



Finansdepartement
Postboks 8008
Dep. 0030 Oslo

5. juni 2020

Høringssvar – videreføring av midlertidige endringer i utlånsreguleringen.

Vi viser til høringsbrev og sender med dette over våre synspunkter til høringen om å videreføre de midlertidige endringer i utlånsreguleringen.

Vi stiller oss for øvrig disposisjon for å utdype vårt syn for departementet.

Hilsen

Henning Lauridsen
Administrerende direktør

Erik Lundesgaard
Kommunikasjonssjef

EIENDOM NORGE

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



Boliglånsforskriften bør oppheves

Eiendom Norge støtter en videreføring ut tredje kvartal 2020 av den midlertidige endringen av boliglånsforskriften som trådte i kraft 23. mars 2020.

Vårt primære synspunkt er imidlertid at boliglånsforskriften bør oppheves.

For det første er den allerede *de facto* opphevet ut andre kvartal med det midlertidige unntaket til den midlertidige forskriften.

For den andre har forskriften hatt effekt på gjeldsveksten som den er ment å redusere. Kredittveksten for husholdningene er i april 2020 på 4,6 prosent, ned fra toppen på 6,4 prosent i mars 2017. Veksten er nå på det laveste nivået siden begynnelsen av 1990-tallet, og det er sannsynlig av veksten vil fortsette å avta i kjølvannet av lavere aktivitet i boligmarkedet og lavere salg av kapitalkrevende forbruksvarer som nye biler.

Analyse av bærekraftig gjeldsnivå

Den avtagende gjeldsveksten innebærer at boliglånsforskriften, hvis den fortsatt skal ha sin eksistensberettigelse, må gis en annen begrunnelse enn gjeldsvekst. Skal den videreføres med den begrunnelsen, mener vi myndighetene må kunne si noe substansielt om hva som er et bærekraftig gjeldsnivå i Norge.

Hva som er et bærekraftig gjeldsnivå gitt det høye norske velstandsnivået og hvorfor husholdningene over tid har tatt opp mer gjeld, har så langt vært fraværende i analysene av og rådene om boliglånsforskriften fra henholdsvis Norges Bank og Finanstilsynet. Vi etterspør en analyse av dette, fordi det etter vårt skjønn kan være både strukturelle og demografiske årsaker til at norske husholdninger har fått mer gjeld de siste tiårene.

Oppdatert boligstrategi

Boliglånsforskriften er en inngripende regulering både i bankens virksomhet og den enkeltes mulighet til å bli boligeier og få boliglån. Boliglånsforskriften er særlig problematisk i kombinasjon med den norske boligbeskatningen som favoriserer boligeiere.

Norske boligeiere subsidieres årlig med om lag 50 milliarder kroner gjennom fradrag for gjeldsrenter, fravær av gevinstbeskatning og lav formuesbeskatning. Med forskriften setter man en grense for hvor «rik» man må være for å bli boligeier i Norge, og siden den trådte i kraft har andelen boligeiere gått noe ned. For de med de laveste inntektene er fallet i eierratene størst.

Etter vårt skjønn er det nå nødvendig at man igjen ser på helheten i det norske boligpolitikken, både tilbudssiden med kommunenes rolle som markedsregulator og de finansielle virkemidlene gjennom skattesystemet og regulering av kreditt.

Vi vil derfor oppfordre regjeringen til å fornye strategien for boligmarkedet og samlet gjennomgå alle tidligere tiltak på både på etterspørsel- og tilbudssiden, samt koordinere arbeidet i regjeringen og se å nye tiltak.

EIENDOM NORGE

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



Behov for boligskattereform

Vi råder regjeringen til å også se på tiltak på skattesiden, og i den sammenheng støtter Eiendom Norge regjeringens forslag i forbindelse med justering av eiendomskattesatsen, hvor verdsettelsesrabatten for boliger med likningsverdi over 15 millioner er foreslått redusert.

