

Deres ref. 22/376

Deres brev av: 3.10.2022 Vår ref. MG/LJH

Dato: 14.11.2022

Boligprodusentenes høringssvar til forslag om endring av utlånsforskriften

Boligprodusentene viser Finansdepartementets brev om endring av utlånsforskriften av 3.10.2022. Her følger høringssvaret fra Boligprodusentenes Forening.

Boligprodusentene startet månedlige registreringer av salg og igangsetting av nye boliger i 2010, og siden 1999 har vi hatt registreringer av salg og igangsetting av nye boliger hvert kvartal. Salget av nye boliger har vært fallende siden juli 2021, og solgte nye boliger hittil i år (til og med september måned) er 20 % lavere enn tilsvarende periode i 2021. Boligprodusentene har ikke målt lavere nyboligsalg siden finanskrisen i 2008. Forslaget til innstramning i utlånsforskriften vil forsterke nedgangen i nyboligsalget.

Boligprodusentene mener at utlånsforskriften ikke må endres slik at sysselsettingen og verdiskapningen forverres på grunn av dårligere tilgang til finansiering av nye boliger. Hver nye bolig gir en sysselsettingseffekt på 3,4 årsverk i hele verdikjeden. Vi mener at forslaget ikke tar hensyn til sysselsettingen og verdiskapningen i boligbyggingen. Større fall i nyboligproduksjonen får derfor store konsekvenser for sysselsettingen.

Boligprodusentene mener forslaget undervurderer de negative virkningene det har for boligforsyningen. Prognosesentret har beregnet at gjennomsnittlig årlig boligbehov i Norge er 29 384 boenheter, totalt igangsatte nye boliger i siste tolv månedersperiode (fra oktober 2021 til og med september 2022) er 24 992 boenheter. Kredittinnstramningene kan føre til at prisene reduseres i bruktboligmarkedet. Men innstramningene vil også bidra til bygging av færre nye boliger. Dette vil gi større underskudd på boliger og grunnlag for ny boligprisvekst. Forslaget vil forverre førstegangskjøperes mulighet til å komme inn på boligmarkedet.

Utlånsforskriften er i realiteten innrettet for å møte utfordringene i Oslo-området. Boligmarkedet i Norge er mer enn bare Oslo. Vi er bekymret for at forslaget reduserer nybygging i resten av landet og påskynder sentraliseringen. Boligprodusentene mener at utlånsforskriften bør være mer fleksibel, tilpasset ulike boligkjøpere og regionale forskjeller.

Konklusjon:

- Vi går imot forslaget om innstramminger i kravene til maksimal gjeldsgrad og bankenes fleksibilitetskvote.
- Går imot forslaget om å begrense muligheten til tilleggsikkerhet.
- Går imot forslaget som innebærer at BSU ikke lenger kan trekkes fra lånebeløpet ved beregning av kundens gjeldsgrad og belåningsgrad.
- Vi mener at utlånsforskriften må gi gunstigere betingelser for lån til nye boliger.
- Ber om at det settes av en egen fleksibilitetskvote for førstegangskjøpere.
- Verdigrunnlaget på nye boliger i distriktene må settes lik kontraktsverdi.
- Belåningsgraden for rammelån bør vurderes nedjustert.

- Utlånsforskriften bør åpne for at bankene kan tilby lån med lavere egenkapitalgrad enn forskriftens hovedregel til lånesøkere med god betjeningsevne og beskyttelse mot renteøkning, f.eks. i form av lengre fastrentekontrakter. Samtidig bør ulike typer fastrentelån og reguleringen av slike lån utredes, med sikte på å redusere problemer med innlåsingseffekter. Viser til Norges Banks forslag om å utrede ulike risikoreduserende løsninger.
- Vi støtter Norges Banks forslag om å vurdere endringer i rentestresstesten basert på erfaringer med et høyere rentenivå frem mot 2024, og samtidig vurdere forenklinger av rentestresstesten.

Boligprodusentenes vurderinger

Innstramminger i kravene til maksimal gjeldsgrad og bankenes fleksibilitetskvote m.m.

Boligprodusentene går imot forslagene om innstramminger i kravene til maksimal gjeldsgrad, bankenes fleksibilitetskvote, begrense muligheten til tilleggsikkerhet og at BSU ikke lengre kan trekkes fra lånebeløpet ved beregning av kundenes gjeldsgrad og belåningsgrad. Forslagene til innstramminger vil forsterke den pågående markedskorreksjonen i boligmarkedet. Nedsiden vil være relativt større i en tid hvor norsk økonomi er på vei inn i en nedgangskonjunktur, og boliginvesteringene allerede er under et betydelig press.

