



Finansdepartementet  
Postboks 8008  
Dep. 0030 Oslo

11. november 2022

### **Høringssvar – endringer i utlånsreguleringen**

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

#### **Eiendom Norge mener regjeringen må avskaffe utlånsforskriften fra 1. januar 2023.**

Forløperen til utlånsforskriften, boliglånsforskriften, ble innført i 2015 som et midlertidig tiltak, og begrunnelsen for reguleringen var det daværende lavrenteregimet og utsikter til vedvarende lav rente.

Ved utgangen av 2022 har forskriften vært midlertidig i nesten syv år. I år er styringsrenten normalisert. Dette betyr at den prinsipielle begrunnelsen for forskriften ikke lenger er til stede og at forskriften må avskaffes.

#### **Eiendom Norge mener kombinasjonen av normalt rentenivå, fortsatt utlånsforskrift og ny finansavtalelov fra nyttår er et eksperiment som vil kunne utløse finansielle ubalanser i 2023.**

Et slik scenario er stikk i strid med utlånsreguleringens intensjon om å bidra til finansiell stabilitet, og vi vil advare mot konsekvensene av å beholde den. Forsatt kredittrasjonering vil forsterke det krappe fallet i boligprisene vi har sett i høst og gi svært lav boligbygging fremover med de negative konsekvensene det har for både norsk økonomi og BNP, arbeidsmarkedet og boligmarkedet.

#### **Eiendom Norge mener Finanstilsynet har brutt utredningsinstruksen i sitt høringsnotat om utlånsforskriften.**

Utredningsinstruksen fastslår at alternative tiltak skal vurderes. Finanstilsynet har ikke vurdert alternative tiltak for bærekraftig utvikling i boligpriser og gjeld. Ei heller har de vurdert sitt forslag til ny utlånsforskrift i sammenheng med normaliseringen av styringsrenten og ny finansavtalelov fra nyttår.

Med vennlig hilsen

Eiendom Norge

Henning Lauridsen

Administrerende direktør

Erik Lundesgaard

Sjef for kommunikasjon og politikk

## **EIENDOM NORGE**

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



## Utlånsforskriften har utspilt sin rolle

Prisen på penger, renten, er blitt normalisert gjennom 2022 etter mer enn et tiår med lave renter.

I desember 2022 vil styringsrenten, hvis vi legger Norges Banks rentebane til grunn, være på 2,75 prosent. Det er den høyeste renten siden høsten 2008, og gjennomsnittlig boliglånsrente har nesten dobbelt seg i løpet av året. Ved inngangen til 2023 vil det bety at boliglånsrenten vil snitte nærmere 5 prosent mot et snitt på 2,7 prosent ved inngangen til 2022, ifølge SSB.<sup>1</sup>

Eiendom Norges prinsipielle syn er at denne type reguleringer er et inngrep i boligmarkedets prisdannelse og banknærings virksomhet. Dessuten viser nyere studier at slike reguleringer har en rekke uheldige bieffekter.

Ideelt sett burde slik kredittregulering være unødvendig. Kredittreguleringen har imidlertid vist seg nødvendig i en tid med lave renter, samt at det er godt dokumentert i forskning at sterkt økende husholdningsgjeld kan forgripe og bidra til tilbakeslag i økonomien.<sup>2</sup> Dessuten har boligpriser og gjeld en tendens til å drive hverandre gjensidig. Boligmarkedet kan ha en stigende etterspørselskurve, der det etterspørres mer bolig, når bolig blir dyrere.<sup>3</sup> Dette skyldes at bolig som hovedregel finansieres med gjeld og at stigende boligpriser gjør at boligeiere får større egenkapital og derav større mulighet til å låne mot boligen. Lave renter kan forsterke denne mekanismen, og bidra til at det oppstår finansielle bobler.

På grunn av stor vekst i husholdningsgjelden gjennom mange år i Norge og sterk boligprisvekst spesielt i 2015 og 2016 har denne type makrotilsynstiltak vært et nødvendig tiltak for finansiell stabilitet og mer bærekraftig utvikling i boligpriser og gjeld i en tid svært med lave renter. Reguleringen har antagelig fungert og forskriften har sammenfalt med at gjeldsveksten målt etter SSBs kredittindikator har falt fra toppen i mars 2017 på 6,7 prosent til 4,3 prosent i oktober 2022.<sup>4</sup>

Kredittreguleringen via utlånsforskriften har trolig også vært bidragsytende til at vi i årene 2017 til begynnelsen av 2020 hadde en moderat utvikling i boligmarkedet, og realprisnedgang i boligprisene i disse årene.

