

Finansdepartementet

postmottak@fin.dep.no

Dere ref.: 17/4386 AMA



OBOS
Hovedkontor

Besøksadresse
Hammersborg torg 1

Postadresse
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 02333
www.obos.no

Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

Oslo, 11. april 2018

Høring – endring og videreføring av boliglånsforskriften

Generelt

Strammere utlånsvirksomhet pga. boliglånsforskriften, bidro sammen med et høyt boligprisnivå, økt boligtilbud og lavere folketilvekst til boligprisfall på landsbasis i fjor, og særlig i Oslo. Selv om det er tegn på at boligprisfallet kan være over nå, ventes det ikke noe markant prisoppgang fremover. Det skyldes både god tilgang på nye boliger fram mot 2020 og at renten er på vei opp. Hvis boligprisene skulle fortsette å falle vil boligbyggingen stoppe opp, noe som vil øke risikoen for høy pris- og gjeldsvekst fra 2020. Vi mener regjeringen må unngå å stramme inn på fleksibilitetskvoten i boliglånsforskriften både av denne grunnen og fordi en innstramming vil gjøre det enda vanskeligere for særlig yngre husholdninger å komme inn på boligmarkedet.

Finanstilsynet har påpekt at boliglånsforskriften først og fremst er et virkemiddel som er rettet inn mot husholdningenes låneopptak, og ikke boligmarkedet som sådan. Vi mener at Finansdepartementet må vurdere forskriften i et bredere perspektiv, og ta hensyn til at den gjør særlig mange unge mennesker til leietakere på boligmarkedet, mot eget ønske. Mange får ikke boliglån selv om de har betjeningsevne. Dette er først og fremst en utfordring i Oslo pga. mye høyere prisnivå enn i landet for øvrig. Det er derfor viktig å ty til virkemidler som virker dempende på prisutviklingen i Oslo, samtidig som de som har betjeningsevne ikke stenges ute fra boligmarkedet. Boliglånsforskriften må i mindre grad enn i dag, begrense unges muligheter til å bli boligeiere.

Det finnes knapt offentlige støtteordninger for å hjelpe vanlige ungdommer inn i boligmarkedet lenger. Dette bekymrer oss. Det er viktig at folk flest får ta del i verdiøkningen i boligmarkedet da det bidrar til å spre velstanden og til å minske sosiale ulikheter. Eierlinjen i norsk boligpolitikk har vært en viktig grunnmur for å bygge tillit i samfunnet og for å hindre utenforskap. En boligpolitikk som gjør at flere får tilgang til å eie egen bolig må derfor sikres. Særlig må det legges til rette for at ungdommer som ikke har velbemidlede foreldre, kan bli boligeiere. F. eks. har en betydelig høyere andel av dem som skal etablere seg på boligmarkedet nå, minoritetsbakgrunn. I Oslo gjelder dette 40 prosent av 20-39 åringene, mot 20 prosent for 20 år siden. Deres foreldre har generelt sett mindre økonomisk handlefrihet enn etniske nordmenn til å hjelpe sine barn inn på boligmarkedet.



- **Vi går imot å stramme inn bankenes fleksibilitetskvote til 8 pst. i hele landet**

Vi mener i likhet med Norges Bank, at bankene må ha fleksibilitet til å avvike fra forskriften for inntil 10 prosent av nye lån i hele landet, det vil si at kvoten økes i Oslo. Vi registrerer at Norges Bank mener at denne kvoten er godt tilpasset dagens situasjon i boligmarkedet, og at særkravet på 8 pst. for Oslo bør oppheves.

Det må være betjeningsevne som avgjør om en potensiell låntaker innvilges lån, gitt at sikkerheten er tilfredsstillende. Vi mener at en innstramning av fleksibilitetskvoten vil utestenge i enda større grad de som ikke får finansieringshjelp av foreldre/familie, dvs. unge og dem som har minst fra før av, fra boligmarkedet. Oslokvoten på 8 pst. har virket for innstrammende overfor denne gruppen. Vi mener derfor den minimum bør være på 10 pst. både i Oslo og i resten av landet.

- **Gjeldstaket på fem ganger brutto årsinntekt må fjernes eller heves**

Forskriften sier at lån ikke skal innvilges dersom kundens samlede gjeld overstiger fem ganger brutto årsinntekt. Dette kravet rammer særlig unge husholdninger. I følge en analyse utført av Norges Bank, er dette et begrensende krav for over halvparten av par under 30 år uten barn og for gifte par med barn under 5 år.

