

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Att: Finansmarkedsavdelingen

Høringssvar om endring og videreføring av boliglånsforskriften

Forbrukerrådet viser til høring i regi av Finansdepartementet om endring og videreføring av boliglånsforskriften.

Forslag til endret forskrift er beskrevet i høringsnotat fra Finanstilsynet datert 10. september 2019, og høringsfristen er av departementet satt til 22. oktober 2019. Ikrafttredelsestidspunkt for ny boliglånsforskrift er foreslått til 1. januar 2020.

Forbrukerrådet sender med dette inn våre kommentarer og merknader til forslaget. Høringssvaret er innsendt ved bruk av departementenes digitale løsning for høringsuttalelser, og er i tillegg oversendt elektronisk til postmottak@fin.dep.no.

Forbrukerrådets posisjon

Formålet med retningslinjene er ifølge Finanstilsynet todelt:

- 1) Å beskytte den enkelte låntaker mot å ta opp for store lån.
- 2) Begrense kredittrisikoen i den enkelte bank og bidra til finansiell stabilitet.

Forbrukerrådet uttaler seg i denne høringen primært om punkt 1).

Det er flere paragrafer i forskriften som Finanstilsynet foreslår videreført. Forbrukerrådet støtter alle forslagene til videreføring og begrenser dette høringssvaret til de paragrafene der tilsynet foreslår endringer.



Oppsummering av Forbrukerrådets innspill

Forbrukerrådets hovedpunkter kan oppsummeres i følgende tabell:

Forskrift, §	Finanstilsynets forslag	Forbrukerrådets vurdering
§4. Grensen for maksimal gjeldsgrad	Redusere fra 5 ganger inntekt til 4,5 ganger inntekt. Tilsvarende endring foreslås gjennomført i forbrukslånsforskriften.	 Vi støtter forslaget. Må dessuten sees i sammenheng med §8. Se vår vurdering til denne bestemmelsen. Det er svært viktig at forskrift om krav til finansforetakenes utlånspraksis for forbrukslån justeres tilsvarende.
§5. Belåningsgrad	Fjerne unntaksbestemmelse for sekundærbolig i Oslo på 60 prosent maksimal belåningsgrad. Generelt krav på 85 prosent blir i så fall gjeldende.	 Vi støtter ikke forslaget. Dagens løsning bør videreføres slik at forskriften tar hensyn til at Oslos boligmarked er mer krevende for boligkjøperne enn resten av landet. Vi frykter at forslaget vil bedre betingelsene noe for boliginvestorer på bekostning av forbrukere, og i særlig grad unge boligkjøpere/førstegangskjøpere.
§8. Fleksibilitetskvoten	Redusere fra 10 % (8 % for Oslo) til 5 % av totalt utlånsvolum for hele landet, inkludert Oslo.	 Vi støtter i utgangspunktet ikke forslaget og mener dagens grenser bør videreføres. Det samme gjelder egen sats for Oslo. Fleksibilitetskvoten er viktig for forbrukere som befinner seg i en midlertidig sårbar situasjon. Men vårt syn har et forbehold: Dersom uforholdsmessig mye av den innstrammende effekten i §4 utlignes gjennom økning i andelen lån gitt innenfor gjeldende fleksibilitetskvote, kan det likevel være hensiktsmessig å stramme inn fleksibilitetskvoten noe.
§11. Opphørsdato	Opphørsdato foreslås fjernet.	 Vi støtter ikke forslaget. En opphørsdato sikrer en grundig offentlig gjennomgang av gjeldsveksten og gjeldsnivået, og er temaer som engasjerer mange parter.



Bakgrunn for Forbrukerrådets innspill

Finanstilsynet har tydelig begrunnet behovet for innskjerping av boliglånsforskriften med gjeldsveksten i husholdningene. Målet er ikke å påvirke prisene på boliger eller boligbyggingstakten. Men endringen i kreditttilgangen gjennom forskriften påvirker boligprisene som i neste omgang innvirker på låneopptakene. Boligprisene blir således en av faktorene som må med i vurderingen av den foreslåtte forskriftsendringen.

Den store gjeldsoppbygningen er et samfunnsproblem på to måter: I tillegg til den økonomiske sårbarheten den skaper for store grupper, innsnevrer den livsutfoldelsen for dagens og fremtidens nyetablerte i boligmarkedet. En svært stor andel av deres inntekter låses til betjening av boliggjeld.

Gjelden fortsetter å øke sterkt fra allerede høye nivåer

Tolv månedersveksten i husholdningenes gjeld var 5,3 prosent i juli i år. Veksten er fortsatt godt over lønnsveksten. De siste fire årene har husholdningenes gjeld vokst med 26 prosent mens lønnsveksten kun har vært syv prosent, ifølge Statistisk sentralbyrå.

Ved utgangen av 2018 var gjeldsbelastningen for husholdningene 231 prosent av disponibel inntekt, opp 3 prosentpoeng fra året før. Den årlige veksten forventes å bli noe høyere enn dette frem mot 2022, ifølge Finansielt Utsyn i juni 2019¹. Store grupper har betydelig høyere belastning enn det gjennomsnittstallene viser. Tilsynets boliglånsundersøkelse² viser videre at låntakernes gjennomsnittlige gjeldsgrad og andelen lån som ligger tett opp til grensene i forskriften, øker. Ifølge Finanstilsynets høringsnotat³ var andelen nye nedbetalingslån der låntaker har gjeldsgrad over fire, på 41 prosent i 2018, som er 10 prosentpoeng mer enn i 2015. Andelen lån med gjeldsgrad over 4,5 har i samme periode økt med 6 prosentpoeng, til 24 prosent.

