

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep  
0030 Oslo

Deres ref.: 19/2391 AMA

Oslo, 22. oktober 2019

## Høringsuttalelse – videreføring av boliglånsforskriften

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) viser til Finansdepartementets brev av 9. september i år med invitasjon til å avgi høringsuttalelse til ovennevnte forslag.

NEF er siden 1932 profesjonsforbundet for eiendomsmeglere og advokater som arbeider med eiendomsmegling. NEF jobber blant annet for rammevilkår som bidrar til et stabilt boligmarked som er tilgjengelig for folk flest, og en trygg bolighandel som gir færre konflikter i etterkant.

## Konklusjon

Basert på vår erfaring med boliglånsforskriften foreslår NEF at:

- Boliglånsforskriften videreføres med dagens regionale profil, og uten vesentlige endringer – med ett unntak:
  - Det innføres en ny bestemmelse som åpner for at førstegangs låntakere med solid betjeningsevne og beskyttelse mot renteøkning f.eks. i form av rentebinding på lengre sikt, kan innvilges lån med lavere egenkapitalgrad enn forskriftens hovedregel.
- Forskriften bør gjelde midlertidig i 2 år fra 1. januar 2020.

## Evaluerings av boliglånsforskriften

NEFs vurdering er at dagens boliglånsforskrift i det vesentlige virker etter hensikten.

Det er bekymringsfullt at husholdningenes gjeld er høy, men gjelden vokser mindre enn før. Gjeldsveksten til husholdningene har falt siden 2018 og er fortsatt på vei ned. I henhold til SSBs kredittindikator for august 2019 er gjeldsveksten til husholdningene på 5,1 prosent, som er det laveste nivået siden november 1996 da gjeldsveksten var på 4,9 prosent. Etter korreksjonen i 2017, utløst av boliglånsforskriften, har vi hatt en lang sammenhengende periode med moderat boligprisvekst. Det nasjonale gjennomsnittet for boligpriser er 2,6 prosent høyere enn for ett år

siden. Utbudet av boliger er høyt i de fleste regioner, og omsetningstiden er høyere enn tidligere år. Balansen mellom tilbud og etterspørsel er bedre enn på mange år. Styringsrenten er 1 prosent høyere enn forrige gang boliglånsforskriften ble revidert. I tillegg gir forskriften om forbrukslån og gjeldsregistre bedre kontroll med gjeldsutviklingen.

Gjeldende boliglånsforskrift har en regional profil som reflekterer at det er mange boligmarkeder i Norge, hvorav Oslo er i en særstilling. Til illustrasjon viser statistikk fra Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS at prisendringer siste 12 måneder er høyest i Oslo med 4,7 prosent, og lavest i Stavanger med minus 0,7 prosent og Trondheim med 0,6 prosent. Prisendringer siste 10 år er høyest i Oslo med 100,9 prosent og lavest i Stavanger med 24,2 prosent og Kristiansand med 21,1 prosent. Prisendringer siste 5 år er høyest i Oslo med 44,6 prosent, og lavest i Stavanger med minus 8,6 prosent, mens prisene er 9,8 prosent høyere i Kristiansand. Til sammenligning har KPI Totalindeks steget med 23 prosent siste 10 år og 13 prosent siste 5 år. Dette betyr at boligeierne i Oslo hatt en sterk egenkapitalvekst gjennom en årrekke, mens andre regioner har hatt en nøytral eller negativ utvikling som f.eks. i Stavanger hvor boligeierne har hatt et betydelig egenkapitalfall de siste 5 årene.

Med så store regionale forskjeller er det ikke hensiktsmessig å bruke samme medisin over hele landet. Boliglånsforskriften har bidratt til å korrigere og begrense prisveksten i Oslo, samtidig som bankene i svake regionale markeder har hatt mer fleksibilitet til å tilpasse utlånspraksis til sine regionale utfordringer.

NEF, Ambita og Samfunnsøkonomisk analyse har i samarbeid analysert førstegangskjøpere og sekundærboliger over en årrekke. Denne rapporten dokumenterer kvartalsvis utvikling i antall førstegangskjøpere fra 2010 til og med 2. kvartal 2019, og viser blant annet hvor mange førstegangskjøpere det er, om de blir flere eller færre, om de blir eldre eller yngre, hva slags boligtyper de kjøper og regionale forskjeller.

Innretningen på forskriften har bidratt til å gjøre det noe enklere for det store flertall av førstegangskjøpere, ved å begrense boligpris- og gjeldsvekst. I 2016 førte sterk prisvekst til en relativt stor nedgang i antall førstegangskjøp på landsbasis. Bak disse tallene finner vi store regionale forskjeller. I Bergen har utviklingen vært stabil over tid, i Trondheim har det blitt flere førstegangskjøpere, mens omlag halvparten av nedgangen på landsbasis kom i Oslo, og i motsetning til ellers i landet fortsatte nedgangen i Oslo også i 2017. I Oslo kom oppgangen i antall førstegangskjøpere først og fremst fra andre halvår i fjor og har fortsatt i 2019, som startet med det sterkeste første- og andrekvartalet siden 2015.

Andelen sekundærboliger i Oslo har økt siden 2016. Dette antas å omfatte en betydelig andel investeringer i sekundærbolig knyttet til det sterke nyboligsalget i 2016-2017. Disse boligene blir registrert som sekundærbolig ved ferdigstilling et par år senere, det vil si i 2018 og 2019. 2019 er et toppår for ferdigstilling og overtagelse av nye boliger. I 2018-2019 har færre investorer kjøpt små osloleiligheter med sikte på å ta gevinst i form av prisstigning. Dermed er konkurransen mellom førstegangskjøp og sekundærkjøp i perioden redusert. Uten særkravene for kjøp av sekundærbolig i Oslo, er det grunn til å anta at andelen sekundærboliger ville økt ytterligere. Med dagens utvikling forventes andelen sekundærboliger å falle i 2020. Motsvarende forventes andelen førstegangskjøpere å øke.

