Finansdepartementet
postmottak@fin.dep.no

BOLIGPRODUSENTENE

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Dato:
23/5632	23. august 2024	LJH	4. oktober 2024

Boligprodusentenes høringssvar til forslag om endring av utlånsforskriften

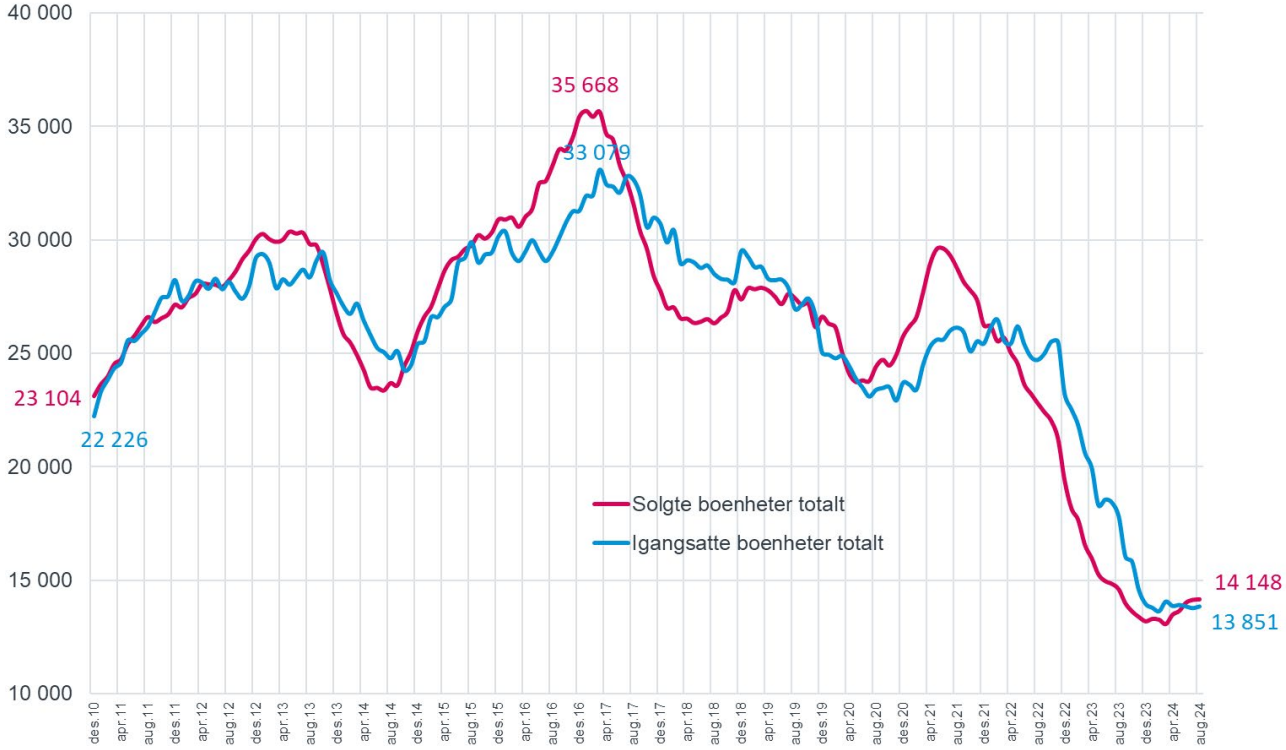
Boligprodusentenes Forening viser til Finansdepartementets brev om endring av utlånsforskriften av 23. august 2024. Her følger høringssvaret fra Boligprodusentenes Forening.

Situasjonen i nyboligmarkedet

Boligprodusentene startet i 1999 kvartalsvis registrering av salg og igangsetting av nye boliger, og siden 2010 har vi hatt månedlig registrering. Statistikken viser at salget av nye boliger har vært kraftig fallende siden juli 2021. Igangsettingen startet nedgangen i 2022 og falt kraftig gjennom hele 2023. Nivået på salg og igangsetting har flatet ut i 2024. Det var en viss bedring i salget etter påske, men etter sommeren har den svake positive trenden forsvunnet.

Vi står nå midt i en krise i nyboligmarkedet. De sist tolv månedene er det solgt 14 148 og igangsatt 13 851 boenheter (september 2023 til august 2024). Det er ca. halvparten av det beregnede boligbehovet på 29 455 boenheter. Boligprodusentene har ikke målt lavere salg og igangsetting siden vi begynte månedlig rapportering i 2010. Det er også lavere nivå enn under finanskrisen i 2008 – 2009, og trolig også svakere enn under bank- og boligkrisen på starten av 90-tallet.

Figuren under viser rullerende 12 måneders salg og igangsetting av nye boliger:



Virkningene i boligmarkedet har ennå ikke slått inn med full effekt. Det ferdigstilles fortsatt boliger som ble igangsatt for 1 til 2 år siden, mens igangsettingen fortsatt holdt seg oppe. Det er først nå og fremover at vi vil se de reelle konsekvensene av den lave aktiviteten. Boligprodusentens Forening har gjort en beregning som viser at vi de kommende 4 årene vil kunne mangle så mye som 40 000 boliger for å ha et marked i balanse. Dette vil ramme alle som trenger bolig enten de er førstgangsetablerere, skal stifte familie, flytte på grunn av arbeid eller andre årsaker.

I tillegg til virkningene for boligforsyningen er boligbygging viktig for sysselsetting og verdiskaping i hele landet. Hver ny bolig gir en sysselsettingseffekt på 3,4 årsverk i hele verdikjeden. Den kraftige nedgangen i markedet har allerede ført til nedbemanninger og konkurser, og det er grunn til å frykte ytterligere konsekvenser for arbeidsplasser og verdiskaping i hele landet.

Vurderingene av utlånsforskriften må ses i sammenheng med denne alvorlige situasjonen i nyboligmarkedet, og virkningene for boligforsyningen over tid.

Manglende boligforsyning, i den skalaen som vi nå erfarer over hele landet, legger grunnlag for fremtidig ubalanse, også finansielt. Prisene i boligmarkedet vil presses opp når boligmarkedet underforsynes over tid. I neste omgang kan sterk prisvekst skape behov for nye innstramminger og reguleringer. Denne dynamikken kan best brytes ved en suksessiv bedring av boligforsyningen. En normalisering av bankens utlånsaktivitet vil være en del av løsningen.

Oppsummering av Boligprodusentenes innspill:

Boligprodusentene mener forslaget om videreføring av utlånsforskriften tilnærmet uten endringer vil forverre situasjonen ytterligere og føre til at krisen i boligforsyningen blir mer alvorlig og langvarig. Den stramme situasjonen på kreditt for kundene vil bidra til at det bygges færre boliger. Dette vil gi større underskudd på boliger og grunnlag for ny boligprisvekst. Forslaget vil forverre førstegangskjøperes mulighet til å komme inn på boligmarkedet.

Boligprodusentenes Forening mener det nå er behov for målrettede tiltak som stimulerer salget av nye boliger. Utlånsforskriften virker sterkt begrensende for kunder som har betjeningsevne og burde få lån. Vi mener at utlånsforskriften må endres slik den legger til rette for å øke boligproduksjonen. Det kan gjøres gjennom flere justeringer i forskriften.

Vi mener samtidig at det fortsatt er hensiktsmessig å ha en utlånsforskrift som legger begrensinger på låneopptak for enkeltkunder og som bidrar til finansiell stabilitet, men den bør løpende vurderes på bakgrunn av den gjeldende situasjonen i markedet, gjøres mer fleksibel slik at nødvendige tilpasninger raskt kan gjøres.

Vi er bekymret for at utlånsforskriften reduserer nybygging i hele landet og bidrar til sentralisering. Boligprodusentene mener at utlånsforskriften bør være mer fleksibel, tilpasset ulike boligkjøpere og ivareta regionale forskjeller.

