



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

11. April 2018

Høringsvar - endring og videreføring av boliglånsforskriften

Vi viser til høringsbrev fra Finansdepartementet 28. februar 2018 om endring og videreføring av boliglånsforskriften, og sender med dette over vårt høringsvar.

Våre hovedkonklusjoner er:

- Eiendom Norge støtter i all vesentlighet Finanstilsynets forslag til ny boliglånsforskrift fra 1. juli 2018.
- Eiendom Norge mener fleksibilitetskvoten bør være på 10 prosent i hele landet, men at regelverket bør utformes på en slik måte at ikke enkeltdeler av landet overstiger dette nivået.
- Eiendom Norge mener forskriften ikke bør gjøres permanent, men at varigheten på forskriften eventuelt kan utvides for å sikre større kontinuitet i reguleringen.

Nærmere begrunnelse for våre synspunkter etterfølger dette brevet.

Vi stiller oss også til disposisjon for departementet for ytterligere kommentarer.

Med vennlig hilsen
Eiendom Norge

Christian Vammervold Dreyer
Administrerende direktør

Erik Lundesgaard
Kommunikasjonssjef

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



Eiendom Norges synspunkter om forslaget til ny boliglånsforskrift

Eiendom Norge mener boliglånsforskriften er et nødvendig tiltak for finansiell stabilitet i en tid med lavrenteregime.

Det er godt dokumentert i forskning at gjeldsoppbygning målt mot bruttonasjonalprodukt kan foregripe resesjoner i økonomien, senest i en artikkel av Mian, Sufi og Verner fra november 2017 i [Quarterly Journal of Economics](#). Dette illustrerer den finansielle risikoen ved en for sterk gjeldsoppbygning, og viser nødvendigheten av å regulere gjeldsnivået.

Begrunnelsen for boliglånsforskriften vil endre seg i takt med økte renter og endringer i andre fundamentale faktorer, og trolig vil høyere renter i seg selv på lengre sikt redusere gjeldsveksten. Det er derfor vesentlig at myndighetene følger boligmarkedet tett, og vurderer begrunnelsen for forskriften mot utviklingen i boligpriser, gjeld og fundamentale faktorer. Dessuten er det etter vårt syn vesentlig at myndighetene er oppmerksomme på at denne type reguleringer kan bidra til store svingninger i boligmarkedet slik vi opplevde i 2017. Boligmarkedet responderer på politiske vedtak og reguleringer, og slike svingninger kan få store konsekvenser spesielt for enkelthusholdninger.

Eiendom Norge støtter Finanstilsynets forslag til ny boliglånsforskrift fra 1. juli 2018 med unntak av innstramningen i fleksibilitetskvoten fra 10 til 8 prosent. Vi mener den nasjonale grensen bør være 10 prosent, til tross for at bankene i snitt ifølge utlånsundersøkelsen ligger godt under denne.

Det er blitt hevdet at fleksibilitetskvoten før endringen av forskriften fra 1. januar 2017 hovedsakelig ble benyttet på det sentrale Østlandet hvor prisene er høyest. Vi mener derfor Finanstilsynet bør vurdere regionale målinger av fleksibilitetskvoten, da det er åpenbart at forskriftens elementer slår ulikt ut i landet blant annet på grunn av de store forskjellene i prisnivå. Behovet for å avvike forskriften varierer trolig rundt om i landet, og det er grunn til å anta at å fjerne særreglene for Oslo, slik tilsynet foreslår, vil føre til økt bruk av fleksibilitetskvoten nettopp her grunnet det høye prisnivået.

Eiendom Norge støtter Finanstilsynets understrekning av at forskriften er inngripende og ikke bør være et permanent tiltak. Like fullt har vi nå hatt to midlertidige boliglånsforskrifter, og en eventuell tredje midlertidig forskrift viser jo at dette strengt talt ikke er en midlertidig regulering. På grunn av forskriftens inngripende natur i et fritt marked, støtter vi derfor ikke å gjøre den permanent. Dessuten er offentlig debatt om slike virkemidler viktig, noe tidsbegrensningen og evalueringen skaper. Som et alternativ mener vi varigheten kan utvides for å sikre større kontinuitet i reguleringen.

Eiendom Norge støtter Finanstilsynets understrekning av at forskriften er generell og relativt overordnet, og at bankene derfor må bruke skjønn for å vurdere enkeltsaker mot forskriftens krav. Dette er etter vårt syn vesentlig, da det har vært usikkerhet knyttet til tolkningen av forskriften, noe som igjen kan ha påvirket kredittgivning og boligprisutviklingen.

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



Boligmarkedet og boliglånsforskriften

Det har vært betydelige bevegelser i boligmarkedet de siste årene med en kraftig oppgang i boligprisene i 2016 og et betydelig fall i 2017.

I 2018 har vi så langt hatt en moderat oppgang i boligprisene nasjonalt, faktisk den svakeste oppgangen i første kvartal siden finanskrisen. Den nasjonale utviklingen er drevet av en svært sterk oppgang i boligprisene i Oslo i årets tre første måneder.

Denne utviklingen etterfølger et 2017 som var det svakeste året i det norske boligmarkedet siden finanskrisen i 2007/2008. Selv om det i 2017 fremdeles var store geografiske forskjeller så var det en tydelig trend med prisfall i flere av de store byene. Det var spesielt i Oslo at skiftet i boligmarkedet i 2017 ble markant, noe som ikke var overaskende tatt i betraktning at det var her boligprisveksten i 2016 var sterkest.

Boligprisfallet i 2017 korrelerte med innføringen av den reviderte boliglånsforskriften fra 1. januar 2017. Innretningen av forskriften ble gjort kjent av Finansdepartementet den 15. desember 2016, og Eiendom Norge hevdet allerede i romjulen 2016 at dette ville endre spillereglene i boligmarkedet. Etter vårt syn ville særlig den nye regelen om fem ganger inntekt og redusert fleksibilitetskvote få effekt på kredittgivingen og i andre omgang boligprisene. Da den første boliglånsforskriften ble innført sommeren 2015 fikk den liten effekt på gjeldsveksten eller boligprisene. Etter vårt skjønn skyldtes det trolig at fleksibilitetskvoten primært ble benyttet der prisene var høyeste, altså i Oslo-området, samt det ennå ikke var innført noen regel om å begrense gjeldsopptak etter inntekt.

Selv om forskriftens hensikt ikke er å regulere selve boligprisutviklingen, men gjeldsopptaket, må forskriften etter Eiendom Norges syn også i praksis forstås som en regulering av boligprisutviklingen, da det er godt dokumentert at det er nær sammenheng mellom gjeld og boligprisene. Som tilsynet også har påpekt en rekke ganger, så er det krevende å fastslå hva som er et riktig boligprisivå. Fra internasjonal forskning vet vi dessuten at det er en sammenheng mellom boligbygging, befolkningsvekst og boligprisutviklingen. Særlig på Østlandet hvor prisveksten har vært størst har også befolkningsveksten på samme tid vært stor og boligbyggingen lav. Dette er faktorer som skal tilsi vekst i boligprisene. I så måte er å regulere boligprisivået, selv om det kun er en bieffekt av forskriften, en krevende oppgave.

Det er foreløpig ikke påvist en årsakssammenheng mellom den nye boliglånsforskriften og boligprisfallet i 2017. Men det er grunn til å anta at det er en sammenheng mellom disse i kombinasjon med andre faktorer som økt boligbygging og redusert befolkningsvekst. Det er også sannsynlig at usikkerheten knyttet til forskriftens tolkning og virkeområde i kombinasjon med strengere krav og egne regler for Oslo kan ha bidratt til å stramme inn på kredittgivingen mer enn det som faktisk var myndighetenes intensjon.

Fra tidligere boligprisfall i Norge i 2013 og 2008 er det Eiendom Norges erfaring at prisfall (og oppgang) har en tendens til å være selvforsterkende, grunnet forventninger i markedet og det man kan kalle bankenes medsykliske karakter. Mens boligprisfall reduserer låntakerens panteverdier,

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



Økes de når boligprisene stiger, som igjen kan stimulere til økt gjeldsopptak og stigende boligpriser. Etter vårt skjønn er bankenes adferd ved kredittgivningen til bolig en vesentlig forklaringsvariabel av boligprisutviklingen som er utforsket. Denne adferden kommer til uttrykk i behandlingen av enkeltsaker når boligmarkedet svinger. Eksempelvis vil praksisen når boligprisene faller være at bankene legger inn sikkerhetsmarginer og reduserer verdien av panteobjektene, som i andre omgang gir lavere finansieringsbevis og slik begrenser kjøpekraften i boligmarkedet og prisene. Når prisene stiger vil praksisen kunne være motsatt og bidra til at folk etterspør mer bolig når boligene blir dyrere. Under finanskrisen i 2008 erfarte vi at banker stilte krav om at kunder som skulle bytte bolig måtte selge først, og det ble i mindre grad ytt mellomfinansiering. Hvis folk må selge boligen sin før de kjøper, vil det få store konsekvenser for tilbudet av boliger i markedet med økt tilbudsside. Den til enhver tid gjeldende praksis hos bankene i behandlingen av lånesøknader kan kalles en skjult driver i boligmarkedet, som vil påvirke både dynamikken og prisutviklingen i stor grad og det særlig når markedet svinger. Etter Eiendom Norges syn er det sannsynlig at slike mekanismer i kombinasjon med de strengere og nye kravene i boliglånsforskriften fra 1. januar 2017, vil være med å forklare at boligprisene falt såpass mye i 2017.

Av endringene i forskriften fra 1. januar 2017 var det spesielt innføringen av reglen om maksimal gjeldsgrad (fem ganger inntekt) og geografisk differensiert fleksibilitetskvote med 8% avvik i Oslo og 10 prosent nasjonalt som vi antar at har hatt størst effekt på kredittgivningen og i andre omgang boligprisutviklingen. Dessuten er det grunn til å tro at selve forskriften i seg selv kan ha påvirket bankenes praksis ved behandlingen av lånesøknader, da det åpenbart oppsto usikkerhet i banksektoren knyttet til tolkning av forskriften jfr. Finans Norges brev til Finanstilsynet den 17. februar 2017 om tolkning av boliglånsforskriften.

I brevet skrev Finans Norge:

«Ny forskrift har imidlertid på enkelte områder skapt vesentlige utfordringer for bankene hva gjelder tolkninger og avgrensninger. Etter vår vurdering er det nødvendig med ytterligere veiledning fra norske myndigheter slik at det blir en ensartet praksis i finansnæringen.»

Eiendom Norge er kjent med at usikkerheten i banksektoren rundt enkelte deler av forskriften har vært stor. Det gjelder både de temaene tatt opp i brevet fra Finans Norge til tilsynet i februar 2017, men også usikkerheten knyttet til definisjon av brutto årsinntekt. Mens det tidligere var vanlig at skattefrie leieinntekter ble tatt med inn i vurderingen av lånesøknader, er vi kjent med at dette ikke lenger ble tatt med i vurderingen av inntekt, da bankene nå måtte legge skattelovens definisjon av alminnelig inntekt til grunn. Med den store utbredelsen av skattefrie utleie i Norge er det åpenbart at dette innebar en vesentlig endring i bankenes praksis i vurdering av låntakers inntekt etter innføringen av den nye boliglånsforskriften fra 1. januar 2017.

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



Helhetlig boligpolitikk for å bevare den norske boligmodellen

Cirka 8 av 10 nordmenn eier til en hver tid egen bolig i Norge, og den norske boligmassen ble for noen år siden av Eiendomsverdi AS estimert til å være mer verdt enn oljefondet. Gjeldsgraden til den norske boligmassen er i snitt rundt 40 prosent, og nær sagt alle boliglån i Norge har flytende rente. Selv om gjelden i snitt er moderat, er enkelthusholdninger svært utsatt for både svingninger i boligprisene og høyere rente. I følge Norges Banks rapport om finansiell stabilitet for 2017 er det særlig unge i etableringsfasen som har mye gjeld i forhold til både inntekt og boligverdi. Det er i stor grad disse som er spesielt eksponert i boligmarkedet. Samme rapport fra Norges Bank viser også at det frem til 2015 var få tegn til at unge førstegangskjøper (andel boligeiere under 35 år) er blitt stengt ute fra å ta del i den norske boligmodellen med egen bolig. Bildet etter 2016 er trolig et annet på grunn av den sterke prisveksten i mange deler av landet. «Sykepleierindeksen» utarbeidet av analytiker Anders Lund i Eiendomsverdi er egnet til å illustrere førstegangskjøperes tilgang til boligmarkedet.