Norges Bank publiserte Pengepolitisk Rapport 3/2019 den 19. september 2019, hvor den økende gjeldsbelastningen omtales som følger:⁴ «Husholdningenes gjeldsbelastning, det vil si gjeld i forhold til inntekt, har økt over lang tid og er på et historisk høyt nivå, [...]. Det gjør husholdningene sårbare for et brått fall i inntektene eller en markert økning i rentenivået. I det siste har forskjellen mellom husholdningenes gjeldsvekst og inntektsvekst blitt mindre. Det bidrar til

¹<https://www.finanstilsynet.no/contentassets/7696f7f0fec1488a954128c53b719024/finansielt-utsyn---juni-2019.pdf>

²<https://www.finanstilsynet.no/contentassets/1e92d7fbecd847af8c6e8abd0331d570/boliglansundersokelsen-2018.pdf>

³<https://www.regjeringen.no/contentassets/de43a5ed16ae411bbed3229b13c844f1/horingsnotat-utarbeidet-av-finanstilsynet-2122327.pdf>

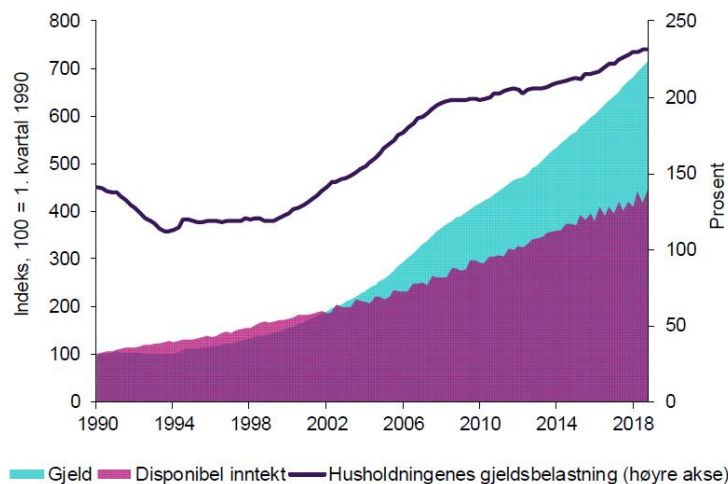
⁴https://static.norges-bank.no/contentassets/57f20025f3824501897d078c948833ab/ppr_3_19.pdf?v=09/19/2019140257&ft=.pdf



at gjeldsbelastningen øker saktere enn før.»

Forbrukerrådet deler bekymringen for den sterke gjeldsveksten og det høye gjeldsnivået. Til tross for innskjerping av boliglånsforskriften fortsetter gjeldsveksten på et høyt nivå, veksten er bare litt lavere enn før. En gjeldsvekst betydelig over lønnsveksten er ikke økonomisk bærekraftig på sikt.

2.2 Utvikling i husholdningenes gjeldsbelastning, gjeld og disponibel inntekt



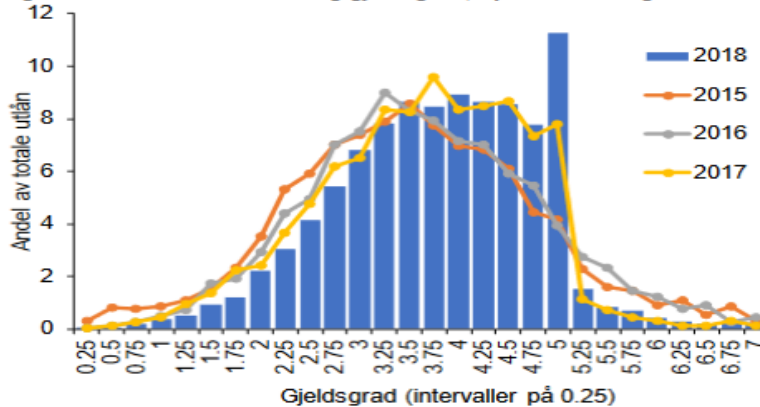
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

Stadig økende gjeldsbelastning gjør unge boligkjøpere sårbare for uventede hendelser som berører husholdningsøkonomien. «For de mest sårbare husholdningene vil en renteøkning innebære vesentlig svekket økonomi», konkluderer Finanstilsynet i Finansielt utsyn juni 2019. Men det er særlig bortfall av hele eller deler av husstandens lønnsinntekt som blir problematisk for de boligkjøperne som har fått innvilget lån tett opp til dagens maksimale grenser.

Grafen på neste side viser tydelig økning fra 2017 til 2018 i andelen av totale utlån med gjeldsgrad tett på gjeldsgradgrensen på 5 ganger inntekt. Også fra 2016 til 2017 var økningen kraftig, men dette inntraff trolig som en konsekvens av endring i forskrift som reduserte andelen lån med gjeldsgrad over 5 ganger inntekt.



