

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0300 OSLO

Oslo, 04.10.2024

Deres ref. 23/5632

Høringsuttalelse – videreføring og endring av utlånsforskriften

NBBL viser til Finansdepartementets brev av 23.08.24 vedrørende ovennevnte.

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. NBBLs 38 medlemslag har om lag 1 270 000 medlemmer, og forvalter 600 000 boliger i 16 000 borettslag og sameier.

Utlånsforskriftens formål er å bidra til finansiell stabilitet ved å stille krav til finansforetakenes utlånspraksis for å forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger og finansforetak. NBBL mener hensynet til finansiell stabilitet er viktig. Vi støtter at bankenes utlånspraksis til husholdningene er underlagt en viss regulering. Etter vår vurdering er imidlertid gjeldene forskrift for streng, med uheldige fordelingsmessige konsekvenser som resultat.

Den senere tid har det tilkommet en god del forskning på norske data som peker på uheldige virkninger av utlånsforskriften. NBBL er særlig bekymret for de fordelingsmessige følgende av dagens utlånsregulering. Flere forskningsartikler finner at unge hindres fra å kjøpe bolig som følge av reguleringen. Utlånsforskriften har bidratt til å forsterke betydningen av tilgang på foreldrehjelp. Dette underbygges av offentlig tilgjengelig statistikk som viser at omfanget av foreldrehjelp blant unge boligkjøpere har økt kraftig etter at forskriften ble innført¹. Økt innslag av foreldrehjelp betyr i praksis at husholdninger med lik inntekt og betjeningsevne gis ulike muligheter for låneopptak og boligkjøp. Utlånsforskriften slik den i dag er innrettet utfordrer dermed viktige politiske målsetninger som hensynet til å forebygge sosial ulikhet og tilgangen til å eie egen bolig.

NBBL har følgende forslag til endringer i dagens utlånsregulering:

- Egenkapitalkravet reduseres fra 15 til 10 prosent.
- Fleksibilitetskvoten økes fra 10 prosent til 15 prosent. I Oslo økes fleksibilitetskvoten fra 8 prosent til 15 prosent. Den regionale kvotedifferensieringen bør uansett fjernes.
- Utlånsforskriften bør åpne for høyere låneutmåling ved kjøp av nye boliger
- Departementet bør vurdere om mulighetene for avdragsfrihet kan økes. Eksempelvis at det kan gis avdragsfrihet på opptil 5 år for alle.

¹ <https://nef.no/nyheter/pressemeldinger/mange-flere-unge-er-avhengig-av-foreldrehjelp-for-a-kjope-bolig-i-oslo/>

- Departementet bør vurdere om gjeldende regler for stresstesting ved fastrenteavtaler er hensiktsmessig, særlig i tilfeller med lengre bindingsperioder.

NBBL støtter Finanstilsynets vurdering om at boligkjøpsmodeller ikke omfattes i forskriften. Vi er imidlertid uenig i forslaget om at tilleggsikkerhet skal begrenses til realkausjon, og mener dagens regler for tilleggsikkerhet bør videreføres. NBBL går også imot Finanstilsynets forslag om å fastsette forskriften uten opphørsdato.

Under følger en nærmere redegjørelse for våre innspill:

Egenkapitalkravet reduseres fra 15 til 10 prosent

Kravet til belåningsgrad hindrer at personer med lite egenkapital, men ellers tilstrekkelig betjeningsevne, kommer inn på boligmarkedet. Norske studier viser at førstegangskjøpere uten likvide midler utsatte eller kansellerte boligkjøp da kravet til belåningsgrad ble strammet inn. Et strammere belåningsgradskrav hindrer unge i å kjøpe bolig også på lang sikt, spesielt personer med lav inntekt og formue².

Forskningslitteraturen gir også grunn til å vurdere belåningsgradskravet opp mot formålet om å redusere finansiell sårbarhet. Egenkapitalkravet binder likvide midler. Husholdningene blir mindre belånte, men også mindre likvide. Oppsummert viser de fleste studiene at regulering av boliglån har små effekter på husholdningers sårbarhet overfor uforutsette hendelser³.

På denne bakgrunn foreslår NBBL å endre gjeldende krav til maksimal belåningsgrad fra 85 prosent til 90 prosent. Vi mener også at kravene til egenkapital bør kunne reduseres dersom lånekundene gjør andre risikoreduserende tiltak som for eksempel å binde seg til fastrente.