Det er behov for å svekke incentivene til investeringen i bolig noe, og dagens moderate boligbeskatning er særlig er generøs overfor de med de aller dyreste boligene og fritidsboligene. Eiendom Norge har tidligere tatt i ordet for en reform av boligbeskatning med et skattesifte med avskaffelse av kommunal eiendomsskatt og dokumentavgiften og full verdsettelse av primærbolig i formuesskatten. Dette vil gjøre boligbeskatningen mer rettferdig gjennom å jevnere fordele skattebyrden på bolig utover alle boligeiere og samtidig senke terskelen for å bli boligeier. I dag betaler eksempelvis unge i etableringsfasen en uforholdsmessig stor andel av boligbeskatningen i Norge, fordi dokumentavgiften er beskatning av flytting, og unge i alderen 20 til 40 år er de som flytter oftest.

En svakhet med forslaget i «krisepakken» er imidlertid at forslaget svekkes av den lave presisjonen i likningsfastsettelsesystemet utarbeidet av SSB for Skatteetaten med utgangspunkt i Eiendom Norges transaksjonsdata. Dette systemet har store forbedringspotensial, og allerede i dag verdsettes hele den norske boligmassen med stor statistisk presisjon av flere private aktører for blant annet for norske banker. Likningsfastsettelsesystemet må forbedres, og forslaget fra statsbudsjettet 2019 om å avskaffe kommunenes mulighet til å selv takserer til eiendomsskatteformål må tas opp igjen.

Subsidiært bør kravene og innretningen gjennomgås

Etter vårt syn er myndighetene med boliglånsforskriften langt på vei begynt å finstyre utviklingen i boligpriser og gjeld, noe som tidligere har vært uttalt ikke var intensjonen. Bankene og låntakerne trenger fleksibilitet i kredittgivingen, og det spesielt i dagens situasjon. I tillegg er bankene allerede underlagt streng og stadig strengere lovgivning med blant annet frarådingsplikt. Enkelte av kravene i forskriften har også overlevd seg selv. Kravet om 60 prosent egenkapital for å kunne få avdragsfrihet er urimelig, hvis vi får et scenario med svak utvikling i boligprisene og økonomien og høy arbeidsledighet. Og kravet om å kunne tåle en renteøkning på 5 prosentpoeng er nær irrelevant i en tid, hvor renten er satt til null og Norges Bank har varslet at den vil forbli på dette nivået lenge.

Dessuten er det grunn til å se på regionale og geografiske effekter av boliglånsforskriften. Ifølge Norges Bank er det eksempelvis husholdningene på Østlandet, hvor gjeldsgraden er størst og så måte risikoen for finansielle ustabilitet er størst. I tillegg har forskriften uheldige effekter i områder hvor boligprisene er lavere enn nybyggprisene, og på Sør-Vestlandet hvor boligprisutviklingen har vært svak over lengre tid. Her er behovet for fleksibilitet stor. Samtidig er det grunn til å stille spørsmål ved om det behovet for den særegne sekundærboligkravet for Oslo kommune fremdeles er tilstede. Denne reguleringen var nødvendig da det kom i januar 2017 som svar på den store spekulasjonen i Oslos boligmarked i 2016. Men siden den gang har det skjedd strukturelle endringer som har svekket incentivene til å investere i sekundærbolig. For det første er slike investeringer nå harmonisert med andre finansielle investeringer i skattesystemet. Og for det andre er regelverket knyttet til garantier ved re-salg i bustadoppføringslova skjerpet. Gitt den særegne tregheten i nyboligmarkedet i Oslo og svake tilbudssideresponsen her, er det sannsynlig at økte investeringer i sekundærbolig i Oslo

EIENDOM NORGE

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



kommune vil kunne øke boligbyggingen her. Dette kan i andre omgang øke boligtilbudet og bidrar til bedre balanse i boligmarkedet og mer stabil boligproduksjon, noe som vil være prisdempende.

Oppsummering

Boliglånsforskriften har oppfylt sitt formål, og derfor er vårt primære standpunkt å oppheve den nå. Skulle det bli nødvendig med tilsvarende reguleringer på et senere tidspunkt for man heller innføre den igjen.

Subsidiært støtter vi den midlertidige endringen av den midlertidige boligforskriften ut tredje kvartal 2020.

EIENDOM NORGE

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