Forsyningen av nye boliger er sensitiv for slike endringer i rammebetingelsene som utlånsforskriften legger opp til. Utvikling av nye boligprosjekter er langvarige prosesser hvor konsekvenser av innstramminger i dag vil påvirke tilbudet av nye boliger flere år frem i tid.

Rammebetingelser knyttet til regulering, finansiering og igangsetting har latt seg løse i dagens boligmarked, riktignok til en stadig stigende kostnad og i et omfang som har opprettholdt en betydelig boliggetterspørsel, spesielt i Oslo der mange ønsker å bo. Redusert boligforsyning vil skape prispress i boligmarkedet, noe vi har kunne lese av prisutviklingen på boliger over år.

Hvis Finansdepartementet gjennomfører foreslåtte innstramminger for å ta opp lån til bolig, ser vi for oss følgende utvikling:

- Risikoen vil øke umiddelbart for alle salgsklare nyboligprosjekter, fordi målgruppene får redusert kjøpekraft.
- Nyboligprosjekter som ikke oppnår 60 — 70 % forhåndssalg vil måtte tegnes om og "slankes" for å tilpasses marked med redusert finansieringsevne. Noen prosjekter vil gå med tap og enkelte utbyggingsselskap vil gå konkurs og måtte overtas av bankene.
- Usikkerhet om boligmarkedet vil føre til at investeringer i nye tomter og regulering blir utsatt.
- Nyboligsalget vil fortsette å falle, og det vil bli redusert igangsettingen i neste omgang.
- Redusert boligbygging vil føre til redusert sysselsetting.

Nye boligprosjekter blir kalkulert for å sikre en viss fortjeneste gitt de kostnadene som medgår og ut fra forventet markedspris for boligene. Hvis markedsprisen synker på grunn av innstramming i lånemulighetene vil planlagte boligprosjekter bli ulønnsomme og ikke realisert. Effekten vil bli færre nye boliger i markedet. På lenger sikt vil redusert boligforsyning føre til ny prisstigning i boligmarkedet.

I byene vil det ikke være mulig å senke prisnivået permanent ved å stramme inn boligfinansieringen. De foreslåtte innstrammingene vil i første omgang gi et fall i prisene i bruktmarkedet, som i neste omgang vil legge press på prisene for nye boliger. Med stor prisusikkerhet eller for lavt prisnivå i bruktmarkedet vil nybygging begrenses inntil akkumulert etterspørsel hever prisene til et nivå som muliggjør nybygging. Hvor lang tid det tar før etterspørselen på nytt bygger opp prisene i bruktmarkedet, avhenger av hvor kraftig effektene av innstrammingen til boliglån vil være. Kredittinnstramminger for bolig vil ha en kortvarig effekt ved at prisene reduseres i bruktmarkedet, mens den langsiktige effekten vil være redusert boligforsyning som igjen legger grunnlag for ny boligprisvekst.

Boligprodusentene støtter derfor ikke innstramminger i kravene til maksimal gjeldsgrad og bankenes fleksibilitetskvote.

Utlånsforskriften 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 øke så lenge Oslo kommune ikke regulerer flere byggeklare tomter, og tilbudet av nye boliger holdes lavt.

Innstramming av utlånsforskriften gjør at færre kan kjøpe og eie sin egen bolig. Dette rammer særlig førstegangskjøpere med lav egenkapital. Større etterspørsel enn tilbud presser boligprisene enda mer oppover. Særlig gjelder dette for små leiligheter. Hver nye bolig gir en sysselsettingseffekt på 3,4 årsverk i hele verdikjeden. **Salg av nye boliger gir et betydelig bidrag til sysselsetting og verdiskapning i Norge. Det gjør ikke salg av brukte boliger.**

§ 12. Fleksibilitet

Forslag til nytt tredje ledd

Fleksibilitetskvoten 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 § 5, § 6, § 8 og § 10 for inntil 15 prosent av innvilgede lån med pant i nye boliger

Egen fleksibilitetskvote for førstegangskjøper

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 månedsløse 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 oppsparing 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.**

Boligprodusentene foreslår derfor en egen fleksibilitetskvote for førstegangskjøper på 4 %. Denne kvoten kommer i tillegg til bankenes generelle fleksibilitetskvote. Vi mener bankene i sitt faglige skjønn kan vurdere låneutmålingene til mange førstegangskjøperne. Gjeldsregistret er innarbeidet i bankens utlånspraksis, og gir et godt grunnlag for å vurdere forbrukerens belåningsgrad og evne til å betjene boliglån.

