

Finansdepartementet

postmottak@fin.dep.no

Oslo, 4. mai 2015

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

Finanstilsynet foreslår i høringsnotatet å fastsette i forskrift regler om forsvarlig utlånspraksis for lån med pant i bolig med sikte på å begrense veksten i husholdningenes gjeld og bidra til å dempe veksten i boligpriser.

Finanstilsynets forslag til forskrift avviker ikke vesentlig fra Finanstilsynets retningslinjer for utlånspraksis som fastsatt i Rundskriv fra desember 2011¹, men med en forskrift vil finansinstitusjonenes mulighet for skjønnsutøvelse begrenses.

Pensjonskasseforeningen er enig i at retningslinjene gis i forskrifts form. Låneutmåling vil i praksis være en sentral konkurranseparameter i kredittmarkedet og erfaringen viser at en skjerpet konkurransesituasjon lett fører til en generell svekkelse i institusjonenes krav til sikkerhet ved låneopptak.

2.

Forslaget til forskrift stiller bl.a. konkrete, kumulative krav til belåningsgrad (§4), betjeningsevne (§ 3) og nedbetaling av lån (§ 6).

Med mulighet for å stille tilleggssikkerhet vil krav om at lån ikke skal gis utover 85 % av boligens verdi ha begrenset effekt for mange, da det synes å være vanlig at foreldre stiller med sidesikkerhet, bl.a. i form av realkausjon. Etter som forskriften først og fremst tar sikte på å begrense utlånsveksten og forhindre at låntakerne påtar seg for store låneforpliktelser er det lånebegrensninger i forhold til betalingsevne som bør vektlegges. Hadde hensynet til finansinstitusjonenes soliditet vært det primære hensyn, ville andre virkemidler kunne være mer hensiktsmessige.

Det heter i § 3 i utkastet til forskrift at, «*Finansinstitusjonen skal beregne kundens evne til å betjene lånet basert på kundens inntekt og alle relevante utgifter, herunder renter og avdrag på gjeld og kostnader til livsopphold.*» Finansinstitusjonen vil i den forbindelse være helt avhengig av at kunden gir korrekte og utførlige opplysninger om øvrige finansielle forpliktelser. En har heller ingen garanti for at låntaker ikke påtar seg ytterligere forpliktelser på et senere tidspunkt. Et sentralt gjeldsregister ville vært et viktig verktøy i denne forbindelse.

Etter vårt syn vil forslaget om minimum avdrag (som er nytt i forhold til någjeldende retningslinjer for boliglån) kunne være det viktigste av de foreslåtte bestemmelser. Dette

¹ Som erstattet rundskriv fra mars 2010

stiller et konkret krav til låntakerne og anskueliggjør deres forpliktelser på et tydelig vis. Formodentlig bør kravet til avdrag ligge høyere² enn hva Finanstilsynet foreslår.

3.

Pensjonskasseforeningen støtter Finanstilsynets forslag om at retningslinjer for utlånspraksis tas inn i forskrift, men vil peke på at de ikke løser de mer grunnleggende problemer i boligmarkedet. Det vil fordre tiltak som bidrar til økt boligbygging. Tiltak som kan lette tilgangen på byggelån³ og utbyggers tilgang på egenkapital kan nevnes i den forbindelse. Også økt aktivitet i utbyggingen av infrastruktur og tilrettelegging av tomtearealer i og omkring de større byene vil være viktige tiltak.

Med vennlig hilsen,

Pensjonskasseforeningen,



Rolf A. Skomsvold

Generalsekretær

² Utgangspunktet kunne være at minste avdrag bør motsvare terminkostnad (etter skatt) for et annuitetslån over 40 år med en rente lik «stressrenten» etter § 3 annet ledd. Det ville for så vidt innebære «konsistens» mellom forskriftens bestemmelser. Men dette ville fordre et krav om avdrag på opp mot 7 % - hvilket formodentlig vil være å ta for hardt i.

³ Vi vil i den forbindelse vise til krav om at utbygger må oppnå et visst forhåndssalg før byggelån kan åpnes.