Vi synes det gir grunn til bekymring at husholdninger som har betjeningsevne, henvises til et dyrt leiemarked mot sitt eget ønske pga. dette kravet. Vi mener gjeldstaket bør oppheves eller heves. I Sverige er det ikke satt et gjeldstak. Svenske husholdninger må betale avdrag dersom innvilget lån med sikkerhet i bolig overstiger 4,5 ganger brutto årsinntekt. Avdragene er høyere jo høyere belåningsgraden er. Hvis belåningsgraden overstiger 70 prosent må de amortere 3 prosent av hele lånebeløpet hvert år. Ved belåningsgrad på mellom 50 og 70 prosent og lavere enn 50 prosent, må de amortere hhv. 2 og 1 prosent.

Risikoen knyttet til å innføre en mindre rigid boliglånsforskrift kan reduseres ved å stille strengere krav til avdragsbetaling, økt bruk av fastrentelån etc.

Økt fleksibilitetskvote og oppheving av gjeldstaket kan kombineres med krav som vil bidra til å redusere risikoen for både banken og låntakeren, samtidig som alle med tilstrekkelig betjeningsevne og sikkerhet kan få tilgang på lån. Økt fleksibilitetskvote kan f.eks. kombineres med krav om at låntaker må betale årlige avdrag, som tilsvarer differansen mellom gjeldende lånerente i markedet og «stresstestrenten», dersom belåningsgraden er over 85 %. Økt gjeldsgrad kan kombineres med krav om at låntaker f. eks. må ha fastrentelån med 10 års binding, eller må betale høyere avdrag på lån som overstiger 5 ganger brutto årsinntekt.

- **Kravet om maksimal belåningsgrad på 60 pst. for lån til sekundærbolig i Oslo må videreføres**

Investorene er med på å presse opp prisene på små leiligheter, særlig i Oslo. Dette gjør det vanskeligere å komme inn på boligmarkedet, spesielt for unge. Vi mener derfor at denne bestemmelsen bør gjelde videre. 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 unge boligkjøpere.

- **Vi går imot at boliglånsforskriften skal gjelde på ubestemt tid**

Vi mener at eksisterende forskrift er et inngripende tiltak i reguleringen av bankene, og det er svært viktig at den fortsatt er tidsbegrenset. Kredittrasjonering må ikke bli et permanent virkemiddel.

Det er bankene som har best informasjon om kundene sine, som kan kredittåndverket og som derfor bør ha ansvaret for hvilken gjeldsgrad kundene tåler. Bankene bør reguleres gjennom generelle krav til risikostyring og kapital. På dette grunnlaget må bankene selv ta ansvar for å kredittvurdere og utvise skjønn.

Vi mener at direkte regulering gjennom forskriftsfesting av f.eks. maksimalt låneopptak på 5 ganger brutto årsinntekt, er et alt for inngripende virkemiddel i bankvirksomheten, og bør hvis først innført, kun gjelde i et svært begrenset tidsrom. I den perioden forskriften gjelder, er det derfor viktig å ha en fleksibilitetskvote som gir handlingsrom til å utføre godt bankhåndverk. Den må som et minimum videreføres på 10% i hele landet, men burde vært satt høyere for å gi mer forutsigbarhet.

Finanstilsynet skriver i høringsnotatet at de vil komme tilbake til Finansdepartementet med råd om endringer, eventuelt avvikling, av forskriften dersom utviklingen i låne- og boligmarkedet gir grunnlag for det. Vi mener at boliglånsforskriften må vurderes i et bredere perspektiv enn å begrense husholdningenes låneopptak. Ansvaret må derfor ligge hos Finansdepartementet.

- **Skattefrie inntekter må inkluderes i beregningene av inntekter**

At skattefrie inntekter ikke kan medregnes i vurderingen av kundens brutto årsinntekt, bidrar til å utestenge flere med god betjeningsevne fra boligmarkedet. Det er heller ikke logisk, da slike inntekter faktisk kan benyttes til å betjene lån. F.eks. kan dette gjelde de som ønsker å kjøpe bolig med utleiemulighet, for å bruke leieinntekter til å betjene deler av boliglånet. Dette øker betjeningsevnen, men slik reglene tolkes i dag, vil ikke vedkommende kunne bruke leieinntekten til å øke låneopptaket. Dette begrenser handlefriheten til f.eks. unge par som ønsker å kjøpe en 3-roms med tanke på familieutvidelse, framfor å måtte gå veien om en 2-roms som senere må byttes til en 3-roms.

Vi mener at forskriften må presiseres med at skattefrie inntekter må kunne inkluderes i beregningene av inntekter. Selv om vi er enig med Finanstilsynet i at bankene i noen tilfeller må bruke skjønn for å vurdere enkeltsaker opp mot forskriftens krav, så mener vi at tolkningen av skattefrie inntekter er så viktig, at den må fremgå av forskriften. Vår klare anbefaling er at skattefrie inntekter må medregnes både i betjeningsevne og gjeldsgrad.

Med vennlig hilsen

 OBOS
Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef