålegges tøffere stresstester og sykeljusteringer i sine Pilar 2-beregningsmodeller. Her er det etter vår mening flere problemer knyttet til alvorlige krakk enn hva som fanges opp av dagens modeller. Datatilgangen til bankene er nå bedre og mer strukturert enn når Basel II-rammeverket ble utarbeidet og tilsynet har

således mulighet til å utarbeide mer presise scenario-tester enn hva tilsynet tidligere har hatt muligheter til. Dette kan og bør hensynta ulike forhold til by/land-problematikk, geografisk konsentrasjon, finansieringskilder og kundenes individuelle forhold rundt betjeningsevne og stabilitet.

Vi mener at tiltak rundt denne aksen vil gi de tilsiktede effekter og på en sunnere måte med jevnere belastning på flere kundegrupper.

Oslo, 19. mars 2015

Rune Brunborg

Leder av PENGER.NO