

Finansdepartementet

postmottak@fin.dep.no

Deres ref.: 19/2391

Oslo, 22. oktober 2019

Høring – videreføring av boliglånsforskriften

OBOS' hovedsynspunkter

OBOS mener at Finanstilsynets forslag til innstramming av boliglånsforskriften må unngås og sier nei til å:

- Stramme inn gjeldsgraden fra 5 til 4,5 ganger bruttoinntekt. Forslaget vil gjøre det enda vanskeligere for særlig yngre husholdninger, men også andre med lav inntekt, å komme inn på boligmarkedet, særlig i de store byene. Det kan også medføre et betydelig boligprisfall som øker risikoen for høyere gjelds- og prisvekst et par år frem i tid. Vi mener det i stedet for å stramme ytterligere inn på kreditten, bør legges til rette for å redusere gjeldsveksten gjennom økt boligbygging.
- Stramme inn fleksibilitetskvoten til 5 prosent på landsbasis. Flexibilitetskvoten bør være 10 prosent for hele landet, og dermed økes fra 8 til 10 prosent for Oslo.
- Fjerne kravet om 40 prosent egenkapital for å kjøpe sekundærboliger i Oslo. Kravet bør bestå da både private hobbyinvestorer og en særegen leilighetsnorm er med på å drive opp prisene på små leiligheter, og dermed gjelden for førstegangskjøpere og andre med lave inntekter i Oslo.
- Oppheve tidsbegrensingen på forskriften, men samtidig bør forskriften bli mer forutsigbar og ikke endres så hyppig som den har blitt de siste årene. Vi foreslår en varighet på f. eks. 3 år, men med mulighet for endring innenfor denne perioden dersom markedsforhold og andre reguleringer tilsier et behov for det.

Vi mener dessuten at det vil være meget uheldig å stramme inn boliglånsforskriften nå, da veksttakten i norsk økonomi og boligprisveksten er ventet å avta, og det er innført flere kredittbegrensende tiltak som etter vårt syn, vil dempe gjeldsveksten fremover.

En innstramming i forskriften må også unngås fordi det vil forsterke den uheldige inngripen i bankenes fleksibilitet til å gjøre egne vurderinger av kredittrisiko, som dagens boliglånsforskrift allerede representerer.

OBOS gir full støtte til Norges Banks uttalelse i høringsnotatet om at (sitat) «*dagens boliglånsforskrift har fungert etter hensikten og at utviklingen ikke tilsier vesentlige endringer i kravene*». Videre gir vi full støtte til Norges Banks høringsuttalelse, jf. brev av 14. oktober 2019 til Finansdepartementet, om særlig å fraråde innstramming i gjeldstaket.

Boliglånsforskriften må ses i en større sammenheng

Det finnes knapt offentlige støtteordninger for å hjelpe unge som har problemer med å kjøpe seg en bolig, etter at Startlån-ordningen ble begrenset til «varig vanskeligstilte på boligmarkedet». Vi mener dette er uheldig, da folk flest bør ha anledning til å eie egen bolig, uavhengig av hjelp fra foreldre eller annen familie. Eierskap gir stabile og trygge bomiljø, er formuesutjevner og bidrar til å minske sosiale ulikheter. Eierlinjen i norsk boligpolitikk har vært og er en viktig grunnmur for å bygge tillit i samfunnet og hindre utenforskap.

Finanstilsynet fokuserer først og fremst på å bruke boliglånsforskriften til å begrense husholdningenes låneopptak for derigjennom å redusere risikoen for finansiell ustabilitet. Vi mener at Finansdepartementet må vurdere forskriften i et bredere perspektiv, slik at den er tilpasset og understøtter en uttalt politisk ambisjon om å videreføre eierlinjen i norsk boligpolitikk. Eierlinjen kan imidlertid ikke bare omfatte dem som har mest fra før, men må også kunne favne husholdninger med lavere og midlere inntekter. Dette er spesielt en utfordring i storbyene, grunnet høyere prisnivå enn i landet for øvrig.

Mer utfyllende kommentarer

Gjeldstaket må ikke strammes inn fra 5 til 4,5 ganger brutto årsinntekt

OBOS går sterkt imot å redusere gjeldstaket fra 5 til 4,5 ganger brutto årsinntekt, da dette vil gi en kraftig innstramming, særlig i Oslo. I Oslo var 39 prosent av alle nye innvilgede lån på mellom 4,5-5 ganger bruttoinntekt i 2018, jf. SpareBank1 Markets, Ukerapport bank 38/19.