I likhet med mange andre land har også Norge opplevd sterk vekst i boligprisene under koronapandemien. I Norge steg boligprisene fra mai 2020 til mars 2022 (som vi kan definere som pandemi-

---

<sup>1</sup> Se SSB Renter i banker og kredittforetak: <https://www.ssb.no/bank-og-finansmarked/finansinstitusjoner-og-andre-finansielle-foretak/statistikk/renter-i-banker-og-kredittforetak>

<sup>2</sup> Se for eksempel: Atif Mian, Amir Sufi, Emil Verner: Household Debt and Business Cycles Worldwide, The Quarterly Journal of Economics, 2017. <https://academic.oup.com/qje/article-abstract/132/4/1755/3854928?redirectedFrom=fulltext>

<sup>3</sup> Se for eksempel: Erling Røed Larsen: Markets where buyers also are sellers. How realized home equity may work as an accelerator of house prices, Discussion Papers 618 - Statistics Norway, May 2010. <https://www.ssb.no/forskning/mikrookonomi/konsumentatferd/markeder-hvor-kjoepere-ogsaa-er-selgere-hvordan-realisert-egenkapital-kan-virke-som-en-akselerator-av-boligpriser>

<sup>4</sup> Se SSB Kredittindikator, tabell 2: <https://www.ssb.no/bank-og-finansmarked/finansielle-indikatorer/statistikk/kredittindikator>

## EIENDOM NORGE

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



perioden) med 18,7 prosent, ifølge Eiendom Norge boligprisstatistikk.<sup>5</sup> Det er betydelig, selv om det her er visse regionale forskjeller. Veksten er imidlertid relativt liten sammenlignet med en rekke andre land og byer i samme periode. Eksempelvis steg boligprisene i Sverige i samme periode med nesten 35 prosent.<sup>6</sup>

I 2022 markerer vi 12 år med denne type kredittreguleringer, først med Finanstilsynets retningslinjer for boliglån og egenkapitalkrav i 2010, siden med formaliseringen av retningslinjene i boliglånsforskriften fra og med 2015 og deretter flere innstramminger og justeringer, samt forbrukslånsforskriften.

Norge er ikke alene om slike tiltak. En rekke land har innført denne type makrotilsynstiltak i ulike varianter etter den internasjonale finanskrisen 2007-08 for å motvirke finansielle ubalanser og at renten er lav.<sup>7</sup>

Når renten ikke lenger er lav, er den prinsippille begrunnelsen for forskriften ikke lenger til stede. Ei heller er utsiktene til lav rente fremover til stede. Ifølge Charles Goodhart og Manoj Pradhan<sup>8</sup> vil globale renter på 2020-tallet snitte rundt 3-4 prosent mot 0-1 prosent på 2010-tallet. Dette skyldes i all hovedsak at effektene av globalisering og utvidelsene av arbeidsmarkedet nå er tatt ut, og det er dette som har gitt lav inflasjon de siste 25-30 årene, ikke sentralbankenes pengepolitikk. Lavrenteregimets tid er forbi.

Vi vil derfor advare mot å videreføre forskriften som en slags forsikring, fordi forskriften har uheldige bieffekter, samt at det er omdiskutert hvor stor betydning forskriften faktisk har for finansiell stabilitet. Dessuten vil vi også advare myndighetene mot å gi fortidens utvikling i boligmarkedet forklaringsverdi for fremtiden. Med sterk inflasjon og raske renteøkninger beveger vi har inn i et nytt farvann – et farvann utlånsforskriften ikke er laget for.

Et tilleggsmoment er også den nye finansavtaleloven som etter omfattende utredninger trer i kraft 1. januar 2023. Den innebærer vesentlige endringer av de juridiske betingelsene for kredittgivning i Norge, og gir en sterk styrking av forbrukervernet til låntakerne.

Etter vår vurdering er det særlig endringen fra frarådningssplikt til avslagssplikt som er av stor betydning. I praksis betyr dette at låntakere som i dag frarådes å ta et boliglån (fordi de for eksempel bryter med ett eller flere av kravene i utlånsforskriften) nå vil få blankt avslag.

---

<sup>5</sup> Se Eiendom Norges boligprisstatistikk: <https://eiendommnorge.no/boligprisstatistikk/>

<sup>6</sup> Se Valueguard HOX prisindex: <https://valueguard.se/indexes>

<sup>7</sup> For oversikt se:

<https://www.finanstilsynet.no/contentassets/b06703bd39a54ada88cca1b7d3817cc/horingsnotat---endringer-i-forskrift-om-finansforetakens-utlanspraksis.pdf>

<sup>8</sup> Charles Goodhart and Manoj Pradhan: *The Great Demographic Reversal: Ageing Societies, Waning Inequality, and an Inflation Revival*, Palgrave Macmillan, London (2020).

