

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO
postmottak@fin.dep.no



Dato:
24. oktober 2016

HØRINGSSVAR – ENDRING OG VIDerefØRING AV FORSKRIFT OM KRAV TIL NYE UTLÅN MED PANT I BOLIG

Vi viser til Finansdepartementets brev av 8. september 2016 vedr boliglånsforskriften, og bemerker samtidig at Boligprodusentenes Forening ikke er å finne på listen over Finansdepartementets høringsinstanser.

Boligprodusentens Forening er den ledende bransjeorganisasjonen for de kvalitetsbevisste produsenter av boliger og fritidsboliger i Norge. Vi har over 900 medlemsbedrifter som bygger alle typer boliger og hytter over hele landet. Boligprodusentenes Forening arbeider aktivt for å styrke kompetansen og ivareta lønnsomhet i bransjen. Ytelser fra foreningens medlemmer skal kjennetegnes av trygghet, kvalitet og bærekraft.

Boligprodusentene går imot alle de foreslåtte endringene, men aksepterer at forskriften kan videreføres i sin nåværende form.

Bankenes adgang til å fravike forskriftens krav til betjeningsevne, belåningsgrad og avdragsbetaling må ikke fjernes. Dette vil medføre at bankene blir satt under statlig administrasjon og fratras muligheten å drive godt bankhåndverk. Vi støtter heller ikke forslaget om at kundens samlede lån ikke skal utgjøre mer enn fem ganger brutto årsinntekt. Dette forslaget vil i første rekke ramme førstegangskjøpere av bolig. For en enslig person med en inntekt på 4-500.000,- med studielån i tillegg, vil det ikke være mulig å kjøpe seg en leilighet i Oslo.

Befolkningsvekst krever boligpolitikk som prioriterer boligbygging. Samfunnet har et medansvar for at alle gis mulighet til å skaffe seg og finansiere en bolig som står i rimelig forhold til behov og økonomi. Til tross for gode salgs- og igangsettingstall den siste tiden, er vi fortsatt langt unna boligbehovet på drøye 37 000 boligenheter som må bygges årlig for å holde tritt med befolkningsveksten. Det er Oslo-regionen som er hovedutfordringen i det norske boligmarkedet. I Oslo kommune bygges bare halvparten av det antallet boliger som byen trenger, mens i resten av landet er boligmarkedet i bedre balanse. Det er viktig at Regjering og Storting ikke innfører tiltak i hele landet for å løse utfordringer som stort sett bare gjelder i Oslo.

Det er en samfunnsoppgave å bygge nok boliger til en pris folk flest kan betale. Vi må derfor bygge flere boliger for å unngå økt klasseskille, og for å hindre at unge og svake grupper faller utenfor boligmarkedet. Stabil og tilstrekkelig boligforsyning må være et overordnet mål, og dette må Stortinget og regjeringen ta ansvar for.

Hovedproblemet i det norske boligmarkedet er altså at det bygges for lite i Oslo. Løsningen er å stimulere tilbudssiden i Oslo-regionen, og ikke stramme inn på etterspørselssiden for hele landet. Etter Boligprodusentenes mening har Finanstilsynet sett seg blind på problemene i boligmarkedet i Oslo med høy prisvekst og for lav boligbygging. De foreslåtte innstramninger vil etter vårt syn spesielt ramme

boligbyggingen i distrikts-Norge. Finanstilsynet vil frata lokale banker muligheten til å drive godt bankhåndverk for sine lokale kunder. Dette vil redusere boligbyggingen i distriktene som igjen vil drive boligprisene ytterligere i været. Boligbygging er en viktig distriktsnæring, og vi kan ikke sette arbeidsplasser i distriktene i fare for å løse Oslos boligproblem.

NOU 2011:15 "Rom for alle" definerer fire pilarer for velferdsstaten Norge; Arbeid, Utdanning, Helse og Bolig. Det må være mulig for folk flest med en alminnelig inntekt å skaffe seg en bolig i rimelig avstand fra der de jobber. Dessverre har vi sett at boligprisveksten de siste tiårene har gjort det vanskeligere for mange å komme seg inn på boligmarkedet. Dette vil få uønskede konsekvenser for samfunnet fremover.

Boligpolitikken har skiftet fra å sikre at folk har tilgang til en egnet bolig, til å sette stadig høyere tekniske krav til hvordan en bolig skal bygges. Dette har bidratt til økte byggekostnader. Høye priser for ny bolig har smittet over på bruktmarkedet og bidratt til høyere priser for brukte boliger. Denne politisk styrte prisveksten har vært en fordel for alle som allerede er inne i boligmarkedet og eier en bolig, mens de som skal inn i markedet og skaffe seg en bolig har fått det vanskeligere. Økte boligpriser pga for liten tilbudsside i Oslo vil kunne få en direkte påvirkning på norsk konkurransekraft fremover. Store offentlige lønnsgrupper som sykepleiere, hjelpepleiere, lærere, brannmenn og politi vil måtte kreve store lønnstillegg for å få råd til å bo i rimelig nærhet til der de jobber. En slik lokal lønnsvekst får konsekvenser for hele landet og vil svekke Norges konkurransevne. Oslo vil også kunne miste attraktivitet som et sted å etablere nye virksomheter pga høye boligpriser.

Finanstilsynet er bekymret for husholdningens gjeldsvekst. Vi vet at mye av denne gjelden har sikkerhet i bolig, men at pengene blir brukt på annen type forbruk enn bolig. Boligprodusentenes Forening mener at de foreslåtte innstramningstiltak ikke løser målsettingen, og ber Finansdepartementet om ikke å innføre de foreslåtte endringene.

Med vennlig hilsen
BOLIGPRODUSENTENES FORENING



Per Jæger
Adm. direktør