Statistikk fra Eiendom Norge viser at kun 10 prosent av bruktboligene i Oslo koster 3 millioner kroner eller mindre. Medianlønnen er ifølge SSB på ca. 550 000 kr. Med dagens krav kan de med medianlønn knapt få lån til å kjøpe en bolig til 3 millioner kroner. Hvis gjeldstaket senkes, vil det bli enda færre boliger som er innen rekkevidde for denne gruppen. Vi mener det gir grunn til bekymring at husholdninger som har betjeningsevne, i enda større grad enn nå, skal bli henvist til et dyrt leiemarked. Vi vil minne om at forskriften allerede krever at alle som får lån, skal tåle en renteøkning på 5 prosentpoeng, noe som demper låneopptaket og utgjør en solid støtpute mot mislighold av lån.

Tidspunktet for å stramme inn på boliglånsforskriften, og særlig å redusere gjeldstaket, er uheldig. Boligmarkedet har i lengre tid vært preget av balanse mellom etterspørsel og tilbud og moderat prisutvikling, men i det siste har nedsiderisikoen økt. Selv med uendret boliglånsforskrift, ligger det an til lavere boligprisvekst fremover, jf. prognoser fra SSB (Konjunkturtendensene 2019/3). Det tilsier, sammen med mer makroøkonomisk usikkerhet enn normalt, uvisshet om effekten av de fire renteøkningene, reguleringen av forbrukslån og innføringen av gjeldsregisteret, samt forslag til økte krav til systemrisikobuffer i bankene, at departementet må avvente konsekvensene av alle disse tiltakene, før det eventuelt innfører et lavere gjeldstak. En hard innstramming i kjøpekraften eller finansieringsevnen vil gi lavere boliggetterspørsel, boligprisfall og redusert nyboligsalg. Det vil raskt medføre at boligforsyningen bremser opp, noe som øker risikoen for at veksten i priser og gjeld vil tilta et par år fram i tid.

Etter vårt syn vil det være bedre å dempe gjeldsveksten gjennom jevn og høy boligbygging, fremfor å begrense kreditten ytterligere. Økt boligforsyning vil også bedre folks mulighet til å bli boligeiere. Den moderate prisveksten vi har hatt i lengre tid nå, kan ses i sammenheng med god tilgang på nye boliger de siste par årene, etter at det ble igangsatt mange boliger i 2016 og 2017. Den moderate prisveksten, kan som påpekt i høringsnotatet, ha bedret førstegangskjøpernes muligheter i boligmarkedet.

I høringsnotatet beskriver Finanstilsynet det markerte boligprisfallet i 2017 som en naturlig reaksjon etter sterk prisvekst i 2016, økt boligtilbud og lavere nettotilflytting. Vår oppfatning er at innføringen av gjeldstaket på 5 ganger brutto årsinntekt fra 1. januar 2017, også var en sentral årsak til det kraftige boligprisfallet i Oslo. Prisene per september i år var fortsatt noe lavere enn toppnivået fra februar 2017. Den sterke prisnedgangen i 2017 ledet til bortimot en halvering av igangsettingen av nye boliger, og det ligger an til bare 2700¹ ferdigstilte boliger i 2020. Til sammenligning har veksten i antall husholdninger vært på ca. 4500 i snitt per år i Oslo de siste fem årene, og befolkningsveksten i første halvår i år var ca. 60 prosent høyere enn i samme periode i fjor. Sammenhengen mellom boligbygging og boligbehov i Oslo ligger dermed an til å bli mindre balansert fremover enn det Finanstilsynet beskriver for landet som helhet. Vi er bekymret for at en senkning av gjeldstaket til 4,5 ganger brutto årsinntekt vil utløse nytt boligprisfall og ytterligere nedgang i boligproduksjonen i hovedstaden, og dermed høyere pris- og gjeldsvekst på sikt.

