



BOLIGPRODUSENTENE

Finansdepartementet
postmottak@fin.dep.no

Deres ref.20/1828

Deres brev av:28.08.2020 Vår ref. PJ

Dato: 04.09.2020

Boligprodusentenes merknader til forslag om endring av boliglånsforskriften

Boligprodusentenes Forening er svært bekymret for at varslede innstramminger i boliglånsforskriften ikke tar hensyn til sysselsettingen og verdiskapningen i boligbyggingen. Hver nye bolig gir en sysselsettingseffekt på 3,4 årsverk i hele verdikjeden. Fall i nyboligproduksjonen har derfor store konsekvenser for sysselsettingen. Boliglånsforskriften må ikke endres alle boliger slik at sysselsettingen og verdiskapningen forverres på grunn av dårligere tilgang til finansiering av nye boliger.

I media gis det inntrykk av at boligmarkedet koker, og Finanstilsynets rapport adresserer kun bruktboligmarkedet. Bruktmarkedet i Oslo viser urovekkende prisstigning. Samtidig er nyboligmarkedet historisk lavt. Boligprodusentene startet månedlige registreringer av salg og igangsetting i 2010, og for de første sju månedene av året har aktiviteten aldri vært lavere enn i år. Salget så langt er 20 % lavere enn i fjor. Færre nye boligprosjekter forsterker prisveksten i boligmarkedet, særlig i Oslo og storbyene.

Boliglånsforskriften er i realiteten innrettet for å møte utfordringene i Oslo-området med stigende boligpriser i bruktboligmarkedet. Boligmarkedet i Norge er mer enn bare Oslo, og vi må skille mellom nye boliger og brukte boliger slik at regulering av prisstigning i storby ikke reduserer nybygging i resten av landet og påskynder sentraliseringen.

Boliglånsforskriften må gi gunstigere betingelser for lån til nye boliger

Norge opplever en sentralisering, og i pressområdene bygges det ikke nok boliger til å møte befolkningsveksten. Spesielt gjelder dette for Oslo hvor underdekning av nye boliger er hovedårsaken til den kraftige prisutviklingen. Tilbud og etterspørsel gjelder også i boligmarkedet, og boligprisene i Oslo vil fortsette å øke så lenge Oslo kommune ikke regulerer flere byggeklare tomter, og tilbudet av nye boliger holdes lavt.

Innstramming av boliglånsforskriften gjør at færre kan kjøpe og eie sin egen bolig. Dette rammer særlig førstegangsetablerere med lav egenkapital. Større etterspørsel enn tilbud presser boligprisene enda mer oppover. Særlig gjelder dette for små leiligheter. **For å stimulere nybygging må boliglånsforskriften utformes slik at den gir økt fleksibilitetskvote for lån til nye boliger. Salg av nye boliger gir et betydelig bidrag til sysselsetting og verdiskapning i Norge. Det gjør ikke salg av brukte boliger.**

Boligprodusentene foreslår derfor følgende endringer i § 8 Fleksibilitet.

Gjeldene § 8 tredje ledd og fjerde ledd utgår.

§ 8. Fleksibilitet

Forslag til nytt tredje ledd:

Fleksibilitetsknoten angitt i første og andre ledd gjelder ikke nye boliger solgt etter bustadoppføringslova eller avhendingslova § 1-2 andre ledd. Finansforetaket kan innvilge lån med pant til nye boliger som ikke oppfyller ett eller flere av vilkårene i § 3, § 4, § 5 og § 7 for inntil 20 prosent av innvilgede lån med pant i nye boliger.

I distriktene må verdigrunlaget settes lik salg

I distriktene er markedsverdien for nye boliger ofte lavere enn den prisen kunden må betale. Bankene skal da sette verdigrunlaget 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 kjøpsprisen. I sum gir dette et vesentlig høyere egenkapitalkrav enn 15 % som gjelder ellers i landet med høyere boligpriser. **Boligprodusentene foreslår at Boliglånsforskriften endres slik at verdigrunlaget i distriktene settes lik salgsverdi for nye boliger. Salgsverdi inkluderer også tomteverdi. Lån må kunne gis til de som har betalingsevne.**

§ 5. Belåningsgrad

Første ledd, forslag til ny siste setning

Nedbetalingslån med pant i bolig skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 85 prosent av et forsvarlig verdigrunlag for boligen, som ikke kan være høyere enn markedsverdi fastsatt ut fra en forsiktig vurdering. *Verdigrunlaget for ny bolig solgt etter bustadoppføringslova eller avhendingslova § 1-2 andre ledd settes lik salgsverdi.*

Med vennlig hilsen
for Boligprodusentenes Forening



Per Jæger
Adm. direktør