

Finansdepartementet

Deres ref.: 22/376

Oslo, 14. november 2022

Høring – endringer i utlånsforskriften

OBOS har helt siden innføringen av boliglånsforskriften/utlånsforskriften, vært bekymret for at den stenger mange med betalingsevne ute fra boligmarkedet, samt at den utgjør en uheldig inngripen i bankenes fleksibilitet til å gjøre egne vurderinger av kredittrisiko. Samtidig taler flere forhold for at forskriften har effekt mht. å sikre en forsvarlig utlånspraksis og til å begrense gjeldsoppbyggingen til sårbare husholdninger. Vårt overordnede syn er derfor at dagens forskrift gir en rimelig avveining mellom hensynet til finansiell stabilitet, effektive kredittmarkeder og bankenes skjønnsutøvelse. Samtidig er det verdt å merke seg at Finanstilsynet skriver at det er (sitat) «*vanskelig å tallfeste i hvor stor grad utlånsforskriften har bidratt til å forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger og finansforetak, eller dempet veksten i boligprisene*». Sett opp mot de store kostnadene forskriften har for låntakere og långivere, taler denne usikkerheten i seg selv for at vi bør varsomme med å gjøre den enda strengere.

Vi mener at de kredittbegrensende forslagene som Finanstilsynet anbefaler er svært uheldige. De vil gjøre det enda vanskeligere for førstegangskjøpere og de med lav og middels lønn å komme inn på boligmarkedet. I tillegg er det dårlig timing å begrense kreditttilgangen nå. Kredittveksten blant husholdningene har falt til den laveste på flere år, og det er utsikter til at den vil avta videre i tiden framover. Økte renter, mer usikre tider, fallende boligpriser og restriktive banker vil bidra til at gjeldsoppbyggingen minker framover. Rentestresstesten med at lånekunden skal tåle 5 prosentpoeng høyere rente, gjør dessuten at forskriften allerede virker ekstra innstrammende nå som rentenivået har økt.

Hvis tilgangen på kreditt strammes ytterligere inn i dagens økonomiske situasjon, kan det forsterke det påbegynte og forventede fallet i boligprisene. Konsekvensen av lavere boligpriser, kraftig fall i nyboligsalget, høye byggekostnader og økte byggelånsrenter, er markant nedgang i boligbyggingen. Det kan bidra til ekstra press på boligpriser og gjeldsvekst om to til tre år når renten kan være på vei ned igjen.

Vår vurdering er at utlånsforskriften må videreføres i hovedsak som den er. Med en krevende økonomisk situasjon for mange husholdninger og de økonomiske utsiktene mener vi det p.t. er viktigere å lempe på forskriften enn å foreta innstramminger. Det er spesielt viktig å unngå innstramming i fleksibilitetskvotene. De må snarere økes noe enn reduseres da bl.a. fallende

kjøpekraft tilsier at mange boliglånkunder vil ha økt behov for fleksibilitet i tiden fremover, jf. omtale på s. 2. Renten i stresstesten bør settes ned, jf. kommentar s.3.

Det eneste forslaget til innstramming fra Finanstilsynet som vi kan støtte, er å inkludere ikke-regulerte lån til personmarkedet, for eksempel lån med pant i bil og båter, i en felles forskrift og i gjeldsregisteret. Det kan bidra til å motvirke omgøelser og gjøre husholdninger mindre sårbare da det er den samlede gjeldsbelastningen som er avgjørende. For å sikre mest mulig forutsigbarhet, kan det utredes om de uregulerte lånene bør inngå i en samlet justering av forskriften med virkning fra 2025.

OBOS´ hovedsynspunkter

Forskriften må i hovedsak videreføres som den er. Vi går sterkt imot å:

- **Stramme inn fleksibilitetskvoten til 5 prosent på landsbasis.**

Fleksibilitetskvoten må være som i dag eller 10 prosent for hele landet, dvs. at den økes fra 8 til 10 prosent for Oslo. Flexibilitetskvotene er viktig for å gi bankene mulighet til å utvise noe skjønn i vurderingen av kredittrisiko og yte lån til f.eks. unge eller personer som havner i skilsmisse, bytter jobb, blir arbeidsledig eller må flytte, gitt at de har betjeningsevne og bra inntekspotensial. Med både stigende renter og levekostnader kan flere boliglånskunder få behov for avdragsfrihet, noe som vil «spise» av fleksibilitetskvoten.

Bankene må få beholde dagens handlingsrom til å bruke skjønn slik at de kan utøve godt bankhåndverk. I en tid da mange opplever økt økonomisk usikkerhet, er det svært viktig at bankene kan møte kundenes behov for økt fleksibilitet. Vi vil derfor advare sterkt mot å stramme inn kvoten nå. Snarere bør den økes for Oslo som har en stor andel unge låntakere og et høyere boligprisnivå.

