



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep.
0030 Oslo

Dato: 22. oktober 2019

Høringsvar – videreføring av boliglånforskriften

Vi viser til høringsbrev fra Finansdepartementet om videreføring av boliglånforskriften, og sender med dette over våre synspunkter.

Våre vurderinger av høringsnotatet og forslaget til en ny boliglånforskrift er:

- Eiendom Norge støtter forslaget om en ny nasjonal fleksibilitetskvote i boliglånforskriften, men vi mener det er uklokt å redusere maksimal belåningsgrad fra 5 til 4,5 ganger inntekt.
- Eiendom Norge mener dagens regionalt differensierte kvoter har visse uheldig utslag. Men å nedjustere kvoten til 5 prosent er for stramt. Vi mener kvoten på 10 prosent nasjonalt bør videreføres.
- Eiendom Norge mener det særegne egenkapitalkravet for kjøp av sekundærbolig i Oslo bør beholdes. Forslagene slik de står nå innebærer i praksis en lemping for investorer, men en skjerpelse for førstegangskjøpere og re-etablere.
- Eiendom Norge mener forskriften ikke bør være permanent.
- Eiendom Norge mener boliglånforskriften har uheldige fordelingsvirkninger på grunn den generøse norske boligbeskatningen. Vi må nå ta diskusjonen om innretningen av boligbeskatningen i Norge med særlig blick på finansiell stabilitet, fordelingsvirkninger og hvordan dagens skatteregime i kombinasjon med boliglånforskriften bidrar til økt ulikhet og større forskjeller i det norske samfunnet.

Nærmere begrunnelse for våre synspunkter etterfølger dette brevet.

Vi stiller oss også til disposisjon for departementet for ytterligere kommentarer.

Med vennlig hilsen
Eiendom Norge

Christian Vammervold Dreyer
Administrerende direktør

Erik Lundesgaard
Kommunikasjonssjef

EIENDOM NORGE

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



Nødvendig med videreføring av boliglånsforskriften

Eiendom Norge mener boliglånsforskriften er et nødvendig tiltak for finansiell stabilitet og sunn utvikling i gjeld og boligpriser i en tid med lave renter.

Etter vårt syn har dagens forskrift fungert godt og bidratt til å kjøle ned boligmarkedet siden den kraftige boligprisoppgangen i Norge i 2016. Boligmarkedet har ifølge vår boligprisstatistikk det siste halvannet året lagt bak seg den mest moderate prisutviklingen siden målingene startet i 2003.

Det internasjonale pengefondet (IMF) formidlet i sin foreløpige vurdering av norsk økonomi på forsommeren 2019 at norske boligpriser fremdeles er overvurdert i likhet med deres tidligere vurderinger, men noe mindre enn foregående år. Tilsvarende konklusjoner har også forsker André Anundsen ved boligmarkedsforskningscenter Housing Lab, Oslo Met kommet til. Ved utgangen av 2018 estimerte han det norske boligmarkedet til å være ti prosent over likevekt.¹ Med en moderat vekst i boligprisene i 2019 og i årene som kommer vil boligmarkedet nærme seg ytterligere likevekt.

Denne utviklingen, i kombinasjon med reguleringer av forbrukslån, gjeldsregisteret og et høyere rentenivå, gjør at vi mener det ikke bør innføres for omfattende endringer av boliglånsforskriften i denne omgang. Siden sist vurdering av boliglånsforskriften våren 2018 har styringsrenten blitt hevet fire ganger og med totalt ett prosent poeng. Renten har avgjørende betydning for utviklingen i boligprisene. Utlånsrentene i bankene har økt, men de har ifølge Pengepolitisk rapport fra Norges Bank ikke økt like mye som økningen i styringsrenten. Likevel venter Norges Bank at utlånsrenten skal øke fra 2,6 prosent i snitt i første kvartal 2019 til 3,2 prosent i slutten av 2020. En slik utvikling vil modere boligprisutviklingen ytterligere. Effekten av reguleringen av forbrukslån og gjeldsregisteret fra 1. juli 2019 er foreløpig ukjent, men det er indikasjoner på at en del av veksten i forbrukslån de siste årene har funnet veien inn i boligmarkedet, samt at boliglånsforskriften fra 2015 har bidratt til økningen i forbrukslån.² Forskriftsreguleringen av forbrukslån og gjeldsregisteret vil gjøre det vanskeligere å bruke slik kreditt til kjøp av bolig. Dette og spesielt utviklingen i styringsrenten, tilsier at det nå kun bør gjøres mindre justeringer av boliglånsforskriften.

Stabilitet er etter vårt syn et poeng i seg selv i denne reguleringen. De kontinuerlige «omkampene» mellom Finanstilsynet og Finansdepartementet bidrar til usikkerhet både blant de profesjonelle aktørene og forbrukerne. Ved innføringen av den andre boliglånsforskriften fra 1. januar 2017 skapte eksempelvis forskriften betydelig usikkerhet i finansnæringen knyttet til tolkningen av den. Tidspunktet viste seg også her å være krevende med offentliggjøring av forskriften få dager før jul og effektivering fra nyttår med nye og uventede regler. De kontinuerlige endringene i forskriften kan både påvirke og ha påvirket forbrukerens adferd i boligmarkedet på en negativ og risikabel måte. Forskriften kan ha stimulert veksten i forbrukslån, og de kontinuerlige endringene kan også gi

¹ Se <https://housinglab.oslomet.no/>

² Se blant annet masteroppgave av Thomas Jebesen og Hanne Tveit, *Consumer Borrowing after Regulations on Mortgages*, Norges handelshøyskole, Bergen, 2019: <https://openaccess.nhh.no/nhh-xmlui/bitstream/handle/11250/2611623/masterthesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

EIENDOM NORGE

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



incentiver for å gjennomføre boligkjøp før innstramminger trer i kraft. Dette tilsier etter Eiendom Norges syn et behov for en videreføring av dagens boliglånsforskrift med kun mindre justeringer.

Finanstilsynets forslag vil i praksis innebære en kraftig innstramning av kredittgivingen i Norge, og ikke være en «begrenset innstramning», som tilsynet omtaler det. Våre medlemmer anslår at forslaget grovt regnet vil ramme en av fem låntakere, anslagvis 20 000 låntagere i 2020.

Innretningen av boliglånsforskriften

Etter vårt skjønn er det nå nødvendig at de mest inngripende regionale reglene i dagens boliglånsforskrift fjernes. Den særegne kvoten for Oslo kommune har uheldige effekter. For det første er forskjellene mellom boligmarkedet i Oslo og nærliggende kommuner i Akershus små, og for det andre er det store forskjeller internt i Oslo. Derfor støtter vi innføringen av en ny nasjonal fleksibilitetskvote.

Finanstilsynets undersøkelse viser at omlag 6,5 prosent av andelen nye lån både i Oslo og landet forøvrig avvek fra forskriften, og at andelen har vært stabil de siste årene. Det betyr at bankene i snitt ligger godt innenfor dagens fleksibilitetskvote på 8 prosent i Oslo og 10 prosent i landet ellers. Bankene bruker kvoten i stor grad til unge låntakere, førstegangskjøpere og re-etablere (altså unge med egen bolig som skal videre i sin boligkarriere grunnet for eksempel samlivsbrudd eller familieetablering). Det har i 2018 vært en markant økning av bruken i avvik til unge låntakere under 34 år.

En reduksjon av dagens fleksibilitetskvote til fem prosent vil innebære en vesentlig innstramning generelt og for førstegangskjøpere og re-etablere spesielt. Siden bankene i snitt ligger godt under dagens kvote, er det grunn til å anta at de med en kvote på fem prosent vil redusere avviket ned mot to-tre prosent. Når en stor andel av avvikene benyttes til unge og førstegangskjøpere, hele 46 prosent i 2018, vil dette trolig ha betydelig innvirkning på denne gruppens tilgang til boligmarkedet.

Forskning på effektene av reguleringer som boliglånsforskriften, såkalte makrotilsynstiltak, er foreløpig på et tidlig stadium. Eiendom Norge har imidlertid bitt seg særlig merke i en studie fra Irland³, som viser at reguleringen der har hatt innvirkning på bankenes adferd og utlånspraksis. Denne studien viser blant annet at bankene her etter reguleringen prioriterer kunder med høy inntekt i områder hvor låntakerne er lengre unna maksimalt gjeldopptak og at bankene har økt eksponeringen mot utlån som ikke er omfattet av reguleringen. Vi frykter Finanstilsynets forslag vil få større betydning for hvem bankene prioriterer å benytte avvikskvoten til, og kanskje også effekter i tråd med den irske erfaringen med en vekting mot låntakere med høye inntekter.

Siden stabilitet etter vårt syn i seg selv er et poeng både i boligmarkedet og boliglånsforskriften foreslår vi en nasjonal kvote på 10 prosent. Det vil gjøre at bruken av avvikskvoten trolig vil være omtrent som i dag.

Samtidig støtter vi ikke reduksjonen i maksimal gjeldsgrad fra 5 til 4,5 ganger inntekt. Etter vårt skjønn er det tydelig at en bieffekt av kravet om maksimal gjeldsgrad har ført til at dette oppfattes som en «trygg» grense for hva man kan påta seg i lån i Norge. Dette igjen har trolig stimulert til

³ Se https://drive.google.com/file/d/1pKXWQTM_Y-hFeZ5_K1PpeRC_J7YVTZ5H/view

EIENDOM NORGE

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



økningen i nye lån som ligger tett opp til fem ganger inntekt og på grensen. Likevel mener vi, når man først har etablert denne som en maksimumsgrense, at den bør videreføres.

I motsetning til Finanstilsynet mener Eiendom Norge at det særegne egenkapitalkravet for kjøp av sekundærbolig Oslo bør beholdes.

Tilsynet skriver i høringsnotatet at de:

«(...) vanskelig se at den særskilte fleksibilitetskvoten på 8 prosent for nye lån med pant i bolig i Oslo og innføringen av maksimal belåningsgrad på 60 prosent for sekundærboliger i Oslo fra 1. januar 2017, kan ha hatt noen vesentlig betydning for prisutviklingen. Det underbygges blant annet av at lån med pant i sekundærbolig der formålet er kjøp av bolig, utgjør en svært liten andel av nye boliglån.»

Etter vårt skjønn har dette kravet hatt betydelig innvirkning på å dempe spekulasjon i boligmarkedet i hovedstaden, og at andelen lån med pant i sekundærbolig ikke er et mål på om dette har effekt eller ikke. Dette for det første fordi undersøkelsen ikke sier noe om dem som avvises som låntagere for kjøp til sekundærbolig, og for det andre at beholdningsstørrelsen av antall sekundærboliger i Oslo, som tilsynet viser til, ikke er relevant i denne sammenhengen. Erfaringen fra den kraftige boligprisoppgangen i 2016 viser at sekundærboligkjøp har betydning for prisutviklingen.

I 2016 økte både snittalderen på kjøpere av sekundærbolig i hovedstaden og antall budgivere per objekt i Oslo, noe som er prisdrivende. Å fjerne dette kravet innebærer en lettelse for investorer (i kombinasjon med en innstramming for førstegangskjøpere), noe som trolig vil bidra til økt innslag av sekundærbolig-kjøpere i Oslo. Dessuten tilsier Oslos trege respons på tilbudssiden i boligmarkedet, som skiller seg betydelig fra de andre store byene i Norge, at sekundærbolig-kravet bør beholdes. Først når Oslo kommune har lempet på sine særegne restriksjoner på tilbudssiden, ved å regulere sammensetningen av boligtyper i ulike prosjekter og forbudet mot leiligheter under 35 kvadratmeter, bør man vurdere å fjerne dette regionale kravet. Alternativt kan man gjøre sekundærbolig-bestemmelsen nasjonal.

