



Finansdepartementet
Postboks 8008
Dep. 0030 Oslo

4. oktober 2024

Hørings svar – videreføring og endring av utlånsreguleringen

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

Eiendom Norge mener utlånsforskriften må opphøre 1. januar 2025.

Finansdepartementet trenger ikke foreta seg noe. Fordi forskriften er tidsbegrenset kan regjeringen bare la den løpe ut ved årsskiftet.

Tidspunktet for å avskaffe den midlertidige kredittreguleringen nå er godt. Kredittveksten er kommet ned til det laveste nivået siden 1990-tallet, og vi har de siste årene opplevd realgjeldsnedgang fordi lønnsveksten og inflasjonen har vært høy samtidig som gjeldsveksten har vært lav. Den gjennomsnittlige gjeldsbelastningen hos husholdningene er også sunket de siste årene.

Siden forrige forskriftsvedtak 9. desember 2022 har styringsrenten steget fra 2,5 prosent til 4,5 prosent. Dette har verken utløst en markant økning i mislighold av boliglån eller et stort fall i boligprisene. Snarere har boligprisutvikling vært moderat lenge nå, og realboligprisene i Norge er nå på samme nivå som i 2017.

Vi minner om at forskriftens hensikt da den ble innført i 2015 var å motvirke sterk vekst i gjeld og boligpriser, ikke gjeldsnivået i seg selv. Norske husholdningers evne til å betale sine forpliktelser i en tid med markant høyere renter viser at husholdningene jevnt over er solide. Dessuten har soliditeten i bankene økt ved andre reguleringer.

EIENDOM NORGE

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



Eiendom Norge mener Finanstilsynet har gjort en for svak utredningsjobb.

I bestillingen fra Finansdepartementet het det at Finanstilsynet også skulle vurdere hvordan endringene fra 1. januar 2023 har virket, og om endringer i annet regelverk påvirker behovet for regulering av utlånspraksis. Vi kan ikke se at dette er gjort.

Dessuten sier Utredningsinstruksen at alternative tiltak skal vurderes.

Finanstilsynet har ikke vurdert alternative tiltak for økt finansiell stabilitet, for eksempel om bankens kapitalkrav er et bedret egnet virkemiddel for finansiell stabilitet.

Ei heller har de vurdert hvordan utlånsforskriften virker i sammenheng med den nye finansavtaleloven som trådte i kraft 1. januar 2022, inklusive innføringen av avslagsplikt for bankene.

Det finnes heller ikke referanser i høringsnotatet til forskning om utlånsforskriften, og det er oppsiktsvekkende da det de siste årene er publisert mange studier i Norge om tema.

Flere norske økonomer publiserte eksempelvis i [Samfunnsøkonomen](#) i mai 2024 en oppsummeringsartikkel om forskningen på området. Deres konklusjoner var entydig:

«(...) gevinstene av boliglånsregulering er begrenset i størrelse, samtidig som det finnes betydelige kostnader.»

Eiendom Norge mener det er galt å opprettholde reguleringer som ikke virker etter hensikten og har uheldige bieffekter.

Når forskning dokumenterer at gevinsten av forskriften er begrenset og kostnadene betydelige er det galt å opprettholde en slik regulering.

De uheldige kostnadene er flere:

- Selveierraten i Norge er redusert med 1,1 prosentpoeng siden forskriften ble innført i 2015.
- Forskriften skaper større avhengighet av arv for å bli boligeier i Norge.
- Forskriften gjør sårbare husholdninger med boliglån mer sårbare, fordi den svekker disse husholdningenes likviditet.

Gjeld er et verktøy for å finansiere velstand i dag med fremtidige inntekter, og i dag hemmer utlånsforskriften mange vanlige lønsmottageres evne til å finansiere velstand gjennom å eie egen bolig eller å skaffe seg en mer egnet bolig ved endrede behov.

EIENDOM NORGE

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



Dessuten virker utlånsforskriften medsyklisk i norsk økonomi fordi den svekker boligettersørselen. Siden forsommeren 2022 har nyboligsalget falt med om lag 50 prosent. De kommende årene vil vi derfor få det største tilbakeslaget for boligbyggingen siden 1946, og dette vil svekke en allerede svekket norsk økonomi ytterligere.

Det eneste regjeringen kan gjøre på kort sikt for å stimulere boligbyggingen er å fjerne utlånsforskriften. Det vil virke umiddelbart.

Behovet for flere boliger er stort etter mange år med lav boligbygging spesielt i presseområdene. Dette er det ekstreme presset i leiemarkedet og den store veksten i leieprisene et eksempel på.

Når prisen på penger i tillegg er normalisert, og det er ikke utsikter til at vi skal tilbake til lavrenteregimet fra forrige ti år, så vil det alene seg begrense en sterk vekst i gjeld og boligpriser.

Eiendom Norge mener kreditregulering er et inngripende tiltak i en fri økonomi, og tidspunktet for å avskaffe den er nå.

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



Hvorfor utlånsforskriften må opphøre 1. januar 2025

Ved utgangen av 2024 har Norge praktisert midlertid kredittrasjonering i nesten ett tiår.

Legger man til de fem årene med retningslinjer for utlånspraksis fra Finanstilsynet som gjaldt i ulike varianter fra 2010 til 2015 har Norge praktisert midlertidig kredittrasjonering i nesten 15 år.

En regulering som tar sikte på å være midlertid bør nettopp være midlertid, og en regulering som fornyes med stadig nye intervaller er ikke midlertidig. Den er varig.

Det *var* gode grunn for å innføre kredittrasjoner i sin tid både i retningslinjene og forskriften, og belegget for det både i 2010 og 2015 var godt begrunnet.

Den internasjonale finanskrisen i 2008 med utspring i det amerikanske boligmarkedet hadde massiv og negativ innvirkning på den globale økonomien, og det er godt dokumentert i forskning at sterk gjelds- og boligprisvekst *kan* utløse store tilbakeslag i økonomiene.¹

I dag er derimot situasjonen en annen, og både verdensøkonomien og norsk økonomi står over andre utfordringer enn for sterk gjelds- og boligprisvekst.

Norsk økonomi må også forstås i lys av våre egne forutsetninger som eierlinjen i boligmarkedet, husholdningenes evne og vilje til å bære gjeld, velferdsstatens tilbud til befolkningen samt demografiske endringer i befolkningen.

Den gjennomsnittlige norske gjeldsbelastningen i prosent av husholdningens disponible inntekt er stor sammenlignet med andre land, men vi kan ikke alene vurdere denne bare ved å sammenligne med andre land.

Vi må se på husholdningene evne til å bære gjelden og det faktum at 8 av 10 nordmenn til enhver tid eier egen bolig. Og flere husholdninger som eier egen bolig, gir større gjeld på et aggregert nivå.

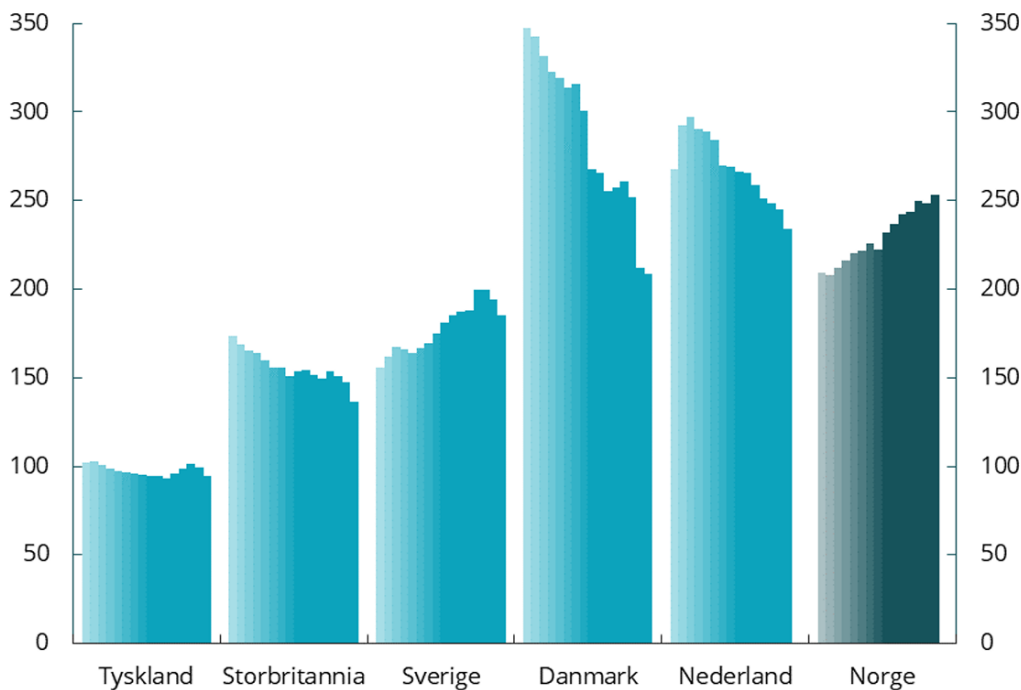
¹ Se for eksempel: Atif Mian, Amir Sufi, Emil Verner: Household Debt and Business Cycles Worldwide, The Quarterly Journal of Economics, 2017. <https://academic.oup.com/qje/article-abstract/132/4/1755/3854928?redirectedFrom=fulltext>

EIENDOM NORGE

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



Husholdningenes gjeldsbelastning i utvalgte land. 2008–2023



I Nederland er andelen som eier bolig for eksempel 70 prosent, i Danmark 60 prosent, i Sverige 65 prosent, i Storbritannia 65 prosent og i Tyskland 48 prosent ifølge OECD. Lavere eierandel gir lavere husholdningsskjuld på et aggregert nivå, men i land med større utleiesektor vil gjelden i boligsektoren være organisert på en annen måte.

Dessuten har de kraftige renteøkningene siden sist evaluering for to år siden, hvor styringsrenten er nær doblet, ikke medført økninger i antall misligholdte boliglån.

Ifølge Finanstilsynets rapport om tap og mislighold i bankene per 31. mars 2024 er tapsavsetninger til personmarkedet uendret siste år, og avsetningsgraden i bankene til tap i personmarkedet er faktisk redusert det siste året.²

Lave renter og sterk gjelds- og boligprisvekst var en av grunnene til oppbygningen av finanskrisen i 2008. Finanskrisen resulterte i en resesjon, som igjen medvirket til de lave rentene vi har hatt helt frem til dyrtiden fra og med 2022 utløst av pandemislutt, energipriskrisen og den russiske fullskala-invasjonen av Ukraina.

² Se rapport her:

<https://www.finanstilsynet.no/49db35/contentassets/fc74ddba717f4113ab5b3005475dc4a4/tap-og-mislighold-i-banker-per-31-03-24.pdf>

EIENDOM NORGE

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



De lave rentene etter finanskrisen var en grunnene til at Norge sammen med en rekke land innførte såkalte makrotilsynstiltak som utlånsforskriften. Mens de globale snittrentene på 2010 lå mellom 0 og 1 prosent, vil rentene på 2020-tallet snitte på et helt annet nivå.

Ifølge professor emeritus Charles Goodhart (LSE) og p.h.d. Manoj Pradhan (Talking Heads Macroeconomics) vil globale renter på 2020-tallet snitte rundt 3-4 prosent.³ Dette skyldes i all hovedsak at effektene av globalisering og utvidelsene av arbeidsmarkedet nå er tatt ut, og at det er dette som har gitt lav inflasjon de siste 25-30 årene, ikke sentralbankenes pengepolitikk.

Sentralbankens overgang til inflasjonsmål har sammenfalt med endringer i verdensøkonomien og demografien. Hendelser som fremheves som inflasjonsdempende er Kinas inntreden i WTO (2001), EUs utvidelse av arbeidsmarkedet med nye medlemsland og Schengen-utvidelser (2007), samt økt yrkesdeltagelse blant kvinner i de fleste vestlig land. Dette vil ikke skje igjen, og derfor er tiden med lave renter og svært lav inflasjon mest sannsynligvis forbi.

Et høyere rentenivå vil ha og har en betydelig innvirkning på etterspørselen etter kreditt, og det er også tydelig i SSBs kredittindikator. Kredittveksten har falt ytterligere parallelt med Norges Banks renteøkninger fra og med september 2021, og fallet i kredittindikatoren har tiltatt i styrke gjennom 2022 og 2023. For øyeblikket er 12 måneders veksten i kreditt på 3,7 prosent og har vi hele det siste året hatt den laveste kredittveksten i Norge siden 1995.⁴

Den lave kredittveksten i kombinasjon med høy inflasjon og lønnvekst, samt moderat utviklingen i boligprisene i 2022 og 2023, gjør at i Norge nå ikke bare har nedgang gjeldsgraden målt mot inntekt. Vi opplever også realgjeldsnedgang.

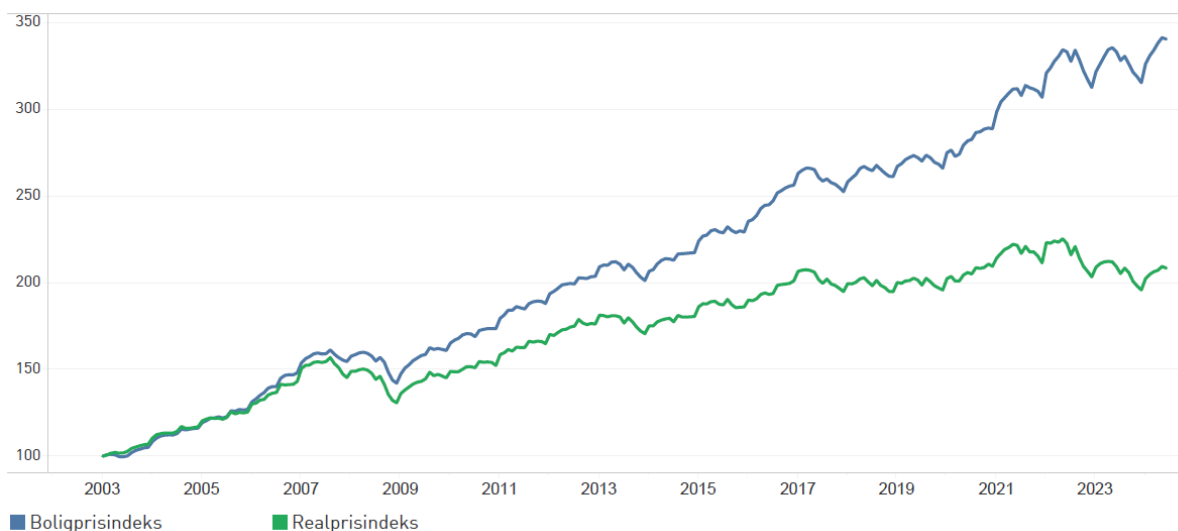
Realgjeldsnedgangen gjør at boliger i Norge reelt sett er blitt billigere, og målt som realboligpriser er boligprisnivået i Norge nå på nivå med 2017.

³ Charles Goodhart and Manoj Pradhan: *The Great Demographic Reversal: Ageing Societies, Waning Inequality, and an Inflation Revival*, Palgrave Macmillan, London (2020).

⁴ Se SBB: <https://www.ssb.no/bank-og-finansmarked/finansielle-indikatorer/statistikk/kredittindikator/artikler/laveste-gjeldsvekst-siden-1995>

EIENDOM NORGE

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



Kilde: Eiendom Norges boligprisstatistikk. Realboligprisen er beregnet av Eiendomsverdi AS.

Realgjeldsnedgangen og den svake utviklingen i realboligprisene innebærer også en betydelig redusert risiko for finansiell ustabilitet.

I 2019 anla boligforsker Andre Anundsen et perspektiv på utlånsreguleringen og husholdningsgjelden som skiller seg fra det Finanstilsynet har hatt.

I en kronikk i DN skrev han 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.» Og i Anundsen (2019) viste han hvordan 10 000 flere boliger ville gitt 10 prosent lavere boligpriser i Oslo, alt annet likt.⁵

Norsk husholdningsgjeld er høy fordi boligprisene er høye. Boligprisene er høye fordi det er bygget for lite over tid i pressområdene. Eksempelvis er det bare målt mot det rent demografiske behovet bygger over 40 000 for få boliger i Oslo kommune alene siden år 2000.

Mer boligbygging er derfor den fremste medisinen mot for stor vekst i gjeld- og boligpriser. Dessverre er det slik at boligbyggingen er den enkelte sektoren som har tatt støtten for Norges Banks rentøkninger.

⁵ Se: André K. Anundsen (2019): Detecting imbalances in house prices: What goes up must come Down? Scandinavian Journal of Economics, 121 (4), pp. 1587-1619.

EIENDOM NORGE

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



Renteøkningene i kombinasjon med en voldsom økning i byggekostnadene på nesten 30 prosent siden før pandemien⁶ har truffet nyboligmarkedet og boligbyggingen med stor styrke. Ifølge Boligprodusentene har nyboligsalget falt nesten 50 prosent siden forsommeren 2021.⁷

Et slik tilbakeslag kommer ned stor hale, og ifølge nasjonalregnskapet har boliginvesteringene falt sammenhengende siden sommeren 2022. Dette drar ned økonomien i Fastlands-Norge – en utvikling som SSB i siste oppdatering av norsk BNP omtalte som usedvanlig svak.⁸

Eiendom Norges vurdering er dessverre at boliginvesteringene vil fortsette å svekkes ytterligere både i 2025 og trolig også 2026, mens både Finansdepartementet, Norges Bank og SSB anslår i sine prognoser at dette vil snu i 2025. Etter vår vurdering er det lite sannsynlig fordi nyboligsalget er en ledende indikator for boliginvesteringene fremover.

Siden det tar to til tre år fra en bolig er solgt til den er ferdig sier nyboligsalget til enhver tid mye om aktivitetsnivået i byggenæringen fremover.

Dessuten regnskapsføres en bolig normalt etter regnskapsstandarden IRFS først når den overleveres. Det betyr at modellen SSB benytter for å beregne boliginvesteringene har store svakheter. Modellen benytter igangsettingstilatelsetelser inflatert med regnskapstall fra byggenæringen.

Begge disse er feilkilder og ikke dekkende for nå-situasjon når det er store bevegelser i markedet.

En bolig solgt i dag, blir regnskapsført når den overleveres. Det betyr at regnskapstall fra boligutviklere i dag er salg som er to til tre år gamle.

I et boligprosjekt er det normalt 6-7 måneder fra salgsstart til beslutning og byggestart. Deretter tar det gjerne to-tre måneder til byggestart etterfulgt av en 18-24 måneders byggeperiode.

⁶Veksten har flatet ut med byggekostnadsnivået er skyhøyt over hva det var. For detaljer se SSB: <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/byggekostnadsindekser/statistikk/byggjekostnadsindeks-for-bustader/artikler/veksten-i-byggjekostnadene-for-bustader-flatar-ut>

⁷ Se siste oppdatering her: <https://www.boligprodusentene.no/artikkelarkiv/2024/svart-lav-boligbygging/>

⁸ Se SSB her: <https://www.ssb.no/nasjonalregnskap-og-konjunkturer/nasjonalregnskap/statistikk/nasjonalregnskap/artikler/nullvekst-i-fastlandsokonomien-og-hoy-aktivitet-pa-norsk-sokkel>

EIENDOM NORGE

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



Salget akkurat nå vil derfor fortelle oss hvordan boliginvesteringene blir om rundt to til tre år. Dessuten vil en kommunal igangsettingstillatelse ikke nødvendigvis bli benyttet.