En kvote på 5 prosent vil i realiteten bety en kvote på om lag 3 prosent, da bankene må operere med en sikkerhetsbuffer for ikke å overstige 5 prosent. Flexibilitetskvoten er allerede i dag vanskeligere å håndtere for små banker enn for de store. Med lave utlånsvolum har de små begrenset mulighet til å gi lån som avviker fra et eller flere krav i forskriften sammenlignet med de store. En innstramming i kvoten fra 10 til 5 prosent vil derfor være enda vanskeligere for de små enn de store bankene.

- **Stramme inn gjeldsgraden fra 5 til 4,5 ganger brutto årsinntekt.**

Forslaget vil gjøre det enda vanskeligere for særlig yngre husholdninger med lav inntekt, men også andre kunder med god betjeningsevne og bra inntekspotensial å komme inn på boligmarkedet, særlig i de store byene. Det kan også lede til 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 gjelds- og prisveksten gjennom økt boligbygging.

- **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. Vi mener også det er fornuftig å videreføre 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. Utleieprisene i Oslo har økt mye, men det er uklart hvor mye denne bestemmelsen har bidratt

til det. Vi mener i alle fall at egenkapitalkravet ikke bør fjernes uten en nærmere utredning av hva effekten kan bli.

- **Begrense muligheten til å stille tilleggssikkerhet**

Vi mener kausjon og garanti fortsatt må kunne inngå i beregning av belåningsgrad. Å fjerne den muligheten vil ramme mange førstegangsetablerere, særlig gjelder det kausjon.

- **Oppheve adgangen til at BSU (boligsparing for ungdom) kan trekkes fra lånebeløpet** ved beregning av kundens gjeldsgrad og belåningsgrad. Skattefavoredert BSU-sparing er langsiktig sparing med formål om å kjøpe bolig. Det kan således argumenteres for at disse midlene kan behandles annerledes enn andre finansielle eiendeler som kunden har. Vi mener derfor at innestående midler på kundens BSU på innvilgelsestidspunktet bør kunne trekkes fra lånebeløpet ved beregning av gjelds- og belåningsgrad.

➤ **Forhold som bør utredes fram til forskriften utløper i 2024**

- **Kan målet nås med mindre inngripende tiltak?**

Forskriften er et inngripende tiltak med store kostnader for både långiver og låntaker. En utredning fram mot 2024 bør se på om en kan forbygge finansiell sårbarhet i husholdninger og finansforetak samt dempe veksten i boligprisene gjennom mindre inngripende tiltak. Kan f.eks. den nye finansavtaleloven som øker långivers ansvar og risiko ved å yte lån til låntakere uten tilstrekkelig betjeningsevne, forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger til en lavere kostnad enn det utlånsforskriften representerer? Eventuelt, bidrar finansavtaleloven til at det ikke er behov for like streng utlånsforskrift framover?

- **Oppmyking av rentestresstesten**

Stresstesten gir en kraftig begrensning i kredittilgangen når renten har steget så mye som nå, og virker nå langt mer innstrammende enn intensjonen var da den ble innført. Vi støtter Norges Banks innspill om å vurdere endringer i stresstesten basert på erfaringene med høyere rente. Stresstesten med 5 prosentpoeng rentepåslag kan være problematisk ved kjøp av nye boliger. I en periode med stigende renter og økte levekostnader risikerer man at lånebeviset som bankene gir tilsagn til på overtakelsestidspunktet kan bli lavere enn beviset på kjøpstidspunktet.

- **Muligheten for bankene til å tilby løsninger som reduserer risikoen til lånesøkere**

Vi støtter også Norges Banks forslag om å utrede bl.a. lengre fastrentekontrakter og kjøp av forsikring mot boligprisfall.

- **Utvidet fleksibilitetskvote for lån med pant i nye boliger, jf. forslag fra Boligprodusentenes Forening.**

Boligprodusentene påpeker behovet for gunstigere betingelser for lån til nye boliger i utlånsforskriften, og foreslår at § 12. Flexibilitet justeres slik at 15 prosent av lånene som innvilges med pant i nye boliger kan avvike fra utlånsforskriftens krav til betjeningsevne, gjeldsgrad, belåningsgrad og avdrag.

Det å holde nybyggingen i gang er viktig for sysselsetting i både byer og distrikter. Stabil og høy nyboligproduksjon bidrar til å dempe prispresset i boligmarkedet. Siden det er nær sammenheng mellom boligprisvekst og gjeldsvekst, vil høyere boligproduksjon dempe uønsket kredittvekst i husholdningssektoren.



For å stimulere til en raskere overgang til en mer klimaansvarlig boligbygging, kan det også vurderes om en utvidet fleksibilitetskvote kan være forbeholdt boligbygg merket med Bream Very Good, Svanen eller tilsvarende miljøsertifiseringer.

Med vennlig hilsen



Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef