

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref. PJ/MM

Dato:
4. juni 2020

HØRINGSSVAR – VIDerefØRING AV MIDLERTIDIG ENDRINGER I UTLÅNSREGULERINGEN

Boliglånsforskriften ble utviklet under andre markedsbetingelser enn de vi har i dag. Dagens situasjon er omtalt i avsnittet om faktagrunnlag fra Norges Bank hvor det blant annet fremgår:

«Bankene forventer et tydelig fall i samlet etterspørsel etter lån med pant i bolig i andre kvartal. De forventer å stramme inn kredittpraksisen noe i andre kvartal.»

Vi kan føye til følgende om faktagrunnlaget om boligmarkedet:

Boligutvikling er i økende grad en konjunkturutsatt virksomhet fordi under ¼ av nye boliger er eneboliger med kort vei fra salg til byggestart. Det betyr at ¾ av markedet for nye boliger har en horisont fra salg til realisering på 1,5 – 2 år. Når salget faller med henholdsvis 47 % og 45 % for mars og april vil det være behov for stimulanser for å holde bolig byggingen oppe, og ikke det motsatte. Dette vil være gunstig både av hensyn til forbrukere med endret boligbehov, for sysselsettingen i boligbransjen og det vil motvirke uønsket fremtidig prisvekst.

Hvis bankene strammer inn for mye med støtte i boliglånsforskriften, vil dette skape nye tap ved oppsigelser og konkurser i mange små og mellomstore bedrifter. Dette vil komme i tillegg til de samfunnsmessige omkostningene som vi ser i dag. Forskriften kan ikke erstatte bankenes markedskunnskap, og forskriften bør derfor nedtones slik at markedsbasert bankpraksis kan spille en større rolle.

Boliglånsforskriften må revurderes

Boliglånsforskriftens detaljerte reguleringer vanskelig kan opprettholdes over tid uten at dette svekker eller reduserer det selvstendige ansvaret bankene skal ha for sin utlånspraksis. Foreningen ser frem til at hele forskriften skal vurderes på nytt i løpet av høsten 2020.

Boligprodusentene støtter opprettholdt fleksibilitetskvote for tredje kvartal

Boligprodusentenes Forening støtter videreføringen av en utvidet fleksibilitetskvote i boliglånsforskriften lik 20 %, som et strakstiltak for tredje kvartal.

Boligprodusentene foreslår verdigrunnlag som kjøpesum for ny bolig

Boliglånsforskriften bidrar til svært høye krav til egenkapital i distriktsnorge 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.

Et regneeksempel viser at hvis "forsiktig vurdering" av markedsverdien settes lik 90 % av kjøpesummen ved kjøp av ny bolig, vil egenkapitalen utgjøre kr. 705.000,- . Ved kjøp av ny bolig utenfor pressområdene mener vi at verdigrunnlaget må kunne beregnes uten avkortning med utgangspunkt i kjøpesummen. Dette vil gi unge familier muligheter for å kjøpe ny bolig, som i dette tilfellet ville gitt et krav til egenkapital lik kr. 450.000,-.

Kjøpesum	Beregningsgrunnlag	Låneramme 85 %	Egenkapitalbehov
3.000.000,-	Forsiktig vurdering av markedsverdi, 90 %: 2.700.000,-	2.295.000,-	705.000,-
3.000.000,-	Beregningsgrunnlag lik kjøpesummen: 3.000.000,-	2.550.000,-	450.000,-

Boligprodusentenes forening foreslår derfor at forsvarlig verdigrunnlag for nye boliger i områder utenfor de store byene skal fastsettes som boligens kjøpesum.

Vi mener at disse forslagene kan bidra til at boliglånsforskriftens innretning ikke øker de samfunnsmessige omkostningene ved koronakrisen, men derimot gir nødvendige stimulanser som kan opprettholde bosetting og sysselsetting i distriktsnorge.

Med vennlig hilsen
BOLIGPRODUSENTENES FORENING



Per Jæger
Adm. direktør