En ny rapport som dokumenterer utviklingen til og med 3. kvartal vil bli publisert ved utgangen av oktober.

## Vurdering av Finanstilsynets endringsforslag

NEFs vurdering er at med dagens rentenivå og kjøpekraft i husholdningene er det nødvendig å videreføre gjeldende regler til gjeldsveksten har kommet ned på et lavere nivå.

Finanstilsynet forslag om endringer i kravet til maksimal gjeldsgrad og i fleksibilitetskvoten i boliglånsforskriften utgjør en vesentlig innstramming. Samtidig foreslår Finanstilsynet at de samme regler skal gjelde over hele landet, uavhengig av regionale forskjeller i boligpris- og gjeldsvekst.

NEF kan ikke støtte Finanstilsynets forslag om innstramminger. Dersom Finansdepartementet følger Finanstilsynets råd, vil det trolig føre til en ny boligpriskorreksjon som forsterkes av at folks forventninger og adferd påvirkes i en grad som forrykker markedsbalansen. Og det vil også ha negative ringvirkninger for realøkonomien. En innstramming av boliglånsforskriften vil også være risikabel når økonomien i utgangspunktet står overfor en internasjonal konjunkturedgang, kredittpolitikken allerede virker, rentene har økt og boligprisveksten i utgangspunktet er lav.

NEF er særlig bekymret for den regionale effekten av tilsynets forslag om å fjerne særreglene for Oslo og stramme inn like hardt mye over hele landet. NEFs vurdering er at Finanstilsynets forslag har potensial til å utløse betydelige ubalanser i nåværende situasjon:

- Endringene kan slå beina under regionale markeder som endelig har kommet i balanse etter ringvirkningene av oljeprisfallet fra sommeren 2014. Den negative egenkapitalutviklingen i deler av landet har en innlåsingeffekt som kan virke begrensende på mobiliteten i arbeidsstyrken. Denne effekten vil bli forsterket dersom boliglånsforskriften skjerpes og bankenes fleksibilitet til å utøve skjønn begrenses ytterligere.
- Endringene i kravene til gjeldsgrad vil heve terskelen for mange førstegangskjøpere, spesielt i byer hvor prisnivået er relativt høyt.
- Endringene i fleksibilitetskvoten vil ramme særlig hardt førstegangskjøpere som har god betjeningsevne, men for lav egenkapital.
- Endringene vil favorisere kjøpere med høy egenkapital eller foreldrehjelp, samt kjøpere av sekundærbolig i Oslo som vil få tilgang på mer kreditt.
- Boliginvesteringene kan bli sterkt berørt av en kredittinnstramming. I Oslo er boligbyggingen allerede for lav. I 2018 ble det regulert 810 nye boliger i Oslo mens folkemengden økte med totalt 7 598 innbyggere. 2019 tegner ikke vesentlig bedre i forhold til forventet befolkningsvekst, og det må tas høyde for tilbudsunderskudd om et par år som kan utløse ny prisoppgang.

NEF mener at det bør innføres en egen regel som legges til rette for at førstegangslåntakere med solid betjeningsevne og beskyttelse mot renteøkning f.eks. i form av rentebinding på lengre sikt, kan innvilges lån med lavere egenkapitalgrad enn forskriftens hovedregel. Dette vil være en trygg

løsning for både låntaker og långiver, og kan være aktuell for mange i en tid hvor bankene kan tilby lav fastrente på lengre sikt.

Forskriftsregulering av bankenes utlånspraksis er et inngripende virkemiddel og bør brukes med varsomhet. NEF mener at forskriften bør gjelde midlertidig i 2 år fra 1. januar 2020. Det vil gi Finansdepartementet nødvendig fleksibilitet til senere å stramme inn eller løse opp på kravene i lys av utviklingen.

### **Innsats for å sikre tilstrekkelig boligbygging**

For å motvirke nye ubalanser i pressområdene må storbykommunene, i godt samspill med boligutviklerne, føre en aktiv reguleringspolitikk som sikrer et tilstrekkelig boligtilbud over tid. Vi registrerer med bekymring at regulerings- og igangsettingstakten fra 2018 har falt markant i Oslo, etter en periode med svært høy aktivitet på feltet. I store deler av landet for øvrig bygges det for tiden tilstrekkelig med boliger i forhold til forventet befolkningsvekst, ref. rapporten Norsk økonomi Vol. 10, nr. 2 – 2019 fra Samfunnsøkonomisk analyse.

Et tilbakevendende problem i storbyene er at boligproduksjonen kan variere mye over tid, og ofte forsinkes av manglende infrastrukturutvikling, som følge av finansieringsproblemer. Det er satt av midler i statsbudsjettet til å øke det statlige bidraget i flere store kollektivprosjekter som bl.a. Bybanen i Bergen og Fornebu i Oslo og Akershus. Dette kan bidra til å få fart på gjennomføringen, avhengig av samarbeidet mellom stat og kommune om finansieringen. Fremdriften i disse kollektivprosjektene har stor innvirkning på by- og boligutviklingen i pressområdene. Det vil kunne påvirke balansen mellom tilbud og etterspørsel og boligprispresset på sikt.

For streng lokal regulering bidrar også til boligprispress, som eksempel kan nevnes leilighetsnormen i Oslo som fører til at det ikke bygges boliger av en størrelse og pris som flere unge har råd til.

Med vennlig hilsen  
Norges Eiendomsmeglerforbund

Kurt F. Buck  
Styreleder

Carl O. Geving  
Administrerende direktør