Figur 5 Utlånsvolum etter år og gjeldsgrad, nye nedbetalingslån



Kilde: Finanstilsynets boliglånsundersøkelser

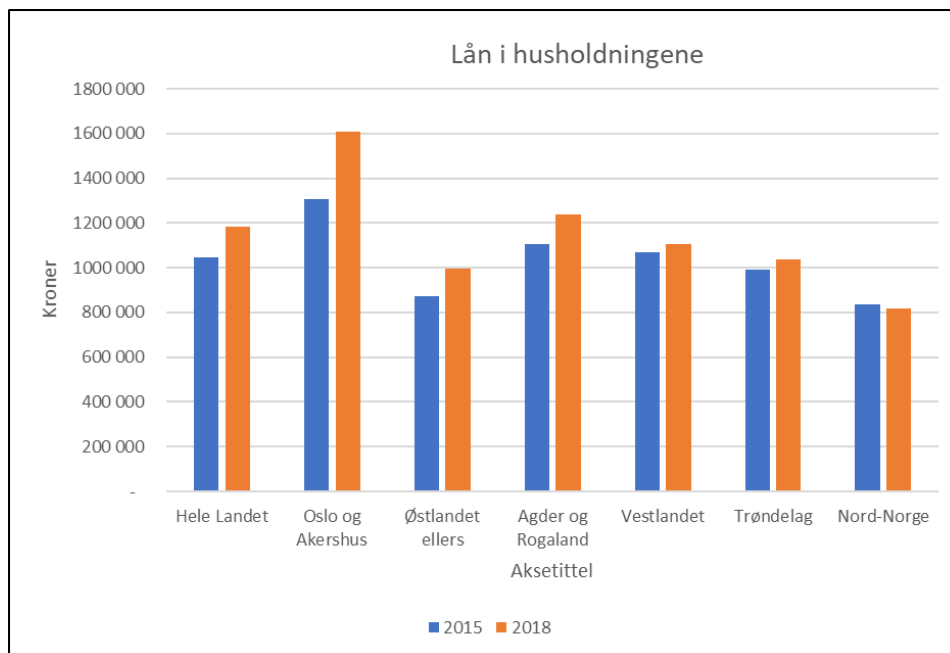
Regionale forskjeller

Det er påvist store regionale forskjeller i forbrukernes sårbarhet med hensyn til gjeldsbelastning. Oslo skiller seg ut og har derfor unntaksbestemmelser i dagens forskrift.

«Det er betydelige regionale forskjeller i kjøpekraft. Spesielt i byene er det lite tilbud av boliger i en prisklasse som husholdninger med lavere evne til å lånefinansiere boligkjøp, har råd til. Kjøpekraften har utviklet seg svakere og er klart lavere i Oslo enn i landet samlet og i andre store byer», ifølge rapporten *Utviklingen i husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet* utgitt av Norges Bank i august 2019.⁵

Tall for husstandenes gjeld fra Statistisk sentralbyrå viser regionale forskjeller, samt at gjeldsveksten i Oslo og Akershus skiller seg ut fra resten av landet:

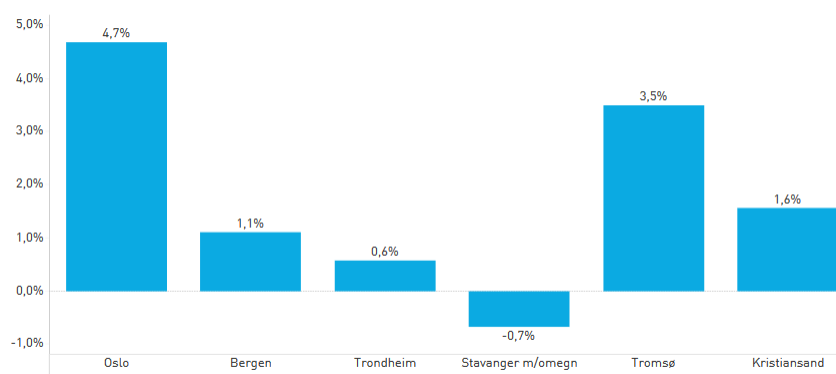
⁵ https://static.norges-bank.no/contentassets/835cd5b83ee24b7099931fff6f80636c/staff_memo_4_2019.pdf?f?v=04/11/2019100155&ft=.pdf



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Også øyeblikksbildet viser store regionale forskjeller i boligmarkedet. Siste boligprisstatistikk for 12-måneders nominell prisendring fra Eiendom Norge bekrefter dette. Det er bekymringsfullt at det er Norges to dyreste byer som skiller seg ut med den sterkeste prisveksten. Prisveksten i Oslo og Tromsø ligger over lønnsveksten, og svekker dermed førstegangskjøpernes muligheter i boligmarkedet år for år dersom den vedvarer. I de øvrige storbyene er situasjonen motsatt.

12 måneders nominell prisendring. Utvalgte byer.



Kilde: Eiendom Norges boligprisstatistikk for september 2019.

Konsekvenser for førstegangskjøperne

I mediene har særinteresser rykket ut med tall som de påstår viser at innskjerping av gjeldsgrad vil utestenge mange førstegangskjøperne varig fra boligmarkedet. Det vises til tall over antall førstegangskjøpere som har fått lån i banken, men som ikke ville fått lån med de nye forskriftene. Resonnementet er at de ville blitt utestengt fra boligmarkedet.

Men ny forskrift betyr ikke at kjøperne blir avskåret fra å få boliglån. Konsekvensen er at de ville fått låne mindre. Det er en vesentlig forskjell. Valget vil stå mellom enten å kjøpe en rimeligere bolig eller å utsette kjøpet.

DNB advarer: – Nye regler vil hindre 20.000 unge å komme ut i boligmarkedet

Forslaget til ny boligforskrift vil hindre 20.000 unge å kjøpe bolig neste år, hevder DNB. Finanstilsynet mener mange har for mye gjeld.