Vi støtter også Norges Eiendomsmeglerforbunds (NEF) forlag om at det bør åpnes for at førstegangskjøpere med god betjeningsevne kan få lån med lavere egenkapital når de binder seg til lange fastrentekontrakter eller en annen form for sikring mot renteøkning. Sårbare husholdninger får større forutsigbarhet med fastrentekontrakt. Det reduserer avhengigheten av foreldrehjelp, det letter likviditetssituasjonen for husholdninger som i dag binder nesten all likviditet til egenkapital ved boligkjøp, og det kan redusere behovet for rentestresstesting. Ved en utredning av alternative løsninger bør man vurdere ulike type fastrentelån og reguleringen av slike lån, med sikte på å redusere problemer med innlåsingseffekter knyttet til fastrentelån.

I distriktene må verdigrunnlaget settes lik kontraktsum

Utlånsforskriften bidrar til svært høye 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.

Boligprodusentene mener det er viktig at distriktene får mulighet til å utvikle et fungerende boligmarked. Vi **foreslår at utlånsforskriften endres slik at verdigrunnlaget i distriktene settes lik kontraktsverdi for nye boliger. I dette inkluderes tomteverdi. Lån må kunne gis til de som har betalingsevne.** Vår anbefaling må også sees i sammenheng med virkemidler Husbanken har for å gi lån i distriktskommunene.

§ 8. Belåningsgrad

Første ledd, forslag til ny siste setning

Nedbetalingslån med pant i bolig skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 85 prosent av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen, som ikke kan være høyere enn markedsverdi fastsatt ut fra en forsiktig vurdering. *Verdigrunnlaget for ny bolig solgt etter bustadoppføringslova eller avhendingslova § 1-2 andre ledd settes lik kontraktsverdi i kommuner med sentralitetsklasse 4, 5 og 6.*

Belåningsgraden for rammelån må vurderes

Finanstilsynets årlige boliglånundersøkelse viser at 46 % av nye lån med pant i bolig er nye rammekreditter. Rammelån tildeles typisk låntakere over 35 år med relativt høy inntekt. Vi har vært i gjennom en historisk lang periode med økende boligpriser. Økt boligverdi har gitt etablerte boligeiere lavere belåningsgrad, og mange har valgt å ta ut verdistigningen som rammekreditt.

Boliglånsundersøkelse viser også at refinansiering av nedbetalingslån utgjør 63 % av alle nye nedbetalingslån. Av de samlede kredittrammene for husholdningene går dermed vesentlige deler til opplåning for de etablerte i boligmarkedet. Dette bidrar i stor grad til å opprettholde og øke husholdningenes høye gjeldsnivå. Praksis med rammelån og refinansiering reiser fordelingsmessige spørsmål mellom generasjoner som ikke er belyst i forslaget, men som like fullt vil være politisk utfordrende.

Boligprodusentene mener at det er en svakhet ved forslaget at disse sidene ved husholdningenes gjeld ikke er bedre belyst. Vi anbefaler derfor at dette vurderes nærmere, og om belåningsgraden for rammekreditt må nedjusteres.

Stresstesting og fast rente

Boligprodusentene støtter NEF sin høringsuttalelse vedrørende stresstesting av rente og fast rente:

- Økende renter er ikke i seg selv et godt argument for å oppheve utlånsreglene. Men det kan være grunn til å se nærmere på reglene om stresstesting i lys av renteutviklingen, slik Norges Bank har foreslått i sin uttalelse til utlånsforskriften. I denne sammenheng bør det vurderes endringer i regelen om stresstesting ved utløpet av fastrenteperioden.
- Finanstilsynets statistikk viser at 95 prosent av nordmenn har boliglån med flytende rente. Flytende rente gjør både husholdningsøkonomien og samfunnsøkonomien mer sårbar for rentehevinger. Det øker ned siden ved fall i boligverdier. I dag legges det for stor vekt på egenkapital og boligverdi ved behandling av lånesøknader. Med større vekt på betjeningsevne og sikring i form av fastrente trygges både låntaker og långiver. Det bør tenkes nytt rundt dagens kultur som leder nesten alle låntakere inn i kontrakter med flytende renter uten noen form for sikring mot overraskende rentehopp.

Med vennlig hilsen
for Boligprodusentenes Forening



Lars Jacob Hiim
Adm. direktør