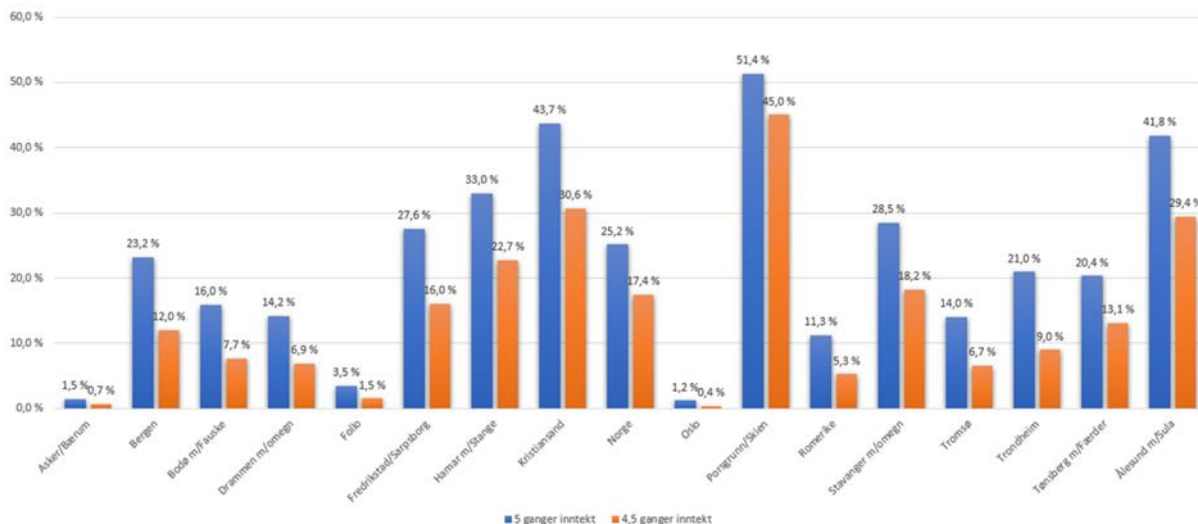
**EIENDOM NORGE**

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



Mange av dem som i dag får lån på fleksibilitetskvoten, for eksempel par med trygge offentlige ikke-konjunkturutsatte jobber som lærere, politi, sykepleiere med mer vil få et betydelig mindre boligbudsjett med dette lovverket i kombinasjon med Finanstilsynets forslag til innstramming.

Innstrammingen kan illustreres av Sykepleierindeksen nedenfor.



Stolpediagrammet viser at reduksjonen i gjeldsgrad fra 5 til 4,5 ganger inntekt alene vil gi en betydelig reduksjon i antall boliger tilgjengelig i eiermarkedet for en normal lønnsinntaker i Norge, her representert ved en sykepleier i Sykepleierindeksen for H1 2022<sup>9</sup>.

Beregningen med 4,5 ganger gjeldsgrad i Sykepleierindeksen for H1 2022 viser at å bli boligeier vil langt vanskeligere i alle områder i Norge med Finanstilsynets forslag.

For bankene innebærer lovendringen dessuten en omlegging av deres risikovurdering. Dette fordi mer av risikoen ved kredittgivning flyttes fra låntaker til långiver. Det vil antagelig gjøre bankene mer forsiktig med å yte kreditt til lånesøkere som er grenseland av hva som regnes som tilstrekkelig kredittevnene. Historisk erfaring viser dessuten at bankene vanligvis er mer restriktive enn reguleringene skulle tilsi, noe blant annet bankenes bruk av avvikskvotene i utlånsforskriften illustrerer.<sup>10</sup>

Vår vurdering er derfor at normaliseringen av renten og ny finansavtalelov gjør at utlånsforskriften har utspilt sin rolle og må avskaffes.

<sup>9</sup> Sykepleierindeksen utarbeides av Eiendomsverdi AS og utgis av Eiendom Norge. Siste oppdatering:

<https://eiendommorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-h1-2022>

<sup>10</sup> Se Finanstilsynet Boliglånsundersøkelse 2022: <https://www.finanstilsynet.no/publikasjoner-og-analyser/boliglansundersokelser/boliglansundersokelsen-2022/hovedside-for-boliglansundersokelsen-2022/boliglansundersokelsen-2022/>

**EIENDOM NORGE**

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



## Bieffekter av kredittrasjonering

Kredittrasjonering har bieffekter, og regulerer man kreditt et sted har det en tendens til å tyte ut et annet sted.