Bankenes fleksibilitetskvote på 10% må opprettholdes og økes i Oslo

Forslaget om en kvote på 5 prosent vil gi en for sterk begrensning i bankenes handlingsrom til å gjøre kundespesifikke vurderinger. Vi mener at bankene må ha fleksibilitet til å avvike fra forskriften for inntil 10 prosent av nye lån i hele landet, inklusive Oslo. Oslo er kanskje den byen i Norge med størst inntektsforskjeller. For å opprettholde eierlinjen i Oslo bør fleksibilitetskvoten økes fra 8 til 10 prosent slik at flere kunder i lav- og mellominntektssegmentet kan få en mulighet til å kjøpe egen bolig. Vi støtter forslaget om å ha samme størrelse på kvoten for hele landet, da det vil bidra til å forenkle forskriften.

Det må være betjeningsevne som avgjør om en potensiell låntaker innvilges lån, gitt at sikkerheten er tilfredsstillende. Fleksibilitetskvoten gir bankene anledning til å foreta en konkret vurdering av betjeningsevnen for kunder som av ulike årsaker faller, utenfor boliglånsforskriften. Den gjør det også mulig for bankene å ta spesielle hensyn, f.eks. til unge eller personer som havner i skilsmisse, bytter jobb, blir arbeidsledig eller må flytte, gitt at de har betjeningsevne.

Fleksibilitetskvoten er allerede i dag vanskeligere å håndtere for små banker enn for de store, og innstramning i kvoten vil gjøre forskjellen større. Med lave utlånsvolum vil de små bankene ha begrenset mulighet til å gi lån som avviker fra et eller flere krav i forskriften sammenlignet med de store bankene, da bankene hele tiden må sikre at de har en risikomargin for ikke å gå utenfor regelverket.

Kravet om maksimal belåningsgrad på 60 prosent for lån til sekundærbolig i Oslo må videreføres

Oslomarkedet er spesielt i nasjonal sammenheng da et politisk flertall i hovedstaden ønsker, til tross for en sterk etterspørsel, å begrense byggingen av små leiligheter i indre by. Målet er å drive frem en bredere befolkningssammensetning i de sentrumsnære bydelene. Men dette medfører at de ordinære markedsmekanismene ikke fungerer, og man får et sterkt prispress på små leiligheter.

Investorene er ytterligere med på å presse opp prisene på små leiligheter. Dette gjør det vanskeligere å komme inn på boligmarkedet, spesielt for unge og andre med lav inntekt. Selv om Finanstilsynet ikke er bekymret for gjeldsoppbyggingen blant de typiske investorene, så vil høyere boligpriser, særlig på små leiligheter, bidra til økt låneopptak blant særlig førstegangskjøperne. Vi mener derfor at kravet om minimum 40 prosent egenkapital til kjøp av sekundærboliger i Oslo, bør gjelde videre.

Vi mener også det er fornuftig å videreføre dette kravet for å begrense gjeldsoppbyggingen og den finansielle sårbarheten blant de private hobbyinvestorene. Vi vet at det er nettopp disse, og ikke de profesjonelle investorene, som forskriften treffer. Et krav om minimum 40 prosent egenkapital for

¹ Basert på tall fra Econ Nye Boliger, og korrigert for at statistikken dekker ca. 85 prosent av markedet.

hobbyinvestorene vil i tillegg være et bidrag til å dempe investeringene i eiendom, noe som er i tråd med overordnede politiske målsettinger.

Forskriften må være tidsbestemt, men bør ha noe lengre varighet enn den har hatt

Vi synes at eksisterende forskrift er et inngripende tiltak i reguleringen av bankene. Det er bankene som har best informasjon om kundene sine, kan kreditthåndverket og bør ha ansvaret for hvilken gjeldsgrad kundene tåler. Bankene bør reguleres gjennom generelle krav til risikostyring og kapital. Kredittrasjonering må ikke bli et permanent virkemiddel, slik Finanstilsynet nå foreslår. Vi mener derfor at forskriften må være tidsbegrenset.

Samtidig er det viktig å ha mest mulig forutsigbarhet i reguleringen av bankene, og av hensyn til boligkjøpere, selgere og utbyggere. Det skaper mye støy, uro og usikkerhet i boligmarkedet og i bankene når forskriften blir gjenstand for hyppige endringer, slik vi har hatt de siste årene. Forskriften bør derfor gis noe lengre varighet fremover, f.eks. 3 år, men med en mulighet for justering dersom det oppstår endringer i markedsforhold eller andre reguleringer som tilsier et behov for det. Dagens forskrift bør videreføres uten større endringer.

Med vennlig hilsen



Daniel Kjørberg-Siraj
Konsernsjef