Snur markedet kan den legges i skuffen fordi boligbyggeren ikke legger prosjektet ut i markedet eller mislykkes med å oppfylle byggelånsbankens krav om salg av 50-60 prosent av boligene før byggelån innvilges.

Derfor er faktisk igangsetting, slik Boligprodusentene måler dette, en mye bedre indikator. For øyeblikket ligger antall faktisk igangsatte boliger, ifølge Boligprodusentene, i underkant av 14 000 boliger ned fra over 33 000 boliger sommeren 2021.

Det er en nedgang på nesten 60 prosent, og det er den nedgangen SSB har målt løpende som et kraftig fall i boliginvesteringene i nasjonalregnskapet. At både Finansdepartementet, Norges Bank og SSB løpende har endret siden prognoser for boliginvesteringene i 2024 indikerer de betydelig svakhetene ved modellen.

Eksempelvis endret Finansdepartementet sin prognose for boliginvesteringen fra minus 4 prosent i 2024 i statsbudsjettet 2024 i oktober 2023 til MINUS hele 16,2 prosent i revidert budsjett i mai 2024. Det er en grov prognosebom, og svært uheldig hvis den har ført til politiske beslutninger som ikke er tilpasset situasjonen.

Realiteten er dessverre at det vil bli verre før det blir bedre, og vi går ifølge Prognosesenteret mot den laveste boligbyggingen i Norge siden 1946.

I prosent er tilbakeslaget for boligbyggingen større enn tilbakeslag for oljeinvesteringene under oljekrisen i 2014 og 2015.

Mens oljebremsen ble møtt med betydelige motkonjunkturtiltak, henholdsvis lavere rente og finanspolitisk stimulans, har Norges Bank og regjeringen i stor grad bare sittet og sett på sjokket boligbyggingen og byggenæringen har opplevd de siste to årene.

Det eneste regjeringen kan gjøre kort sikt for å stimulere boligbyggingen er å fjerne utlånsforskriften, og det har også den fordelen at vil virke umiddelbart.

Lav boligbygging og kredittregulering vil kun gjøre de problemene vi har i boligmarkedet nå verre.

Det vil bli trangere i døren i eie- og leiemarkedet, høyere priser og større ulikhet da foreldrebanken blir viktigere.

Vi roste regjeringen for de modige endringer de gjorde av utlånsforskriften i 2022, og vi mener regjeringen nå må våge å fjerne hele forskriften.

EIENDOM NORGE

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



Et tilleggsmoment i dette bildet er også den nye finansavtaleloven som i kraft 1. januar 2023, som gjør mye av jobben som utlånsforskriften har gjort.

Endringen fra frarådningsplikt til avslagspilkt betyr i praksis at låntakere som tidligere ble kun ble frarådet å ta et boliglån (fordi de for eksempel bryter med ett eller flere av kravene i utlånsforskriften) nå vil få blankt avslag.

For bankene innebar lovendringen dessuten en omlegging av deres risikovurdering, fordi mer av risikoen ved kredittgivingen flyttes fra låntaker til långiver.

Tiden for å avskaffes utlånsforskriften er nå.

Hvorfor det er galt å opprettholde reguleringer som ikke virker.

Når forskning dokumenter at gevinsten av forskriften er begrenset og kostnadene betydelige er det galt å opprettholde en slik regulering.

De uheldige kostnadene er flere:

- Selveierraten i Norge er redusert med 1,1 prosentpoeng siden forskriften ble innført i 2015.
- Forskriften skaper større avhengighet av arv for å bli boligeier i Norge.
- Forskriften gjør sårbare husholdninger med boliglån mer sårbare, fordi den påvirker disse husholdningers tilgang på likvide midler.