Konklusjon:

For å sikre boligforsyningen anbefaler Boligprodusentenes Forening følgende endringer i utlånsforskriften:

- mer fleksibel og tilpasset ulike boligkjøpere
- større vekt på reell betjeningsevne. Lånesøkere som har god betjeningsevne til å håndtere et lån må ikke begrenses av egenkapitalkrav og stresstest dersom de velger andre risikoreduserende tiltak som for eksempel langsiktig fastrente og/eller forsikring.

- innføre differensiering, med høyere låneutmåling for kjøp av ny bolig enn eksisterende bolig. Nye boliger har vesentlig lavere og mer forutsigbare drifts- og vedlikeholdskostnader enn eksisterende boliger.
- åpne i større grad for bankfaglige vurderinger. Fleksibilitetskvoten fungerer ikke godt.
- utvide muligheten for avdragsfrihet
- sette verdigrunnlaget på nye boliger i distriktene må være lik kontraktsverdi.

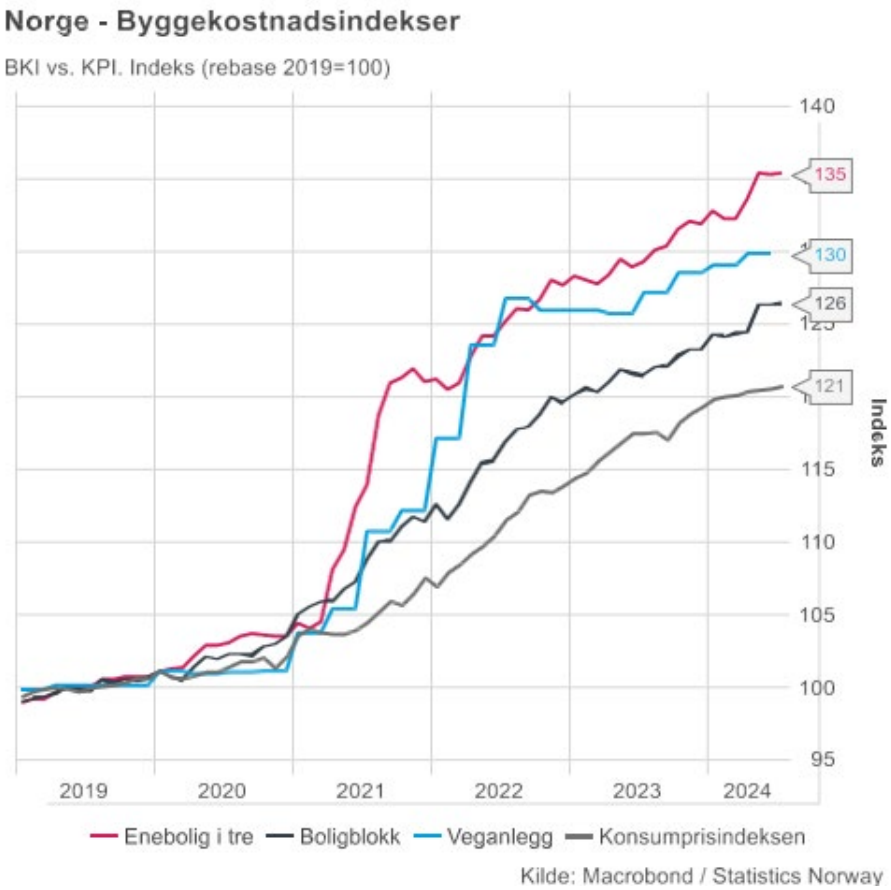
Boligprodusentenes vurderinger

Generelle vurderinger

Det er krise i boligforsyningen. Det bygges alt for få nye boliger i forhold til behovet, ref. redegjørelse i innledningen. Hvis dette fortsetter over en lengre periode er den norske eierlinjen i boligpolitikken under press. Det er stadig flere førstegangskjøpere som trenger hjelp av foreldrene for å komme inn på boligmarkedet. Det er også krevende for barnefamilier å skifte til en større bolig når familien blir større. Presset i utleiemarkedet driver prisene oppover og det er mange som må kjøpe bolig på et annet sted enn de ønsker og har behov for. Det skaper økt pendling og press på kollektivtrafikk og veier. I tillegg er det arbeidstakere som ikke kan ta de jobbene de ønsker fordi de ikke finner egnet bolig. De samfunnsøkonomiske konsekvensene er vanskelig å måle, men kan bli betydelige over tid.

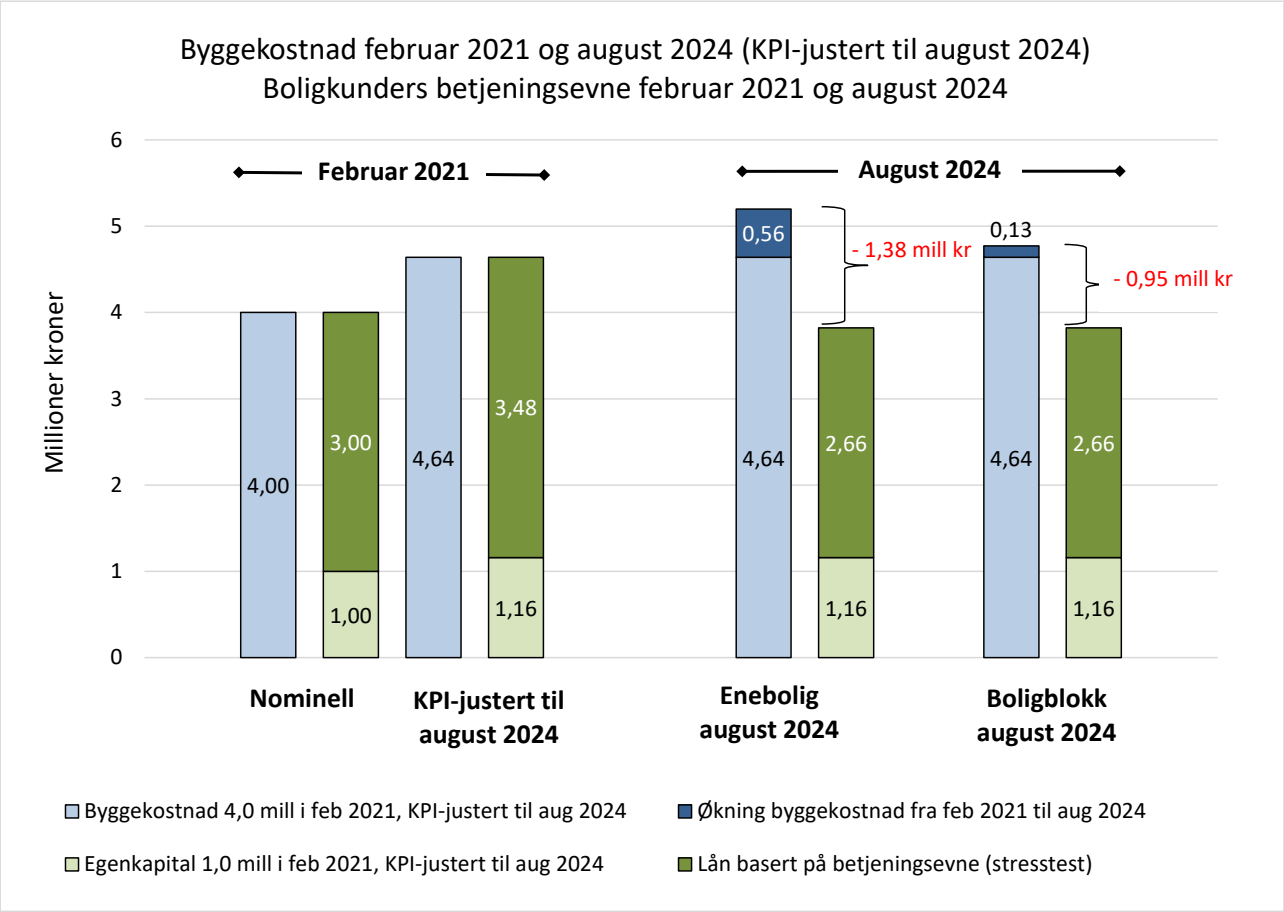
Boligprodusentenes Forening mener utlånsforskriften bør videreføres for å sikre finansiell stabilitet og begrense rammer for låneopptak. Samtidig må forskriften endres og balanseres så den ikke blir for restriktiv, og fører til prispress og underforsyning av nye boliger

Byggekostnadene for nye boliger har økt kraftig fra 2021 til i dag, og vesentlig mer en generell konsumprisindeks. Denne kostnadsøkningen har gitt større prisforskjell mellom nye og brukte boliger, og vært en av hovedårsakene til nedgangen i boligbygging. Se figur under:



I tillegg til kostnadsveksten har rentehevingene redusert betjeningsevnen til lånekundene etter forskriften, og gitt et betydelig finansieringsgap for boligkundene opp mot prisen for nye boliger.

Dette gapet kan illustreres med følgende figur:



Medlemmer av Boligprodusentenes Forening rapporterer jevnlig at kunder med sunn økonomi og reell betjeningsevne hindres å kjøpe ny bolig på grunn av rigide krav i utlånsforskriften. I denne situasjonen er det nødvendig å gjøre endringer i utlånsforskriften som sikrer at de som har reell betjeningsevne kan få større lån og bidra til å øke boligforsyningen.

Endre krav til egenkapital og betjeningsevne:

Forskriftens krav til betjeningsevne må endres. Det er låntakernes totale kostnader løpende som er avgjørende for om lån misligholdes og om forbrukerne får endene til å møtes. Låntakerne har også sikringsmuligheter som bør tillegges vekt ved låneopptak.

Dagens boligtilbud i pressområde er krevende for unge som ønsker egen bolig. Leiemarkedet er begrenset og med et prisnivå som ikke muliggjør oppsparing av egenkapital. Det er mange eksempler på at månedsleie utgjør minst like mye som det ville koste å betjene et boliglån. Derfor fremstår leiemarkedet som en privatøkonomisk felle som ikke gjør det mulig å bygge opp boligformue slik jevnaldrende med egen bolig gradvis vil kunne gjøre. Eie eller leie er vinn eller forsvinn i privatøkonomisk forstand. Derfor vil foreldre som har boligformue strekke seg langt for å hjelpe egne barn inn på boligmarkedet. Barn med foreldre uten boligformue blir henvist til å arve leiefellen fra sine foreldre. Sett med unges øyne fremstår den norske eierlinjen som politikk for de veletablerte som allerede eier egen bolig. Det er nå en fare for at dette forsterkes fordi utlånsforskriften favoriserer etablerte boligeiere gjennom ordninger som refinansiering og rammelån. Egenkapitalkravet gjør førstegangskjøpere avhengig av familieformue, og

øvrige innstrammingseffekter truer med å underminere tilbudssiden og en balansert prisutvikling i fremtiden.

Erfaringen med 15 % kravet er at denne oppsparingen er vanskelig for førstegangskjøpere. Med en norsk årslønn lik kr 500.000,- og en rimelig boliganskaffelse til 2,4 mill.kr, vil boligkjøperen måtte spare opp egenkapital som tilsvarer mer enn all utbetalt netto lønn i over ett år. Dette vil være umulig å oppnå for de aller fleste, uten annen finansiell støtte. Den norske velferdsmodellen, som gir tilnærmet like muligheter for alle, bør også gjelde for et så vesentlig gode som å kunne eie egen bolig, uavhengig av foreldres formue.

Kravene til egenkapital bør derfor reduseres eller frafalles dersom lånekundene gjør andre risikoreduserende tiltak som for eksempel binder seg til fastrente eller tar opp forsikring.

Det er også grunn til å se på nivået på stresstesting i en situasjon hvor rentene har økt mye, og et samlet analytikermiljø forventer rentenedgang fremover. På samme måte som for egenkapital, bør kravene til stresstest kunne reduseres eller bortfalle dersom det gjøres andre risikoreduserende tiltak som fastrente.

En del boligkjøpere velger nå å kjøpe bolig ved hjelp av ulike typer alternative boligkjøpsmodeller som for eksempel "deleie" og "leie til eie". *Det antas at* kunder *velger disse ordningene fordi de* ikke får lån på grunn av begrensingene i utlånsforskriften. Vi mener det er positivt at flere gis mulighet til å komme inn i boligmarkedet, men peker på at det er behov for bedre regulering av disse ordningene for å sikre at det er seriøse aktører som står bak. Det er merkelig om slike nye modeller skal være eneste veien inn i boligmarkedet for mange, og ikke ordinære lån med velkjent sikring som f.eks. fastrente.

Gunstigere betingelser for lån til nye boliger

Det vesentlige for forbrukere er de samlede løpende utgiftene ved en bolig. Nye boliger har vesentlig lavere og mer forutsigbare drifts- og vedlikeholdskostnader enn eksisterende boliger. Dette bør hensyntas ved å innføre differensiering i utlånsforskriften, med høyere låneutmåling for kjøp av ny bolig enn eksisterende bolig. Dette kan utgjøre betydelige beløp. Boligprodusentens Forening har beregnet at lavere drifts- og vedlikeholdskostnader kan forsvare en merinvestering på over 1 200 000 kroner for en ny enebolig og over 500 000 kroner for en ny leilighet.

Nye boligers energibruk er som vist lavere og det vil totalt sett redusere energibruk og bidra til det grønne skiftet over tid. Låneopptak til rehabilitering for å gi lavere energibruk bør også kunne hensynta lavere energikost fremover.

Nærmere om beregningen av forskjellen på ny og brukt bolig:
Låneutmålingen tar ikke hensyn til at kundene ved kjøp av ny bolig vil ha vesentlig lavere energi- og vedlikeholdskostnader enn ved kjøp av eldre boliger. Med samme inntekt tilgjengelig for betjening av lån og energi- og vedlikeholdskostnader, bør vesentlig større lån kunne tildeles ved kjøp av ny bolig.

Vi har beregnet hvor mye større lån som kan håndteres ved kjøp av leilighet på 60 m2 og enebolig på 120 m2, med følgende antakelser:

Energikostnader

- Ny bolig tilfredsstiller energimerke klasse A, eldre bolig klasse F. Årlig energibruk baseres på karakterskalaen i energimerkeordningen:
  - ny bolig tilfredsstiller akkurat grenseverdien for klasse A.
  - eldre bolig ligger midt i klasse F. Årlig energibruk ligger da midt mellom grenseverdiene for klasse F og E.
- Energipris 127 øre per kWh inklusive mva. Dette tilsvarer prisen på strøm for husholdningskunder på Østlandet (Elvia) med gjennomsnittlig nettleie 43,6 øre per kWh og kraftpris 83,5 øre per kWh.

Kraftprisen tilsvarer snittet for de tre siste årene (2021-2023) etter fratrekk for strømstøtte. Det er ikke tatt hensyn til at fastleddet i nettleien avhenger av effektuttaket, og at fastleddet for nye boliger kan være par hundre kroner lavere i måneden enn for eldre boliger med effektbehov til oppvarming.

Vedlikeholdskostnader

- **Leilighet 60 m2**
  antatt årlig vedlikeholdskostnad 5 000 kroner for ny leilighet, og 20 000 kroner for eldre leilighet.
- **Enebolig på 120 m2**
  antatt årlig vedlikeholdskostnad 5 000 kroner for ny enebolig, og 36 535 kroner for eldre enebolig. Sistnevnte beløp tilsvarer vedlikeholdskostnaden som Huseiernes Bokostnadsindeks bruker for eneboliger 120 m2.

Lånerente

Lånerente 6,00 prosent. Med 22 prosent rentefradrag blir effektiv lånerente 4,68 prosent.

Det er ikke tatt hensyn til at mange banker tilbyr grønne lån med lavere lånerente til boliger som tilfredsstiller energiklasse A.

Beregnet økt, låneutmåling

Tabellen under oppsummerer beregningene. En husholdning kan med en gitt, disponibel sum til betjening av lånerenter, energikostnader og vedlikeholdskostnader, forsvare 550 000 kroner høyere lån for ny leilighet 60 m2 enn for eldre leilighet 60 m2, og tilsvarende 1 270 000 kroner høyere lån for ny enebolig 120 m2 enn for eldre enebolig 120 m2.

Tabell 1: Kjøp av ny bolig. Beregning av økt lån som kan betjenes for ny bolig pga lavere energi- og vedlikeholdskostnader enn ved kjøp av eldre bolig. Antakelser: rente 6,00 (effektiv rente 4,68 % inkl rentefradrag) og energipris 1,27 kr/kWh inkl mva.

Boligtype	**Energi**					**Vedlikehold**				**Totalt**
	Årlig energibruk		Årlig besparelse		Økt lån	Ny bolig	Eldre bolig	Årlig besparelse	Økt lån	Økt lån
	A	F								
	kWh/m2	kWh/m2	kWh/år	kr/år	**kr**	kr/år	kr/år	kr/år	**kr**	kr
Leiligheter 60 m2	95	238	8 600	10 929	**233 532**	5 000	20 000	15 000	**320 513**	**554 045**
Småhus 120 m2	102	285	22 000	27 959	**597 408**	5 000	36 535	31 535	**673 825**	**1 271 233**

Beregningene i tabellen over er basert på lånerente 6,00 prosent. Dersom beregningen baseres på lånerente 9,00 prosent, inkludert stresstesten med 3 prosentpoeng renteøkning gitt av utlånsforskriften § 5, reduseres den økte betjeningsevnen for leiligheten fra 550 000 kroner til 370 000 kroner, og for eneboligen fra 1 270 000 kroner til 847 000 kroner.

Det er ikke tatt hensyn til nedbetaling av lånet gjennom avdrag. Utlånsforskriften krever ikke avdrag for lån med belåningsgrad inntil 60 prosent.

Boligprodusentene påpeker at det ved vurdering av betjeningsevne skal gjøres skjematisk fratrekk for tilleggsutgifter knyttet til barn og personbil, mens sparte drifts- og vedlikeholdsutgifter for nye boliger ikke kan godskrives på samme måte.

Finanstilsynets vurdering av forslaget:
Finanstilsynet mener at det er mer målrettet å satse på forenklinger som nevnt i Boligmeldingen fra regjeringen, enn differensiering. Boligprodusentenes Forening er enig i at forenklinger er et viktig tiltak for å få ned byggekostnadene og opp byggeaktiviteten. Utfordringen er at regjeringen ikke har fremmet noen konkrete forenklingsforslag så langt i denne Stortingsperioden, og det ligger heller ikke noen konkrete forslag i Boligmeldingen. Det vil også ta tid å innføre forenklinger i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Virkningen av eventuelle forenklingstiltak ligger dermed flere år frem i tid, og vil ikke avhjelpe den akutte krisen vi nå har i ny boligmarkedet.

Endringer i fleksibilitetskvoten

Erfaringene viser at bankenes fleksibilitetskvote brukes i mindre grad enn ønskelig, og at fleksibilitetskvoten reelt sett ikke hjelper kunder som har betjeningsevne, men som ikke oppfyller vilkårene etter forskriften.

Bankene er forsiktige med å bruke kvoten fullt ut, da kvotegrensen oppfattes som absolutt, og at Finanstilsynet slår hardt ned på overskrideser. Bankene ønsker derfor ligge på trygg side av kvotegrensen.

Boligprodusentene mener at kvoten bør utvides slik at bankene kan gi flere unntak etter ordinære bankfaglige vurderinger, uten å risikere å overstige rammene. Flere av de endringene som vi foreslår ovenfor kan også gjøres i konkrete vurderinger i det enkelte tilfelle, men da må bankene ha rom til det. Dette har vært brukt som et "krisetiltak" tidligere i forbindelse med pandemien, og nå er det også krise i nyboligmarkedet.

Avdragsfrihet

Vi mener det bør kunne gis inntil fem års avdragsfrihet uavhengig av belåningsgrad. Det vil medføre langt bedre betjeningsevne i den perioden hvor mange lånetakere har lavest likviditet med små barn og gjerne i starten av arbeidslivet. Dersom den sparte likviditeten som lånetaker får ved avdragsfrihet kan benyttes inn i likviditetsberegningen, kan langt flere førstegangskjøpere og enslige få tilgang til boligmarkedet. Det må også tas hensyn til likviditetseffekten når en vurderer sårbarheten i husholdningens økonomi.

Førstegangskjøpere og startlån i Husbanken?

Boligprodusentene viser til at startlån fra Husbanken gir gunstigere vilkår enn andre låneordninger. Husbanken skal nå gjennomføre forsøk med startlån for førstegangsetablerere, og vi anbefaler at utlånsforskriften endres slik at startlån kan vurderes som toppfinansiering der lånekunde mangler nødvendig egenkapital.

I distriktene må verdigrunnlaget settes lik kontraktsum

Det er viktig med fortsatt boligbygging i distriktene for å sikre spredt bosetting, arbeidsplasser og verdiskaping i hele landet. Fortsatt fraflytting fra distriktene vil bidra til sentralisering og forsterke boligetterspørselen i urbane områder.

Utlånsforskriften gir høyere krav til egenkapital i distrikts-Norge ved at belåningsgraden ikke skal overstige 85 % av markedsverdien fastsatt ut fra en forsiktig vurdering. Det er mindre svingninger i boligprisene utenfor de store byene. Vi mener derfor at krav om at markedsverdien skal fastsettes ut fra en “forsiktig vurdering” er urimelig, og i praksis bidrar til at unge familier med betjeningsevne ikke kan oppnå boliglån.

I distriktene er markedsverdien for nye boliger ofte lavere enn den prisen kunden må betale. Bankene skal da sette verdigrunnlaget for pantet lik en forsiktig markedsverdi. Bankene gir da lån tilsvarende 85 % av forsiktig markedsverdi, og kundene må som egenkapital dekke de resterende 15 % opp til denne forsiktige markedsverdien, pluss differansen videre opp til kontraktsum for ny bolig. I sum gir dette et vesentlig høyere egenkapitalkrav enn 15 % som gjelder ellers i landet med høyere boligpriser. Vi mener at kravet om

at markedsverdien skal fastsettes ut fra en "forsiktig vurdering" er urimelig, og i bidrar til at unge familier med betjeningsevne ikke kan oppnå boliglån i distriktet.

Boligprodusentene mener det er viktig at distriktene får mulighet til å utvikle et fungerende boligmarked. Vi foreslår at utlånsforskriften endres slik at verdigrunnlaget for nye boliger i distriktene settes lik kontraktsverdi. I dette inkluderes tomteverdi. Lån må kunne gis til de som har betalingsevne. Vår anbefaling må også sees i sammenheng med virkemidler som Husbanken har for å gi lån i distriktskommunene og mulige utvidelser av risikoavlastning. Disse ordningene må videreutvikles for å faktisk gi den støtten som trengs for nødvendig boligbygging i distriktene.

NEF

Boligprodusentene støtter NEF sin høringsuttalelse om endringer i utlånsforskriften om betjeningsevne og risikoreduserende tiltak

Med vennlig hilsen
for Boligprodusentenes Forening



Lars Jacob Hiim
Adm. direktør