Fleksibilitetskvoten økes fra 10 prosent til 15 prosent

Fleksibilitetskvoten gir rom for at finansforetak basert på egne kredittvurderinger kan innvilge en andel lån som fraviker ett eller flere av kravene i forskriften. Utlånsforskriftens brede sett av krav bidrar til å begrense bankenes handlingsrom til å gi forsvarlige lån. Selv med et lempeligere krav til belåningsgrad som foreslått over, mener vi det er grunn til å øke bankenes fleksibilitetskvote for å redusere samfunnskostnaden ved forskriften.

Fleksibilitetskvoten benyttes i stor grad til yngre låntakere og førstegangskjøpere. Ifølge Finanstilsynets boliglånsundersøkelse går om lag en tredel av utlånene som innvilges innenfor fleksibilitetskvoten til førstegangskjøpere. Samtidig står denne gruppen bare for om lag 10 prosent av alle nye nedbetalingslån.

Tall fra Finanstilsynet viser også at bankene gjennomgående har lavere avvik fra forskriften enn det fleksibilitetskvoten tillater. Årsaken er at bankene opererer med en sikkerhetsbuffer for ikke å overstige den.

En særlig begrunnelse for å øke gjeldende fleksibilitetskvote er at kravene til bankenes vurdering av kunder er blitt strengere gjennom den nye finansavtaleloven av 1. januar 2023. Långiver har fått større ansvar og risiko ved å yte lån til låntakere uten tilstrekkelig betjeningsevne og de har fått større ansvar for å forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger. NBBL mener dette bidrar til at fleksibilitetskvoten kan økes uten at det går på bekostning av den finansielle stabiliteten.

NBBL mener for øvrig at samme fleksibilitetskvote bør gjelde for Oslo som ellers i landet. Dagens regionale differensiering er kompliserende. Ettersom utlånsforskriftens formål er å

² Aastveit, Juelsrud og Wold (2020), Balke, Karlman og Kinnerud (2023)

³ Fjære-Lindkjenn et. Al. Samfunnsøkonomen 2/2024

bidra til finansiell stabilitet på systemnivå, gir det ikke tilstrekkelig mening med en slik regional differensiering. Én kvote vil gi finansforetakene en hensiktsmessig frihet til selv avgjøre hvor fleksibiliteten benyttes geografisk.

Lempeligere utlånsregulering ved kjøp av nye boliger

Nye boliger har vesentlig lavere og mer forutsigbare drifts- og vedlikeholdskostnader enn eksisterende boliger. NBBL mener dette bør hensyntas ved å tillate høyere låneutmåling ved kjøp av ny bolig.

Gjeldende regler for tilleggssikkerhet bør videreføres

Finanstilsynet foreslår å stramme inn muligheten til å stille tilleggssikkerhet, der tilleggssikkerhet skal begrenses til sidesikkerhet i annen fast eiendom. Endringen vil kunne få negative konsekvenser for enkelte såkalte boligkjøpsmodeller. Innstrammingen vil berøre førstegangskjøpere som ikke har nærstående med tilstrekkelig verdi i fast eiendom, og begrense deres tilgang til å eie egen bolig. Vi mener derfor at kausjon og garanti fortsatt må inngå som tilleggssikkerhet.

Forslaget om å begrense tilleggssikkerhet kan også gi uheldige regionale utslag fordi boligverdiene varierer betydelig mellom pressområder og distriktskommuner. Annen form for tilleggssikkerhet enn sikkerhet med pant i egen bolig kan være av større betydning for barn av foreldre med bolig distriktene.

Mulighetene for avdragsfrihet bør økes

Dagens utlånsforskrift pålegger bankene å kreve avdragsinnbetalinger fra boliglånskunder som har over 60 prosent belåningsgrad. Avdragene skal tilsvare det laveste av 2,5 prosent av innvilget lån og det avdragsbetalingen ville vært på et annuitetslån med 30 års nedbetalingstid. Forskriften åpner for at finansforetaket kan gi avdragsutsettelse «på grunn av omstendigheter som inntreffer i lånets løpetid og som midlertidig forverrer kundens betalingsevne».

Husholdninger som har belåningsgrad over 60 prosent er ofte unge med gode inntektsutsikter foran seg. Kravet til avdragsbetalinger begrenser denne gruppens mulighet til å jevne ut forbruk over tid. Denne gruppen får også en urimelig stor del av belastningen i perioder med økte renter. Etter NBBLs syn er gjeldende krav til avdrag for inngripende. Departementet bør vurdere å lempe på gjeldende avdragsbegrensning, for eksempel ved at det åpnes for avdragsfrihet for alle i inntil fem år.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Bård Folke Fredriksen
Adm. direktør

Hilde Karoline Midsem
Sjeføkonom