I nybyggmarkedet har dette kommet til uttrykk med nye boligkjøpsmodeller, som leie-til-eie, deleie med mer. I det politiske ordsiftet har dette kommet til uttrykk med at flere partier har tatt til orde for at startlånsordning skal utvides til å også gjelde for førstegangskjøpere. I Støre-regjeringens Hurdalsplattform fra 2021 heter det eksempelvis at de vil: «Utvide Husbankens samfunnsoppdrag, målgrupper og lånerammer.»<sup>11</sup>

Mange synes i det politiske ordsiftet å ha glemt at startlånsordningen ble strammet inn og spisset mot varig vanskeligstilte i 2012. Årsaken til denne omlegningen var at førstegangskjøpere strømmet til startlån i kjølvannet av at Finanstilsynet i 2010 lanserte sine retningslinjer med egenkapitalkravet for boliglån. I tillegg har det også vært stor vekst i usikret kreditt de senere årene. Det grunn til å anta at dette har sammenheng med at ordinær kreditt er blitt vanskeligere å få for mange.

De siste årene har det også kommet forskning som viser at denne type kredittrasjonering gjennom markotiltak har utilsiktede og uheldige bieffekter.

Vi vil trekke følgende studier på norske data:

Aastveit, Juelsrud and Wold (2022)<sup>12</sup> dokumenterer at vi får mer sårbare husholdninger med utlånsreguleringen, og ikke mindre som intensjonen med reguleringen er. Dette fordi den destabiliserende effekten av mindre buffere så vidt overgår den stabiliserende effekten av lavere belåning. Reguleringen påvirker adferden til etablerere i boligmarkedet slik at de forut for et boligkjøp bygger opp likviditet og egenkapital for så å tømme disse og leve på marginen etter boligkjøpet. Dette gjør gruppen med mest gjeld og minst egenkapital mer sårbare for både boligprisfall og bortfall av inntekt og arbeid. Paradoksalt nok er det denne gruppen utlånsforskriften sikter på å gjøre mindre sårbar.

Aastveit, Brandsås, Juelsrud, Natvik & Wold (foreløpig upublisert)<sup>13</sup> dokumenterer i et pågående arbeid at utlånsforskriften gjør foreldrebanken i boligmarkedet viktigere, da den øker behovet for andre finansieringskilder enn bank. De viser at det er 20 prosentpoeng større sannsynlighet for at husstander med velstående foreldre eier egen bolig når de er 30 år enn øvrige, og at halvparten av forskjellen kan forklares ut fra husstandens inntekt, formue og utdanning. Forskjellen har økt over

---

<sup>11</sup> Hurdalsplattformen side 36:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/cb0adb6c6fee428caa81bd5b339501b0/no/pdfs/hurdalsplattformen.pdf>

<sup>12</sup> Knut Are Aastveit, Ragnar Enger Juelsrud and Ella Getz Wold: The leverage-liquidity trade-off of mortgage regulation, Norges Bank Working Paper 6/2022. <https://www.norges-bank.no/en/news-events/news-publications/Papers/Working-Papers/2020/62020/>

<sup>13</sup> Knut Are Aastveit, Ragnar Enger Juelsrud, Gisle James Natvik and Ella Getz Wold: Parental wealth and housing market outcomes (foreløpig upublisert, men resultater ble presentert på Oslo Macro Conference den 1 og 2 September 2022 på Universitet i Oslo). <https://sites.google.com/site/oslomacro/omc>

**EIENDOM NORGE**

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



tid. Utlånsforskriften øker altså ulikheten i Norge og verdien av sosioøkonomisk bakgrunn for velferdsutfall.

Andre Anundsen skriver i en kronikk i DN at «[u]tlånsforskriften er kun nødvendig fordi man ikke har tatt fatt i det som er det egentlige problemet, nemlig hvor mange boliger som bygges.»<sup>14</sup> I Anundsen (2019)<sup>15</sup> viser han hvordan 10 000 flere boliger ville gitt 10 prosent lavere boligpriser i Oslo, alt annet likt. Studien illustrerer at grunnen til at boligprisene er høye er lav boligbygging over tid, antagelig grunnet restriksjoner og flaskehals på tilbudssiden i nyboligmarkedet.