Svein Vestrum Olsson
Journalist

Tore Tøllersrud
Journalist

Espen Aas
Journalist

Publisert 11. sep. kl. 19:03
Oppdatert 12. okt. kl. 18:01

VISIONING: Ferske boligkjøpere vil få det vanskeligere med Finanstilsynets forslag til nye boliglånsregler.
FOTO: HRESTER SØRBO / NTB SCANPIX

VILLEDER MED TALL: Flere banker har vist frem skrekktall i mediene i forbindelse med de foreslåtte endringene i boliglånsforskriften. I artikkelen⁶ over uttaler DNB at endringen i forskriften betyr at 20.000 førstegangskjøpere (DNB-kunder) ikke ville kommet seg inn på boligmarkedet neste år. Men dette er en påstand som er feil. DNB har kommet frem til dette tallet ved å se på hvor mange av sine nye lånekunder som ikke ville fått lån med de foreslåtte endringene i forskriftene. Men faktum er at kundene ikke er utestengt fra markedet, de ville derimot vært utestengt fra akkurat den boligen de kjøpte. De aller fleste ville vært i stand til å kjøpe en rimeligere bolig, viser Forbrukerrådets beregninger.

I praksis vil de aller fleste nyutdannede klare å finne en bolig som er rimelig nok selv med de foreslåtte endringene, og vil dermed ikke være utestengt fra boligmarkedet, ifølge Forbrukerrådets beregninger (se påfølgende kapittel).

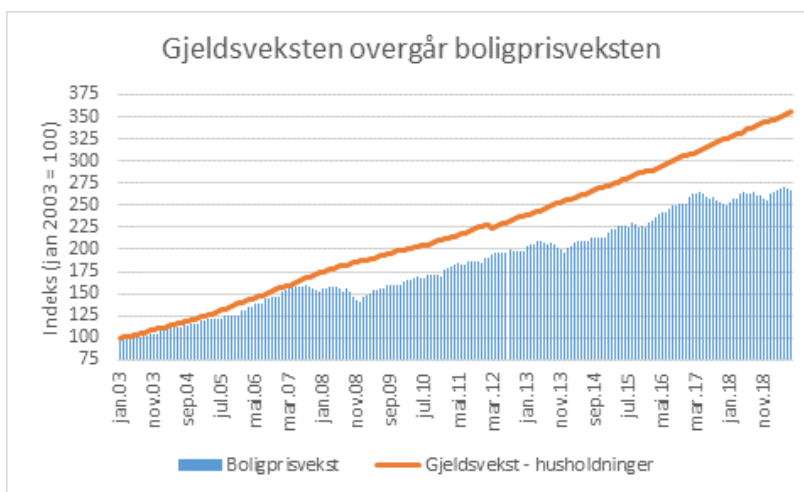
⁶ https://www.nrk.no/norge/dnb-advarer_-_nye-regler-vil-hindre-20.000-unge-a-komme-ut-i-boligmarkedet-1.14700377



Førstegangskjøpere kan naturligvis oppleve det som negativt å måtte nedskalere eller utsette boligdrømmen. **Men som gruppe vinner førstegangskjøperne på en innskjerping i gjeldsgrad.** Strammere kreditttilgang virker prisdempende, alt annet like, og leder til redusert gjeldsvekst, eller kanskje endog lavere gjeld.

Det er i denne sammenheng nyttig å studere hva som skjedde etter innføringen av kravet til maksimal gjeldsgrad fra den 1. januar 2017. Ifølge Norges Bank⁷ bidro endringen til lavere prisvekst som førstegangskjøperne dro fordel av. Også Finanstilsynet⁸ har i sitt høringsnotat pekt på at endringen dempet boligprisveksten og dermed «bedret førstegangskjøpernes muligheter i boligmarkedet». Førstegangskjøpere kan altså forvente å få det bedre, ikke verre, når kreditttilgangen strammes noe inn.

Boliglånsforskriftens formål er ikke å dempe eller redusere boligprisene. Like fullt henger gjeldsveksten tett sammen med boligprisveksten. En prisdempende effekt vil således bidra til forskriftens måloppfyllelse. Som nedenstående graf viser, er det en tydelig sammenheng mellom boligprisvekst og gjeldsvekst, noe Finanstilsynet også påpeker i det samme høringsnotatet.



Tall fra Statistisk sentralbyrå, hentet ut av Forbrukerrådet.

Konsekvensen for førstegangskjøpere ved innskjerping av gjeldsgrad til 4,5

Vi har beregnet om nyutdannede som har et vanskelig økonomisk utgangspunkt blir utestengt fra boligmarkedet som følge av innstramningen i gjeldsgrad. Dersom denne gruppen ikke er utestengt, er «ingen» utestengt. Og våre

⁷<https://www.norges-bank.no/aktuelt/nyheter-og-hendelser/Brev-og-uttalelser/2019/2019-09-10/>

⁸<https://www.finanstilsynet.no/contentassets/9ced4aaa5a2f4e159773bbb98e1f9b0a/vurdering-av-boliglansforskriften---utkast-til-horingsnotat.pdf>



beregninger viser at en lavtlønnet nyutdannet fortsatt vil kunne kjøpe boliger på markedet dersom maksimal gjeldsgrad innskjerpes til 4,5.

Sykepleiere er ofte benyttet i tilsvarende regnestykker på grunn av lav fastlønn. Men sykepleiere har som oftest også store variable tillegg. Derfor benytter vi i stedet en nyutdannet barnehagelærer (førskolelærer) i våre beregninger. Dette er en yrkesgruppe høyt utdannede som ligger i det absolutt nedre lønnsområdet og som har lite innslag av ubekvem arbeidstid som gir tillegg. Oslo har Norges høyeste boligpriser, og derfor er dette markedet vi tester mot den lave begynnerlønnen.

