



Hørings svar – Forslag til endring i forskrift om lån fra Husbanken

Regjeringen ønsker å gi Husbanken anledning til å gjøre forsøk på å utvide startlånsordning med andre formål, målgrupper og geografi.

Husbankens startlånsordning ble strammet inn i 2012/13 og den statlige låneordningen har siden den gang vært målrettet mot å gjøre varig vanskeligstilte til boligeiere. Forut for dette kunne også førstegangskjøpere i boligmarkedet benytte seg av ordningen.

Bakgrunnen for innstrammingen var at mange ordinære lønsmottakere strømmet til startlån etter at forløperen til utlånsforskriften, Finanstilsynets egenkapitalkrav til boliglån, ble innført i 2010.

Forut for innstrammingen i 2012 var det mer opp til den enkelte kommune som administrerte ordningen å avgjøre hvordan den skulle benyttes.

Eiendom Norge mener å igjen åpne for startlån til ordinære førstegangskjøpere i boligmarkedet er et galt virkemiddel for å øke tilgangen til egen eiet bolig i Norge.

Sykepleierindeksen, som vi utgir og som produseres av Eiendomsverdi AS viser at det er utlånsforskriften og spesielt innstrammingen i 2017 som har redusert vanlige lønsmottageres mulighet til å bli boligeiere i Norge.

Fra utlånsforskriften ble innført i 2015 har andelen som eier bolig falt med 1,1 prosentpoeng i Norge og 1,3 prosentpoeng i Oslo. Hovedårsaken er trolig forskriften, som har gjort det betydelig vanskelig å få boliglån, selv om man har betjeningsevne.

Vi mener derfor at det et stort paradoks at regjeringen ønsker åpne for å ordinære låntagere, som i dag ikke kvalifiserer til boliglån i ordinære banker på grunn av utlånsforskriften, nå skal kunne få boliglån i Husbanken. I praksis er dette en statlig omgåelse av utlånsforskriften der staten erstatter private banker som långivere.

Eiendom Norge mener regjeringen ønske om å igjen utvide startlånsordningen kun er symptombehandling av skadevirkningene av utlånsforskriften.

Vi mener derfor regjeringen i stedet for å innføre forsøksordningen med startlån bør avskaffe utlånsforskriften. Effekten vil være den samme. Flere ordinære lønsmottagere som akkurat ikke oppfyller utlånsforskriftens krav vil kunne gå boliglån.

Siden utlånsforskriftens krav i dag er så rigide gjør det bankenes mulighet for skjønn i behandling av lånesøknader i praksis svært liten. En avskaffelse av utlånsforskriften vil gjøre bankens mulighet for skjønn større.



Finanstilsynet skal innen 23 august 2024 gi Finansdepartementet råd om innrettingen av utlånsforskriften etter 31. desember 2024.

Bestillingen er at tilsynet skal redegjøre for hvordan forskriften har fungert med høyere renter, hvordan den regionale differensieringen har fungert og hvordan større og mindre banker, låntakere og andre aktører har tilpasset seg reglene.

Finanstilsynet skal også vurdere hvordan endringene fra 1. januar 2023 har virket, og om endringer i annet regelverk påvirker behovet for regulering av utlånspraksis.

I siste nummer av *Samfunnsøkonomen* nr. 2 2024 har forskerne Fjære-Lindkjenn, Aastveit, Karlman, Kinnerud, Juelsrud og Wold gjort jobben for Finanstilsynet.¹

I en kunnskapsoppsummering med en gjennomgang av forskningslitteraturen på utlånsforskriften konkluderer de med at:

«Forskningslitteraturen indikerer at boliglansregulering bidrar til noe lavere gjelds- og boligprisvekst, men at det er mer usikkert om den reduserer husholdningenes sårbarhet for uforutsette hendelser som renteøkninger og arbeidsledighet. Utlånsforskriften påfører samtidig mange husholdninger kostnader ved at den begrenser muligheten for konsumglatting og kan gjøre det vanskeligere for unge å kjøpe sin første bolig. Reguleringen kan også forsterke viktigheten av formuende foreldre for muligheten til boligkjøp. Høy inflasjon og rente kan redusere behovet for forskriften og øke kostnadene.»

Dette, sammen med det store tilbakeslaget i boligbyggingen gjør at vi, mener at utlånsforskriften bør avskaffes allerede nå.

Å innføre forsøksordningen med startlånsordningen er kun en tidkrevende omvei for å oppnå det samme: Opprettholdelse av den norske boligmodellen og fortsatt tilgang til egen eiet bolig for grupper ordinære inntekter.

¹ https://www.samfunnsokonomien.no/journal/2024/2/m-402/Hvordan_virker_utl%C3%A5ns%C2%ADforskriften?_En_oppsum%C2%ADmering_av_forsknings%C2%ADlitteraturen