De tre studiene illustrerer noen av de negative bieffektene av utlånsreguleringen. Et viktig tilleggspoeng er at en vedvarende svekkelse av muligheten til å bli boligeier i Norge, slik utviklingen i Sykepleierindeksen med mer viser, på sikt vil kunne undergrave den norske boligmodellen og den norske skattesubsidieringen av boligeierskap. Man kan diskutere innretningen av norsk boligbeskatningen og fordelingsvirkningene av denne, men det er ubestridt at eierlinjen i boligmarkedet gir mindre ulikhet i samfunnet og er et bolverk mot finansialisering av boligmarkedet der utleieboliger er blitt en finansiell aktivaklasse.<sup>16</sup> Det sprede eierskapet til boligmassen i Norge har gjort at store finansielle aktører og fond ikke opererer i det norske boligmarkedet, slik vi har sett i Sverige og Danmark. Det skyldes ene og alene det faktum at det ikke er noen store boligporteføljer å kjøpe på grunnet det spredte eierskapet.

Etter Eiendom Norges vurdering er kredittrasjonering feil medisin og behandler bivirkninger i stedet for årsaken til problemet. Husholdningsgjelden er høy fordi bolig er dyrt og man må låne mye for å få seg et sted å bo. Og bolig er dyrt fordi det har blitt bygget for lite i pressområder.

Etter Eiendom Norges beregninger er det bygget om lag 40 000 for få boliger i Oslo siden 2000 målt mot befolkningsveksten. Og siste ti år er det i ifølge SSBs tall eksempelvis gitt byggetillatelse (igangsettingstillatelse) til 0,39 boliger pr ny innbygger i Oslo mot 0,59 i Bergen, 0,67 i Trondheim og 0,68 i Stavanger.<sup>17</sup>

Det markant høyere prisnivået på bolig i Oslo-området mot resten av landet kan i stor grad forklares av treghet på tilbudssiden i kombinasjon med rentenedsettelsene gjennom forrige tiår.<sup>18</sup>

---

<sup>14</sup> Se: <https://www.dn.no/eiendom/eiendom/boligpriser/bank/laneregler-hjelper-neppe-vi-ma-ga-los-pa-det-underliggende-problemet-det-ma-bygges-mer/2-1-1298486>

<sup>15</sup> André K. Anundsen (2019): Detecting imbalances in house prices: What goes up must come Down? *Scandinavian Journal of Economics*, 121 (4), pp. 1587-1619.

<sup>16</sup> Se for eksempel filmen *Push* (2019) om dette fenomenet internasjonalt: <https://www.pushthefilm.com/about/>

<sup>17</sup> Se SSB byggeareal: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bygg-og-anlegg/statistikk/byggeareal>

<sup>18</sup> For utdypning av dette poenget se Anundsen og Aastveit på Bankplassen Blogg: <https://www.norges-bank.no/bankplassen/arkiv/2018/renteendringer-og-boligpriser/>

**EIENDOM NORGE**

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



## Boligbygging er finansiell stabilitet

Løsningen på de høye boligprisene er på tilbudssiden.

Etter 2016 har boligprisene stabilisert seg på et markant høyere nivå i Oslo og omegn. Eksempelvis koster snittboligen i Oslo nå i oktober 2022 nesten 6,2 millioner i Oslo mot et snitt på rundt 4,2 millioner i Bergen, Trondheim, Stavanger og Tromsø.<sup>19</sup> Denne differansen er et uttrykk for knapphet på bolig i hovedstadsregionen, og er et signal om at det må bygges mer for å holde boligprisene i sjakk.

Det er godt dokumentert i forskning av høye boligpriser gjør oss alle fattigere, fordi høye boligpriser i seg selv kan dra ned veksten i økonomien.<sup>20</sup> Et velfungerende boligmarked med et fornuftig, rimelig og stabilt prisnivå bør derfor være et politisk mål.

Det den strenge utlånsforskriften fra og med 2017 og særreglene for Oslo i realiteten har gjort, er å gjøre boligbygging i Oslo kommune vanskeligere. Det er vanskeligere å få lån i Oslo på grunn av mindre fleksibilitetskvote og det er strengere krav til å låne til sekundærbolig her. Det gjør vanskelig for boligbyggerne å nå salgsgraden som utløser byggelån og faktisk igangsetting av boligprosjektet.

Konsekvensen er lavere og tregere boligbygging i Oslo kommune, og dette kommer i tillegg til at Oslo kommune har notorisk treg saksbehandling, og at det faktisk er blitt tregere de siste årene, til tross effektiviseringsprosesser.<sup>21</sup> Det har andre omgang medført at Oslo nå faktisk bygges på Lørenskog, Lillestrøm, Asker, Sandvika, Ski og Kolbotn fordi mange utbyggere har vendt aktiviteten sin mot disse kommunene i stedet for. Her blir utbyggerne tatt bedre imot og reguleringsregimet er mer forutsigbart. Under andre forutsetninger hadde antagelig mange av disse bygget boliger i Oslo. For by-regionen som sådan betyr dette at Oslo nå bygges utenfra inn i motsetning til innenfra og ut som er Oslos kommuneplans mål.