I siste nummer av *Samfunnsøkonomen* nr. 2 2024 har forskerne Fjære-Lindkjenn, Aastveit, Karlman, Kinnerud, Juelsrud og Wold en gjennomgang av forskningslitteraturen. Deres konklusjon er krystallklar:

«Utlånsforskriften kan sies å ha virket etter hensikten ved at den i noen grad har bidratt til å redusere gjelden i husholdningene og boligprisveksten. Den aggregerte effekten på husholdningenes gjeldsvekst er likevel begrenset, og effekten på boligprisveksten virker å ha vært kortvarig. Det er mer usikkert om forskriften har bidratt til å redusere husholdningenes sårbarhet overfor negative sjokk. Dette skyldes at selv om berørte husholdninger er mindre belånte, har de også mindre likvide midler tilgjengelig. En direkte konsekvens av reguleringen er nettopp at boligformue i mindre grad kan brukes som buffer mot sjokk, ettersom den ikke så lett kan belånes. Når det kommer til å redusere risikoen for negative effekter av utlånstap i bankene, er antakelig andre virkemidler, som kapitalbufferkrav, bedre egnet.»

EIENDOM NORGE

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



De går igjennom en rekke studier på norske data om utlånsforskriften, deriblant vil følgende studier som dokumenterer flere uheldige bieffekter av forskriften.

Aastveit, Juelsrud and Wold (2022) 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 (2023) 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 tid. Utlånsforskriften øker altså ulikheten i Norge og verdien av sosioøkonomisk bakgrunn for velferdsutfall. Situasjonen i Oslo er illustrerende der andelen som mottar foreldrehjelp til boligkjøp i aldersgruppen ifølge SSBs data har økt fra 51 til 67 prosent fra 2015 til 2023.

En annen bieffekt er av utlånsforskriften er oppblomstringen av nye finansierings- og boligkjøpsmodeller, som leie-til-eie, deleie med mer.

I det politiske ordskiftet har dette kommet til uttrykk med at flere partier har tatt til orde for at startlånsordningen i Husbanken skal utvides til å også gjelde for førstegangskjøpere. I Støre-regjeringens Hurdalsplattform fra 2021 heter det ⁹eksempelvis at de vil: «Utvide Husbankens samfunnsoppdrag, målgrupper og lånerammer», noe som nå også er foreslått.

⁹ Kilde: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-forslag-til-endring-i-forskrift-om-lan-fra-husbanken/id3037285/>

EIENDOM NORGE

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



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.

Det er et stort paradoks dersom man skal forby private banker å tilby låntakere med betjeningsevne lån, for deretter å lage statlige låneordninger for den samme gruppen.

EIENDOM NORGE

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



Hvorfor Finanstilsynet har gjort en for dårlig utredningsjobb.

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»

Bestillingen til Finanstilsynet i denne omgang var også klar formulert. Bestillingen var:

«(...)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.»

Og videre:

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

Eiendom Norge kan verken se at Finanstilsynet har oppfylt bestillingen fra Finansdepartementet eller fulgt reglene i utredningsinstruksen i høringsnotatet de har levert.

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.

EIENDOM NORGE

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



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 økonomiske litteraturen eller aktuell forskning på norske data om emnet. Til tross for at det finnes norsk forskningslitteratur på norske data, finnes det ikke en eneste referanse eller kommentar til denne. 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:

Det sterke inflasjon vi har nå fører til realgjeldsnedgang. Tolvmånedersveksten i inflasjonen har i perioder vært 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 av 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 trådte ny finansavtale i kraft 1. januar 2023.

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

EIENDOM NORGE

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



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.

Vi forventer at Finansdepartementet ved behandling av saken vurderer den bredere enn det tilsynet har gjort i begrensede høringsnotat.

EIENDOM NORGE

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