En nyutdannet barnehagelærer kan forvente en startlønn på 429.700 kroner i PBL, ifølge Utdanningsforbundet.⁹ Lønnen er representativ selv om det er variasjoner, også mellom bydelene i Oslo. Vi antar videre at barnehagelæreren er alene i husholdningen og har 250.000 kroner i studielån. Vedkommende har dessuten egenkapital akkurat innenfor kravet om 15 prosent:

Nyutdannet barnehagelærer	
Lønn, barnehagelærer i PBL	429 700
Maks samlet lån, m. studielån (gjeldsgrad 4,5)	1 933 650
Maks boliglån	1 683 650
Egenkapital (15 %)	297 115
Maks kjøpesum	1 980 765

En gjeldsgrad på 4,5 gir barnehagelærerens en maksimal kjøpesum på 1.980.000 kroner. Vi sammenligner dette med de billigste leilighetene som er tilgjengelige i storbyene, se neste tabell. Vi ser da at barnehagelæreren ville være i stand til å kjøpe bolig i samtlige storbyer. I Oslo vil en barnehagelærer riktignok ha et lite utvalg, men det tilbys boliger til en pris som er lav nok. I Oslo koster de aller rimeligste leilighetene i gjennomsnitt 1.850.000 kroner, ifølge tall Forbrukerrådet har hentet ut på finn.no (se neste tabell). Dessuten, dersom førskolelærerens opprinnelige ønske om å kunne låne til en gjeldsgrad lik 5 skulle latt seg realisere, måtte vedkommende uansett hatt mer egenkapital, som igjen ville gitt ham eller henne mulighet til å heve kjøpesummen ved en gjeldsgrad lik 4,5. Det betyr at «Maks kjøpesum» i tabellen over i virkeligheten er noe høyere når man måler effekten av å endre gjeldsgrad fra 5 til 4,5.

Det er rimelig å anta at de aller rimeligste boligene ikke er spesielt attraktive (som regel fordi de er svært små) og at kjøpere av disse boligene har vært nødt til å nedjustere boligdrømmen. Men en gjeldsgrad på 4,5 gir altså ingen utestengelse fra boligmarkedet selv for nyutdannede helt nederst på lønnskalaen. De aller fleste nyutdannede har tross alt høyere lønn og vil derfor fortsatt kunne skaffe seg en dyrere bolig enn det som er påvist i beregningen

⁹ <https://www.utdanningsforbundet.no/lonn-og-arbeidsvilkar/lonnskalkulator/>



over. Det er kun kombinasjonen «Oslo» og «barnehagelærer» som nærmer seg den absolutte grense. Alle andre kombinasjoner av byer og utdannelser gir innpass i boligmarkedet med grei margin, hvilket betyr at de aller, aller fleste nyutdannede ikke utestenges fra boligmarkedet som følge av endringene som foreslås med hensyn til ny gjeldsgrad.

Prisnivå for boliger		
	Alle leiligheter (Eiendom Norge m.fl.)	Aller rimeligste (Finn.no)
Oslo	5 582 000	1 850 000
Tromsø	4 054 000	1 600 000
Bergen	3 805 000	1 500 000
Stavanger	3 627 000	1 500 000
Trondheim	3 749 000	1 200 000
Kristiansand	2 882 000	1 100 000

Kilde: Eiendom Norge, Finn.no, Eiendomsverdi, Forbrukerrådet.

Om beregningene: Tabellen viser absolutt billigste leiligheter i markedet, inkludert eventuell fellesgjeld. Gjennomsnittstallene er hentet fra Finn.no og målt i september og oktober 2019. Leiligheter forbehold grupper med særskilte behov er holdt utenfor.

Dersom barnehagelæreren i Oslo ikke finner en rimelig bolig som er tilstrekkelig attraktiv, er vedkommende ikke varig utestengt fra boligmarkedet. Et alternativ er å utsette boligkjøpet:

Innstramminger i boliglånsforskriften vil virke prisdempende. Dersom vi antar at boligprisene i Oslo – på grunn av strammere gjeldsgrad – utvikler seg i samsvar med konsumprisindeksen, dvs. 2,5 prosent, og vi antar at lønnsveksten årlig blir 3,5 prosent, i samsvar med Statistisk sentralbyrås prognoser,¹⁰ innebærer dette at lønnsveksten overgår boligprisveksten og at kjøpekraften til boligkjøper dermed øker. Riktignok har også boligprisene steget i perioden. Men etter tre år er nettoeffekten at hun eller han kan kjøpe en bolig som koster 200.000 kroner mer ved å utsette boligkjøpet i tre år. Forutsetter månedlige avdrag på studielån og sparing på 2.750 kroner. Se tabell neste side.

¹⁰ <https://www.ssb.no/nasjonalregnskap-og-konjunkturer/artikler-og-publikasjoner/rentetoppen-er-trolig-nadd?tabell=396820>



Nyutdannet barnehagelærer	År 0	År 1	År 2	År 3
Lønn, barnehagelærer i PBL	429 700	444 740	460 305	476 416
Maks samlet lån, m. studielån (gjeldsgrad 4,5)	1 933 650	2 001 328	2 071 374	2 143 872
Maks boliglån	1 683 650	1 784 328	1 887 374	1 992 872
Maks kjøpesum	1 980 765	2 099 209	2 220 440	2 344 556
Generell boligprisvekst	1 980 765	2 030 284	2 081 041	2 153 877

Beregningene er utført av Forbrukerrådet.