I lys av dette er det verdt å merke seg nyboligsalget både i Norge og i Oslo nådde en historisk topp i 2016, da boligprisene i byen steg nesten 26 prosent, mens det falt betydelig i 2017, da utlånsforskriften ble strammet inn og boligprisene i Oslo ble redusert med 10 prosent.<sup>22</sup> Det store nyboligsalget resulterte imidlertid i stor ferdigstillelse av nye boliger i 2018 og inn i 2019 både nasjonalt og i Oslo. Dette sammen med høyere rente var med å gi realprisedgang i boligprisene i denne perioden.

Forstyrelsen som pandemien medførte i boligmarkedet ga derimot enda høyere boligpriser og kraftigere boliggetterspørsel uten at det gav nevneverdig stimulans av boligbyggingen, og spesielt ikke i Oslo. Derfor kan vi ikke vente bidrag til lavere boligpriser på grunn av høyere boligbygging i tiden

---

<sup>19</sup> Se Eiendom Norge boligprisstatistikk, oktober 2022. <https://eiendomnorge.no/boligprisstatistikk/>

<sup>20</sup> Se for eksempel André Anundsen: Housing markets and financial stability, Departement of Economics, UiO, 2013: <https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/41306/dravhandling-Anundsen.pdf?sequence=1>

<sup>21</sup> Se DN <https://www.dn.no/eiendom/bolig/eiendom/oslo/plan-og-bygningsetaten-i-oslo-skulle-effektivisere-na-tar-boligregulering-dobbelt-sa-lang-tid/2-1-1342270>

<sup>22</sup> Se Boligprodusentene 12 måneders rullerende salg og igangsetting for detaljer: <https://www.boligprodusentene.no/siteassets/dokumenter/pressemeldinger/presentasjon-september-og-tredje-kvartal-2022.pdf>

## EIENDOM NORGE

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



fremover. Og ser vi på tallene fra Boligprodusentene så går vi i 2022 mot det laveste nyboligsalget siden finanskrisen.<sup>23</sup>

Denne situasjonen illustrerer det vi har sett tidligere med typisk *boom-bust* syklus i både brukt- og nyboligmarkedet i Norge. Historisk har sterke skift i boligmarkedet fått svært negativ innvirkning på nyboligsalget og derav boliginvesteringene, som er en betydelig faktor i norsk økonomi. Det gir igjen ubalanser på sikt fordi det er et underliggende boligbehov. Boligmarkedets særegenhet, ved at boligkjøpernes preferanser kan endres på et blunk, mens varen bolig tar svært lang tid å frembringe, forhindrer i stor grad målet om stabil forskyvning i tråd med befolkningsveksten.

Vår største bekymring nå er derfor at fortsatt utlånsregulering fra nyttår vil forsterke fallet vi har hatt i boligprisene i Norge i september og oktober og at den vil bidra til å dra nyboligsalget ytterligere ned.

Fallet i boligprisene de siste to månedene er betydelig. Priskorrekksjonen i oktober 2022 er den kraftigste siden oktober 2008, da finanskrisen stormet som verst.

Vår vurdering er at effekten av høyere rente på boligprisene ble redusert av problemene på tilbudssiden som følge av ny avhendingslov fra 1. januar 2022. Den nye loven medførte at historisk mange ønsket å selge bolig sin før nyttår for å redusere risikoen med nytt lovverket. Dessuten gav implementeringen av loven betydelig flaskehals i bruktboligmarkedet gjennom våren 2022. Dette, fordi det var få kompetente bygningsakskyndige tilgjengelig for å utføre de nye mer omfattende tilstandsrapportene, samt at tilstandsvurderingene nå tar lenger tid. Det gjorde at utbudet av boliger i bruktboligmarkedet var markant mindre enn normalt i første halvår 2022.

