



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

1. juni 2023

Høringssvar Finanstilsynslovutvalget

Vi viser til høringen for Finanstilsynslovutvalget og sender med dette over våre synspunkter på utredningen.

Generelt er vi positive til at det nå foreligger en utredning om Finanstilsynets oppgaver og vi støtter hovedlinjene i utredningen.

Det er viktig at rollefordelingen mellom Norges Bank, Finanstilsynet og Finansdepartementet er tydelig.

Vi mener derfor Finanstilsynet bør fratas ansvar for utlånsreguleringen. Det gjelder både forslagsrett og utredningsrollen i tilknytning til denne reguleringen.

Eiendom Norge mener tilsynsrollen i stedet må rendyrkes.

Vi vil i den anledning vise til den gode dialogen og relasjonen vi har med Finanstilsynet innenfor eiendomsmegling. Her utvikles god praksis og implementering av regelverk og kvalitet i god dialog med tilsynet til det beste for samfunnet og alle parter.

Gjennom flere år har denne gode relasjonen bidratt til å heve kvaliteten på eiendomsmeglingstjenesten betydelig i Norge. I tillegg har vi et godt samarbeid om hvordan det viktige arbeidet mot hvitvasking og annen kriminalitet i eiendomsbransjen best kan utføres.

Siden finanskrisen 2008-09 har det kommet en lang rekke reguleringer av finansnæringen og boligmarkedet. Mye av reguleringen er blitt til mens man har gått, og mye er kommet til via internasjonalt samarbeid.

Mange av disse reguleringer er blitt til uten en større prinsipiell diskusjon om organiseringen og det formelle eierskapet til disse. Det gjelder særlig utlånsforskriften som er viktig for et velfungerende boligmarked, og som en svært viktig sak for Eiendom Norge.

I tillegg fikk vi i 2018 en ny sentralbanklov som styrket Norges Bank mandat innen finansiell stabilitet.

Utlånsforskriften er et tiltak for økt finansiell stabilitet på mikronivå som er begrunnet i lavregimet vi har vært gjennom. Vi mener derfor forskriften bør være Finansdepartementets ansvar alene.

I dag ligger utredningsansvaret og råd om utlånsforskriften hos Finanstilsynet.

EIENDOM NORGE

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



Finanstilsynet har i flere runder utført det vi mener er et mangelfullt utredningsarbeid om utlånsforskriften med innslag av selektiv kildebruk. Dette er ikke holdbart når man skal belyse et spørsmål som grunnlag for en potensielt inngripende regulering.

Dette taler for at utlånsforskriften ikke lenger skal være Finanstilsynets utredningsansvar eller råd.

Eiendom Norge mener eksempelvis Finanstilsynet brøt utredningsinstruksen i sitt høringsnotat om utlånsforskriften høsten 2023.

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 avslagsplikt i ny finansavtalelov fra nyttår.

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 oppfylte ikke flere av disse kravene som å «identifisere alternative tiltak» og/eller «utrede[t] og vurder[t] virkningene av aktuelle tiltak.

Finanstilsynet oppfylte heller ikke instruksens krav til problembeskrivelse, og drev selektiv kildebruk og refererte ikke viktig bidrag fra den økonomisk litteraturen eller aktuell forskning på norske data om emnet.

Dette er ifølge Eiendom Norges syn svært kritikkverdig og bør føre til at tilsynet bør fratras ansvar for, og oppgaver knyttet til, utlånsforskriften.

Lov og forskrifter er i siste instans et politisk spørsmål. Derfor bør det utredes og utføres av Finansdepartementet som har et bredere mandat og parlamentarisk forankring i Stortinget.

For stor avstand fra Stortinget til fagmyndighet i saker som har så store fordelingspolitiske og økonomiske implikasjoner fratar politikerne eierskap til et viktig saksområde. Det så vi tydelig i høst hvor knapt noen politikere engasjerte seg i debatten om utlånsforskriften.

Eiendom Norge har gjennom en årrekke hatt svært god dialog med Finanstilsynet om kontroll og kvalitetsforbedringer i eiendomsmeglingsbransjen.

EIENDOM NORGE

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



I nær dialog med Finanstilsynet har eiendomsmeglingsbransjen i Norge hevet kvaliteten betydelig. Det gjelder særlig arbeidet mot hvitvasking og økonomisk kriminalitet, som er blitt stadig mer omfattende og viktigere de siste årene.

I lys av det store antall transaksjoner i det norske boligmarkedet er konfliktene rundt selve eiendomsmeglingstjenesten få.

I fremtiden må Finanstilsynets tilsynsrolle styrkes ytterligere.

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