Boligbeskatningen må diskuteres

Etter vårt syn bør debatten nå handle om de mer grunnleggende årsakene til gjeldsoppbygningen i Norge, nemlig innretningen av boligbeskatningen, og vi oppfordrer regjeringen til å ta opp igjen mange av forslagene fra Scheel-utvalget i 2014.

Grunnen til dette er at boliglånsforskriften setter et tak på hvor rik man må være for å kunne få glede av de norske skattesubsidiene til boligeierne. Dette er usosialt og undergraver legitimiteten til den norske boligbeskatningen, da skatteyttere uten mulighet til å bli boligeiere selv gjennom skatter og avgifter er med å betale for subsidiene til boligeierne. Fordelingsvirkningen av dette er uheldig og boliglånsforskriften i kombinasjon med skattesubsidene bidrar antagelig til økt ulikhet og større forskjeller i det norske samfunnet.

Historisk har den moderate norske boligbeskatningen bidratt til at nordmenn i stor grad eier egen bolig, og de positive effektene av dette kan ikke undervurderes. Den høye andelen boligeiere i Norge innebærer en demokratisering av eierskap i samfunnet og bolig er et velferdsgode ved siden av arbeid og helse. Forskning viser dessuten at befolkningen i land med en høy andel boligeiere har

EIENDOM NORGE

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



høyere snittformue enn land med lav andel boligeiere, samt at å være boligeier har positiv effekt både på boligeierens sparing, deltagelse i arbeidslivet og produktivitet. Norge bør føre en politikk, som fortsatt legger til rette for at befolkningen skal eie sin egen bolig.

Skattefavoriseringen av å eie egen bolig er en bærebjelke i den norske boligmodellen. Egen bolig er gitt fordeler i skattesystemet gjennom blant annet fradragsrett for gjeldsrenter, moderat formuesbeskatning og fravær av gevinstbeskatning. Ifølge Statsbudsjettet 2020 estimeres subsidiene til boligeierne gjennom lav formuesberegning og fravær av gevinstbeskatning for 2019 til å være 44,3 milliarder kroner. Fratrukket dokumentavgiften og kommunal eiendomsskatt estimeres skattesubsidiene til boligeierne til 27,8 milliarder. I tillegg kommer fradragsretten for gjeldsrenter.

En fersk analyse fra SSB om Unge på boligmarkedet⁴ viser at andelen unge boligeiere har gått ned det siste tiåret, og i de store byene har andelen unge under 34 år som eier egen bolig falt betydelig. Andelen boligeiere i befolkningen totalt har også gått noe ned de siste årene til 76,8 prosent i 2019, og det har de siste årene særlig vært en nedgang blant de med lavere inntekter enn medianen og aleneforsørgere.

Utviklingen i befolkningens kjøpekraft i boligmarkedet, bekrefter dette bildet, særlig på Østlandet. En analyse fra Norges Bank⁵ viser hvordan kjøpekraften til husholdningene med lav inntekt, samt mediahusholdningen har utviklet seg svakt de siste årene. Dette innebærer at tilgangen til boligmarkedet på Østlandsområdet forbeholdes en mindre andel av husholdningene enn tidligere. Et tilsvarende bilde viser Sykepleierindeksen som Eiendomsverdi AS har utviklet og Eiendom Norge publiserer. Den viser at en sykepleier i første halvår 2019 kunne kjøpe om lag 3-5 prosent av boligene solgt i hovedstaden og de nærmeste omkringliggende kommunene.

Etter Eiendom Norges syn har dagens boligbeskatning betydelige svakheter. Særlig er dokumentavgiften problematisk fordi den rammer skjevt og treffer spesielt unge i etableringsfasen mellom 20 til 40 år, som er de som bytter bolig oftest. Unge betaler derfor en uforholdsmessig stor andel av den samlede boligbeskatningen i Norge. Det er dessuten en beskatning av flytting, som trolig rammer arbeidsmobiliteten i Norge betydelig.

Den kommunale eiendomsskatten på sin side varierer stort fra kommune til kommune og er en formuesskatt som ikke tar hensyn til gjeld, slik formuesskatten ellers gjør. I tillegg gis det store rabatter i formuesskatten på dyre boliger og fritidsboliger, på grunn av lite presise likningsverdier på slike boliger og tilfeldig ligningsfastsettelse av fritidseiendommer. Svakheterne i dette systemet gjør at de med dyrere boliger og fritidsboliger får såpass store formuesrabatter at dette kan karakteriseres som et smutthull i skattesystemet. En dyr bolig i hovedstaden til noen ti-talls millioner har ofte en ligningsverdi som tilsier at prisen er halvparten av hva de selges for. Dessuten er det store variasjoner mellom boliger som i markedet har tilnærmet lik verdi, slik NRK har avslørt i august 2019.

En mulighet for bedre fordeling av boligbeskatningen er en skatteveksling mellom dokumentavgift og eiendomsskatt og full verdsetting av primærbolig i formuesskatten. En slik innretning vil fordele

⁴ Se <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/faerre-unge-kjoper-bolig>

⁵ Se

https://www.idunn.no/tidsskrift_for_boligforskning/2019/01/husholdningenes_kjoepkraft_i_boligmarkedet

EIENDOM NORGE

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



dagens beskatning av bolig jevnere utover alle boligeiere, samt senke terskelen for å bli boligeiere.

I en overgangsfase bør regjeringen vurdere allerede nå å differensiere satsen for dokumentavgift.

På kort sikt mener vi regjeringen bør gjøre følgende for en mer bærekraftig boligbeskatning for å sikre eierlinjen i norsk boligpolitikk:

- Innføring av bunnfradrag på 3 millioner for dokumentavgift ved kjøp av primærbolig.
- Forbedring av systemet for ligningsfastsettelse av bolig for økt presisjon og likebehandling.
- Innstramming av BSU. Må utløses ved kjøp av første bolig.
- Følge opp Scheel-utvalget fra 2014 sine forslag for en mer bærekraftig boligbeskatning.

Supplerende tiltak på tilbudssiden

Finansminister Siv Jensen ba på innspillmøtet om boliglånsforskriften den 25. september 2019 om høringsinstansene å sende også komme supplerende tiltak for en mer velfungerende tilbudsside i boligmarkedet.

Her er vår tiltaksliste:

- Statlig instruering til oppheving av Oslo kommune og Bergen kommunes praktisering av forbud mot nye leiligheter under 35 kvadratmeter. Kommunene har ikke anledning til stille egne byggetekniske krav utover teknisk forskrift i plan- og bygningsloven. I ytterst konsekvens må regjeringen gjøre bruk av statlig planbestemmelse (SPB) mot kommunen som lager regler i strid med nasjonal lovgivning.
- Utredning av sentrale statlige tomter som kan frigjøres til bolig- og byutvikling. Statlig etater, spesielt innen helsesektoren og samferdssektorene, besitter store og sentrale tomteområder. Regjeringen må utrede potensiale og hvordan realisere statlige tomter for bolig- og byutvikling i tråd med klimaforliket og statens planretningslinjer.
- Ytterligere kommunesammenslåinger i sentrale strøk, særlig i og rundt i store byene.
- Ytterligere gjennomgang av plan- og bygningsloven med blick på forenklinger som stimulerer tilbudssiden. Her er det behov for ikke bare kvalitative effekter av lovgivningen som EVAPLAN, men også et behov for å kartlegge effekter av lovgivningen empirisk.

EIENDOM NORGE

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