I januar 2022 manifesterte dette seg ved at vi fikk kraftig oppgang i boligprisene over hele landet. og Eiendom Norges boligprisstatistikk steg i januar 2022 hele 4,8 prosent nominelt og 2,1 prosent sesongjustert. I første kvartal 2022 hadde vi den sterkeste prisveksten i boligprisstatistikken historie. Finansdepartementet vurderte i *Finansmarkedsmeldingen 2022*<sup>24</sup> at avhendingsloven også i seg selv kan ha økt betalingsvilligheten for boliger med god tilstand og dokumentasjonen i orden. I så måte har avhendingsloven også gitt høyere boligpriser i Norge. I *Finansielt utsyn*<sup>25</sup> fra juni 2022 skriver eksempelvis Finanstilsynet at risikooverføringen fra boligkjøper til boligselger kan ha bidratt til varig høyere boligpriser.

Eiendom Norge frykter et akselererende boligprisfall fremover, fordi forskning viser at et kraftig fall i boligprisene også kan påvirke utviklingen i økonomien som sådan. Historisk har vi også sett at sterke bevegelser i boligprisene kan forsterke folks forventninger både på oppsiden og på nedsiden.

Også derfor mener vi forskriften nå må oppheves, slik at kreditt kan bidra til å få boliginvesteringene opp og dermed virke mot-konjunkturt. Selv om boligbyggingen nå faller er det fremdeles et stort demografisk boligbehov som følge av at befolkningsveksten er tilbake etter pandemien. Dette

---

<sup>23</sup> Ibid.

<sup>24</sup> Se: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-12-20212022/id2909342/>

<sup>25</sup> Se: <https://www.finanstilsynet.no/contentassets/cc48b99518224250a3061db2e40c094d/finansielt-utsyn-juni-2022.pdf>

## EIENDOM NORGE

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





forsterkes av at det kommer mange flyktninger fra Ukraina. Det har så langt kommet 32.000 i år og ifølge UDIs prognoser vil det komme til sammen 70.000 i 2022-23.

Siden bolig er en vare det tar langt tid å frembringe bør stabil boligbygging være et politisk mål.

Boligbygging er finansiell stabilitet.

### **Finanstilsynet og utredningsinstruksen**

Norsk forvaltning har som hovedregel plikt til å følge [utredningsinstruksen](#).

Formålet med instruksen er å legge et godt grunnlag for beslutninger om statlige tiltak, som for eksempel reformer, regelendringer og investeringer.

Paragraf 1.1. konstaterer følgende:

«Formålet med instruksen er å legge et godt grunnlag for beslutninger om statlige tiltak gjennom å

- identifisere alternative tiltak
- utrede og vurdere virkningene av aktuelle tiltak
- involvere dem som er berørt av tiltaket, tidlig i utredningsprosessen
- samordne berørte myndigheter»

Finanstilsynet har verken oppfylt å «identifisere alternative tiltak» og/eller «utrede[t] og vurder[t] virkningene av aktuelle tiltak».

Finanstilsynet har i sitt høringsnotat «Endringer i forskrift om finansforetakenes utlånspraksis» følgelig brutt utredningsinstruksen de er pålagt å følge og hevder de følger.

Tilsynet har ikke vurdert alternative tiltak for bærekraftig utvikling i boligpriser og gjeld eller drøftet hva bærekraftig utvikling i boligpriser og gjeld innebærer. Ei heller har de vurdert sitt forslag til ny utlånsforskrift i sammenheng med normaliseringen av styringsrenten og ny finansavtalelov fra nyttår.

De driver dessuten omfattende selektiv kildebruk og referer ikke viktig bidrag fra den økonomisk litteraturen eller aktuell forskning på norske data om emnet. Dette er etter Eiendom Norges syn svært kritikkverdig.

Finanstilsynet har heller ikke oppfylt instruksens krav til problembeskrivelse.

Eiendom Norge har flere innvendinger mot den faglige kvaliteten ved Finanstilsynets høringsnotat. Eksempelvis: Etter over ett tiår med kredittreguleringer burde Finanstilsynet stilt følgende grunnleggende spørsmål:

### **Hva er et bærekraftig gjeldsnivå for det norske samfunnet og norske husholdninger, og når har forskriften oppnådd en bærekraftig utvikling i husholdningsgjelden?**

Hva som er et bærekraftig gjeldvekstnivå er ikke lett å tallfeste, men følgende er imidlertid et faktum:

## **EIENDOM NORGE**

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



Det sterke inflasjon vi har nå fører til realgjeldsnedgang. Tolv månedersveksten i inflasjonen er betydelig høyere enn gjeldsveksten. I tillegg fører den til høyere rente. Sistnevnte gjør i seg selv at den prinsipielle begrunnelsen for forskriften bortfaller.

Stabil utvikling i befolkningens gjeldsgrad i Norge følger også at mange har høy inntekt og et annet forhold til gjeld i pensjonsalder og høyere pensjon. Det gjør at en voksende del av befolkningen, seniorer, kan bære mer gjeld enn tidligere generasjoner og at befolkningens forhold til gjeld har endret seg.