I følge «sykepleierindeksen» har en nyutdannet sykepleier med snittinntekt på 500 000 kroner og normalt studielån gått fra å kunne kjøpe 12 prosent av boligene til salgs i Oslo i 2014 til 3 prosent av boligene i 2017. I Stavanger har det gått motsatt vei, der en sykepleier i 2014 kunne kjøpe 3 prosent av boligene til salgs så er andelen etter flere år med fallende boligpriser kommet opp i 31 prosent i 2017. I Bergen og Trondheim har andelen boliger tilgjengelig for en sykepleier vært mer stabilt mellom 20-30 prosent. Dette viser både at mulighetene for førstegangskjøpere til å bli boligeiere varierer over tid, samt at det er et ulikt bilde i ulike deler av landet på grunn av prisnivået.

På 2000-tallet har alderen på førstegangskjøpere falt i Norge, og stadig tidligere i livet har nordmenn kunnet ta del i den norske boligmodellen. Eiendom Norge mener det er viktig å opprettholde den norske boligmodellen, da selveiermodellen har tjent oss godt. Egen bolig er ved siden av arbeid, helse og utdanning en pilar i det norske velferdssamfunnet. Eierskap til egen bolig er god fordelingspolitikk, og forskning viser at befolkningen i land med en høy andel boligeiere har høyere snittformue enn land med lav andel boligeiere. Dessuten har det å være boligeier positive effekter både på deltagelse i arbeidslivet og produktivitet.

Til tross for at boliglånsforskriften er ment å regulere gjeldsopptak har den åpenbare effekter også på muligheten til å ta del i den norske boligmodellen, da den begrenser manges mulighet for å få lån til kjøp av bolig. Dette rammer særlig førstegangskjøpere, noe som er utfordrende da det er godt dokumentert at det selv med svakt fallende boligpriser er lønnsomt å eie bolig i Norge. Enkelte karakteriserer også det å ikke eie egen bolig som en fattigdomsfelle. Selv om Finanstilsynets mål med boliglånsforskriften er finansiell stabilitet, må Finansdepartement og regjeringen ta flere hensyn når de først velger å regulere boliglån. Det er et faktum at boligpriser er summen av lang rekke variabler og deriblant politiske vedtak på ulike nivåer. Boligpriser er politikk, og boliglånsforskriften påvirker boligmarkedet og boligprisutviklingen.

For snart tre år siden i juni 2015 lanserte Solberg-regjeringen en boligstrategi for et mer velfungerende boligmarked med mål om å se boligpolitikken på tvers av departementsgrensene og

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



koordinere tiltakene. Mange av disse tiltakene er nå vedtatt og enkelte er implementert eller i implementeringsfasen. Fordi boliglånsforskriften har virkninger utover det den er ment å regulere, nemlig gjeldsopptak, mener Eiendom Norge det er vesentlig at regjeringen fornyer arbeidet med sin boligstrategi og lager politikk som både tar hensyn til finansiell stabilitet og bevaring av den norske boligmodellen.

Eksempelvis er det fortsatt stort behov for både ny politikk og samordning innenfor boligpolitikken. Til tross for at vi de senere årene har sett en rekordhøy boligbygging, er det fremdeles behov for tiltak for å skape en mer velfungerende tilbudsside som gjør det mulig å bygge boliger raskt i takt med boligbehovet. Dette gjelder særlig forbedring av planarbeidet, koordinering av infrastrukturtiltak med boligbygging, og at kommunene tar innover seg sin rolle som markedsregulator.

Når det gjelder den delen av boligpolitikken som sogner under Finansdepartementet med regulering av kreditt-siden, registrerer vi at mange nå tar til orde for å utvide startlånsordningen igjen slik det var før innstrammingen av den i 2013. Den gang fungerte den for mange nyutdannede som en omgåelse av Finanstilsynet egenkapitalkrav, og ikke utelukkende som et boligsosialt tiltak. Eiendom Norge mener det er et paradoks at myndighetene skal stille kreditt til rådighet for førstegangskjøpere gjennom eksempelvis startlån når bankene ikke får muligheten grunnet restriksjoner i boliglånsforskriften. Det hadde vært mer hensiktsmessig å innføre konkrete unntaksbestemmelser i forskriften for førstegangskjøpere, for eksempel knyttet opp til bruk av fastrente lån.

Dette viser at behovet for en helhetlig boligpolitikk er konstant, og Eiendom Norge anmoder regjeringen til å fornye boligstrategien, og se regulering av kreditt i sammenheng med andre politikk-områder og boligpolitiske tiltak.

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no