Heller ikke de historiske tallene tyder på at de forutgående innstrammingene i boliglånsforskriften har stengt ungdommen ute fra boligmarkedet. Beregninger foretatt av Norges Bank viser at både andelen førstegangskjøpere blant husholdninger under 35 år og førstegangskjøperes gjennomsnittsalder har holdt seg stabile de senere år.

En rapport¹¹ fra NEF og Ambita bekrefter også at antall førstegangskjøpere ikke er redusert etter at forskriften ble innskjerpet. Tvert imot blir det stadig flere førstegangskjøpere. Tallene for første kvartal 2019 viser det tredje høyeste antallet førstegangskjøpere i Q1 på 10 år. Rapporten peker videre på at den moderate prisveksten de siste årene kan ha bedret førstegangskjøpernes muligheter i boligmarkedet.» Rapporten er utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse og er en oppdatering av den løpende statistikken NEF og Ambita leverer om førstegangskjøpere og sekundærboliger. Dette understøtter Forbrukerrådets konklusjon om at boligkjøperne ikke utestenges, men at de i stedet kjøper en mindre attraktiv bolig til en lavere pris enn førstevalget.

Avsluttende merknad

Stigende boligpriser har overført enorme formuer fra de unge til de veletablerte. Det er nemlig ikke slik at nordmenn i sum blir rikere av stigende boligpriser (slik som i aksjemarkedet). Stigende boligpriser flytter milliardformuer. De veletablertes verdøkning er ungdommenes kjøpesum. Fordelingspolitisk er dette problematisk.

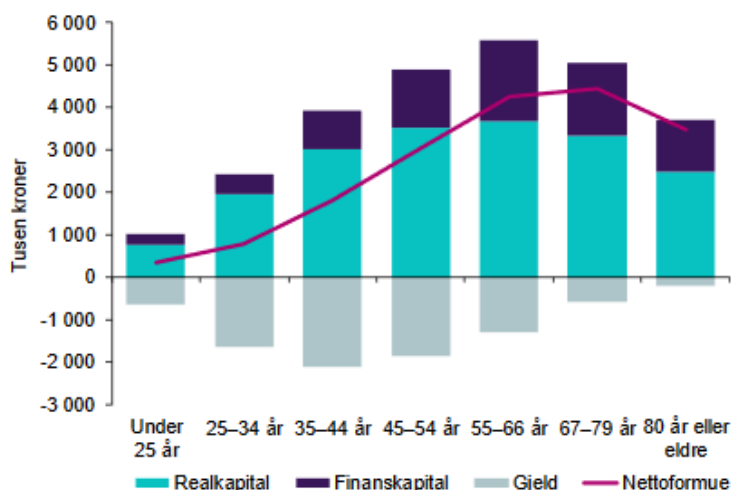
Det er denne skjevheten som ligger til grunn for sårbarheten, en sårbarhet som er begrenset til de nyankomne i boligmarkedet.

Stiger boligprisene svakere enn lønnsveksten fremover, gir det en kjærkommen reversering av denne effekten for førstegangskjøperne. De vil øke sin kjøpekraft og således redusere sin økonomiske sårbarhet.

¹¹ <https://www.nef.no/nyheter/pressemedinger/lavere-terskel-for-forstegangskjopere/>



2.4 Husholdningenes formue og gjeld i 2017, etter alder på hovedinntektstaker



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Forbrukerrådets vurdering av de konkrete forslagene

Her følger Forbrukerrådets konklusjoner knyttet til Finanstilsynets forslag til endringer i boliglånsforskriften.

§4. Grensen for maksimal gjeldsgrad

Finanstilsynets forslag: Redusere fra 5 ganger inntekt til 4,5. Tilsvarende endring foreslås gjennomført i forbrukslånsforskriften.

Forbrukerrådet støtter forslaget, men mener det må sees i sammenheng med §8.

Det er antagelig husholdninger med samlet lav inntekt som i størst grad rammes av denne bestemmelsen, trolig også enkeltpersonhusholdninger. I avveiningen av de nevnte forholdene mener Forbrukerrådet at hensynet til husholdningenes gjeldsoppbygging veier tyngst. At innføringen av bestemmelsen i 2017 ikke har fått gjeldsveksten ned mot lønnsveksten, taler for en videreføring av bestemmelsen. Både Norges Bank og Finanstilsynet bekrefter dessuten at bestemmelsen har bidratt til å dempe boligprisveksten og således bedret mulighetene for førstegangskjøperne.

En gjeldsgrad på 5 er svært høyt – også i historisk sammenheng. En husstand med to yrkesaktive med en samlet brutto inntekt på f.eks. 900.000 kroner kan da låne 4,5 millioner gitt at øvrige krav i forskriften innfris. Bruttoinntekten tilsvarer om lag 600.000 kroner etter skatt, men ikke hensyntatt fradrag for gjeldsrenter. Renter og nødvendige avdrag (eller pålagte 2,5 %) utgjør da en svært stor andel av husstandens utgifter. Etter øvrige faste utgifter er det lite spillerom igjen i husstandens økonomi. Særlig vil bortfall av lønnsinntekt kunne



få alvorlige konsekvenser. **En innstramming av gjeldsgrad fra 5 til 4,5 vil øke husstandens økonomiske sikkerhetsmargin noe.**

Boligkjøpere vil oppleve det som negativt å måtte nedskalere sin maksimale mulige kjøpesum i en budrunde til en gjeldsgrad lik 4,5, men man må ikke glemme at også andre budgivere må nedskalere sine bud i tråd med ny og strammere gjeldsgrad. Alle konkurrentene i budrunden rammes naturligvis ikke av forskriftsendringene, men det er rimelig å forvente en viss nettoeffekt på boligprisene, slik Norges Bank og Finanstilsynet konkluderer med etter siste revidering av forskriftene.