Dette har ikke Finanstilsynet vurdert eller drøftet.

### **Kan lovkrav gjennom eksempelvis finansavtaleloven i stedet for en utlånsforskrift heller være en løsning for å forhindre for usunn gjeldsvekst?**

Etter omfattende utredninger trer ny finansavtale i kraft 1. januar 2023.

De materielle endringer loven innebærer for kredittgivning i Norge er verken nevnt, vurdert eller drøftet i Finanstilsynets høringsnotat.

Dette er påfallende siden endringene vil føre til strammere kredittpraksis i bankene, samt at Finanstilsynet for øvrig har vært engasjert i lovarbeidet.

### **Hvilke bieffekter har utlånsforskriften?**

Eiendom Norge viser i dette høringsvaret til studier og litteratur om makrotilsynstiltak på norske data. Verken disse studiene og deres resultater er referert eller drøftet av tilsynet i deres høringsnotat.

Den mangelfulle og selektive kildebruken til tilsynet er kritikkverdig.

### **Kan finansiell stabilitet oppnås ved annen type regulering?**

Siden den internasjonale finanskrisen 2007-08 har det kommet en tsunami av reguleringer av finansnæringen. Gitt de enorme konsekvensene krisen har hatt for økonomier og enkeltpersoner er ikke dette oppsiktsvekkende, og ifølge leder av Finanstilsynlovutvalget Endre Skjørestad utgjør nå reguleringer av finansnæringen hele 15.000 sider.

I lys av dette burde Finanstilsynet vurdert om utlånsforskrift fortsatt er en egnet og nødvendig regulering for finansiell stabilitet. I den sammenheng vil vi vise til hva Norges Bank skriver i sin rapport *Finansiell stabilitet 2022*<sup>26</sup> om gjeldsveksten, bankenes finansiering og stresstest av bankene ved et betydelig tilbakeslag i norsk økonomi:

Om gjeldsveksten:

---

<sup>26</sup> Se Finansiell stabilitet 2022: [https://www.norges-bank.no/contentassets/de4ea09b10694ddd9128af5c596cd5f4/finansiell\\_stabilitet\\_2022.pdf?v=11/09/2022162223&ft=.pdf](https://www.norges-bank.no/contentassets/de4ea09b10694ddd9128af5c596cd5f4/finansiell_stabilitet_2022.pdf?v=11/09/2022162223&ft=.pdf)

## **EIENDOM NORGE**

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



*De neste årene venter vi at gjeldsveksten blir noe lavere enn inntektsveksten, slik at gjeldsbelastningen vil avta (...).»*

Om finansiering av bankene ved Obligasjoner med fortrinnsrett (OMF):

*Sikkerhetsmassen i OMF er i hovedsak utlån med pant i bolig, og et samtidig markert fall i boligprisene kan ytterligere forverre finansieringsproblemene og forsterke nedsalget av OMF.*

*Et boligprisfall kan redusere omfanget av boliglån som kan finansieres med OMF. Siden et flertall av boliglånene i boligkredittforetakenes sikkerhetsmasse har lav belåningsgrad, må boligprisene falle betydelig før den tellende sikkerhetsmassen faller vesentlig i verdi (...)*

Om stresstest av bankene:

*De norske bankene er solide og oppfyller kapitalkravene med god margin. Det gjør bankene robuste mot økte tap og gir dem fleksibilitet til å tilby utlån til kredittverdige foretak og husholdninger.»*

Og:

*Stresstesten i denne rapporten viser at de største norske bankene samlet er i stand til å møte tapene i et kraftig tilbakeslag hvor inflasjonen er betydelig høyere enn i dag. I stressscenariet fører høye levekostnader og renter til at husholdningene rammes hardt og påfører bankene tap.*

--

Sitatene er talende. Og slike vurderinger er sammen med øvrige momenter ikke vurdert av Finanstilsynet.

Det svært mangelfulle høringsnotatet er etter vårt syn kritikkverdig.

Vi forventer derfor at Finansdepartementet gjør en langt grundigere jobb når de skal vurdere høringsinnspillene og fatte en beslutning om hva de skal gjøre med utlånsforskriften fra nyttår.

Vi ber derfor Finansdepartementet ta hensyn til følgende i sin vurdering:

- Rentenivået og rentenivået fremover.
- Ny finansavtalelov.
- Forskning om bieffekter av reguleringen.
- Øvrig regulering for økt finansiell stabilitet.

## EIENDOM NORGE

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