Forbrukerrådets beregninger viser at en endring i gjeldsgrad til 4,5 ikke stenger ute nyutdannede førstegangskjøpere. Noen blir imidlertid tvunget til å finne en rimeligere bolig i markedet, hvilket ikke kan anses som en tungtveiende ulempe målt opp mot den problematiske gjeldsveksten. Førstegangskjøperne er vinnerne med en slik innstramming.

Vi mener at det må påses at en endring i denne bestemmelsen også skal gjelde forbrukslån gjennom forskrift om krav til finansforetakenes utlånspraksis for forbrukslån. Det er uheldig dersom maksimal gjeldsgrad ved opptak av forbrukslån er høyere enn maksimal gjeldsgrad ved opptak av boliglån. Renten på forbrukslån er dessuten betydelig høyere enn boliglånsrenten samtidig som avdragstiden er kortere hvilket gjør den likviditetsmessige belastningen større.

§5. Belåningsgrad

Finanstilsynets forslag: Fjerne unntaksbestemmelse for maksimal belåningsgrad av sekundærbolig i Oslo på 60 prosent. Generelt krav på 85 prosent blir da gjeldende.

Forbrukerrådet støtter ikke forslaget.

Finanstilsynet argumenterer med at de vanskelig kan se at unntaksbestemmelsen har hatt vesentlig effekter. Forbrukerrådet tolker det dithen at den har hatt betydning, men at den er liten. Den har i alle fall ikke gitt negativ effekt. Med tanke på at Oslo er boligmarkedet i Norge med de høyeste prisene (etterfulgt av Tromsø) og med dertil høye låneopptak for førstegangskjøpere, mener Forbrukerrådet at en liten effekt er bedre enn ingen effekt. Alle monner drar. Dessuten har effekten av unntaksbestemmelsen ingen åpenbare negative effekter for førstegangskjøperne slik man kan argumentere knyttet til strammere gjeldsgrad, som kan nedskalere boligkjøpet. Det er sekundærboligkjøperne som opplever begrensninger ved dagens bestemmelse.

Forbrukerrådet forventer at et bortfall av denne bestemmelsen vil øke antallet «boliginvestorer» i markedet og dermed vil fortrenge noen av førstegangskjøperne. Konsekvensen kan gi økte priser på de små boligobjektene, som er attraktive utleieobjekter for «boliginvestorer», men som



også er de rimeligste i markedet og dermed svært aktuelle for nettopp førstegangskjøperne.

Dagens løsning bør videreføres slik at forskriften tar hensyn til det faktum at Oslos boligmarked er annerledes enn resten av landet per i dag. Tvert imot bør Finanstilsynet nå eller på et senere tidspunkt vurdere å utvide unntaksbestemmelsen til også å inkludere Tromsø, der prisnivået for de billigste boligene nærmer seg Oslo, ifølge Forbrukerrådets prisinnhenting fra Finn.no

§8. Fleksibilitetsknoten

Finanstilsynets forslag: Redusert fra 10 % (8 % for Oslo) til 5 % av totalt utlånsvolum gjeldende for hele landet.

Forbrukerrådet støtter ikke forslaget, men med en betingelse.

Fleksibilitetsgrensen er til nytte for forbrukere som er i en midlertidig sårbar situasjon og posisjon. Forbrukerrådet er derfor kritisk til å stramme den inn til å utgjøre 5 prosent. I dag utnytter bankene i gjennomsnitt noe over 6 prosent av fleksibilitetsgrensen. Forslaget fra Finanstilsynet innebærer en umiddelbar innstramning og reduserer bankenes fremtidige spillerom til å utnytte frihetsgraden bankene har til å gjøre selvstendige vurderinger for forbrukere i midlertidig sårbare livssituasjoner. Samlivsbrudd, sykdom og midlertidig arbeidsledighet kan stå som typiske eksempler på midlertidige sårbare livssituasjoner.

Men dersom det lar seg sannsynliggjøre at uforholdsmessig mye av den innstrammende effekten i gjeldsgraden vil utlignes gjennom økning i andelen lån gitt innenfor gjeldende fleksibilitetskvote, kan det likevel være hensiktsmessig å stramme inn fleksibilitetsknoten noe. Forbrukerrådet klarer imidlertid ikke å predikere effekten en innskjerping i gjeldsgraden vil ha for bankens uttak av fleksibilitetsknoten. Det kan være hensiktsmessig å beholde dagens grense og høste erfaring, for så å foreta en eventuell innskjerping i fleksibilitetsknoten på et senere tidspunkt.

Forbrukerrådet følger ikke Finanstilsynet resonnementer når det gjelder å avvike den særskilte grensen for Oslo. Argumentet er at boliglånsforskriften ikke bør ta mål av seg til å finjustere tiltak for å oppfylle intensjonene i boliglånsforskriften.

Forbrukerrådet har forståelse for at en differensiering av markedene kan være krevende for regulatoriske myndigheter. Bankene som Forbrukerrådet har vært i dialog med peker imidlertid på at det ikke har vært særlig problematisk å forholde seg til enkelte geografiske forskjeller i regelverket.

Dersom det er store regionale forskjeller, stiller det tilsynet overfor et dilemma. Skal forskriften tilpasses gjennomsnittet for landet eller det mest kritiske



markedet? Dersom forskriften tilpasses det mest kritiske markedet risikerer man unødvendige strenge forskrifter for mindre sårbare markeder, dvs. markeder som basert på de samme gjeldstall strengt tatt ikke har behov for tiltakene. Det blir lik medisin til ulike diagnoser.

Vi vet at Oslo og til dels Tromsø skiller seg ut fra resten av landet. Og vi vet at boligmarkedet i Stavanger tidligere har skilt seg ut fra resten av landet etter oljeprisfallet i 2013 og at markedet delvis har vært kjølig siden. Dette var dermed et marked som neppe hadde behov for innstrammende medisin. Det var boligmarkedet i resten av landet som var preget av høy feber.

§11. Opphørsdato

På den ene siden sikrer en opphørsdato en grundig og bred offentlig gjennomgang av gjeldsveksten og gjeldsnivået med tanke på forbrukernes sårbarhet. Det er viktig når forholdene kan ha endret seg. På den andre siden kan en fjerning av opphørsdato gi en innstrammende effekt da det er enklere å videreføre en bestemmelse enn å endre. Det er argumentert for at fravær av utløpsdato vil bidra til mer stabile markedsforhold, men erfaringen har vært preget av endringer i retningslinjene for boliglånssalg og forskrift for boliglånssalg uten det har ført til brå endringer i utlånsveksten

Forbrukerrådet anser det som lite sannsynlig at forskriften ikke lar seg videreføre ved passering av en utløpsdato dersom det er gode grunner til videreføring.

Derfor vurderer vi argumentet om grundig offentlig debatt om gjeldsforholdene som mest tungtveiende. Forbrukerrådet ønsker derfor opphørsdato for forskriften.

Tiltak på tilbudssiden i boligmarkedet

Tiltak på tilbudssiden i boligmarkedet er ikke en del av forskriften, men vi tar likevel med noen punkter om dette ettersom finansminister Siv Jensen oppfordret høringsinstansene til vurdere å nettopp dette under innspillsmøtet den 25. september 2019

Forbrukerrådets vurdering:

1. Regjeringen må sikre en bærekraftig boligmiks. Bygninger står for en tredjedel av alle klimautslipp og 40 prosent av verdens klimaavtrykk. Boliger er dominerende. For å oppnå våre nasjonale og internasjonale klimamål må regjeringen intensivere klimaarbeidet innen boligsektoren. Dette gjelder nybygg og rehabiliteringsmarkedet for boliger.
2. Regjeringen må opprettholde knutepunktspolitikken som sikrer boligbygging på steder med gode samferdselsløsninger. Regjeringen bør vurdere innføring av felles retningslinjer for kommunale parkeringsnormer, med fokus på å redusere antall pålagte parkeringsplasser og vurdere



erstatning med sykkelparkering. Forbrukerrådet har vært i dialog med organisasjoner som ivaretar utbygges behov ved omlegging til mer bærekraftig utbygging. Flere utbyggere med innovative idéer til «grønne boligkonsepter» opplever å få avslag på bakgrunn av utdaterte parkeringsnormer.

3. Regjeringen bør muliggjøre sirkulasjon av bygg- og vedlikeholdsmaterialer. Byggebransjen blir ofte pekt ut som den sektor med størst potensiale for sirkulær omstilling. I Norge ser vi at mengden avfall fra bygg øker, sammen med en nedgang i andelen som blir gjenvunnet til materialer. Byggenæringen er i dag en av de største forbrukerne av råvarer, med 41 milliarder tonn i året. I dag finnes det 2,4 millioner husstander i Norge. Av disse vil 40 prosent pusse opp i løpet av året og bruke 80 milliarder kroner på dette. For å muliggjøre sirkulasjon av bygg- og vedlikeholdsmaterialer trengs det utvikling av modulbaserte bygg- og vedlikeholdsprodukter og systemer for å benytte eksisterende bygg som materialbanker.
4. Det bør vurderes om sirkulær økonomi bør bli standard forventning ved offentlige anskaffelser, og slik påvirke tilgang på produkter også ved private innkjøp.
5. Regjeringen bør identifisere virkemidler som utløser utbygging av de nest-mest lønnsomme boligprosjektene. I dag er det lønnsomme boligprosjekter som ikke realiseres fordi det er så stor prioritet på de aller mest lønnsomme prosjektene. Slik prioritering er forståelig sett fra boligbyggernes ståsted, men prioriteringen bidrar til at det bygges færre boliger enn det det er økonomisk grunnlag for.

Forbrukerrådet stiller seg tvilende til byggebransjens påstander om at innstramningen vil føre til lavere boligbygging. Det har vært stor utbyggingsaktivitet i mange år til betydelig lavere priser enn vi opplever nå. Hvis det blir vanskeligere å få lån, vil dette i første rekke påvirke tomteprisene som etter hvert vil falle til nivåer som gjør at mange utbyggingsprosjekter fremdeles vil være lønnsomme.

Oslo, den 22. oktober 2019

Med vennlig hilsen
Forbrukerrådet

Jorge B. Jensen (s.)
Fagdirektør finans

Olav Kasland (s.)
Fagdirektør bolig