

Finansdepartementet

Sendt inn via høringsportal

Oslo, 22. oktober 2019

Deres ref.: 19/2391

## HØRINGSSVAR: FORSLAG TIL ENDRINGER I BOLIGLÅNSFORSKRIFTEN

Det vises til utsendt høringsbrev med svarfrist 22.10.19.

### OM NORSK EIENDOM

Norsk Eiendom er eiendomsbransjens viktigste talerør og pådriver. Som bransjeforening for mer enn 200 eiendomsutviklere og -forvaltere over hele landet, sprer vi kunnskap om eiendomsbransjen og bygger bro til samfunnet. Mer info: [www.noeiendom.no](http://www.noeiendom.no).

### INNLEDNING

Gjeldsgraden i Norge må reduseres, men vi bør samtidig unngå å ekskludere enkelte fra å bli boligkjøpere. Vi trenger mer balanserte tiltak enn innstramningene av boliglånsforskriften Finanstilsynet foreslår. Oppsummert kommer vi med innspill om at:

- fleksibilitetskvoten bør beholdes på 10 %, men målrettes
- vi er imot innstramning av gjeldsgradkrav på 4,5 ganger inntekt
- regjeringen bør iverksette tiltak som stimulerer tilbudssiden for å dempe prisveksten

### FLEKSIBILITETSKVOTEN BØR MÅLRETTES

I sitt oppdrag til Finanstilsynet, ba Finansdepartementet om en vurdering av hvordan ulike grupper av befolkningen, for eksempel ulike alders- og inntektsgrupper, påvirkes av de ulike kravene i forskriften. Forslaget fra Finanstilsynet reflekter ikke i tilstrekkelig grad hensynet til ulike grupper.

Norsk Eiendom er imot forslaget om å stramme inn fleksibilitetskvoten til 5 %, men mener den heller bør beholdes på 10 % og målrettes boligkjøpere. På den måten vil ordningen treffe personer som kommer ut av samlivsbrudd med barn, eldre med lav inntekt (men tilstrekkelig egenkapital), førstegangskjøpere og andre. Å finansiere blant annet forbruk med rammelån, bør ikke kunne dekkes av fleksibilitetskvoten. Selv om rammelåns andel av fleksibilitetskvoten ikke er svært stor, er dette et tiltak som kan bidra til å redusere husstandenes gjeldsgrad, uten å ramme vanlige boligkjøpere.

Det kan også vurderes øvrig målretting av fleksibilitetskvoten mot enkeltgrupper (f.eks. førstegangskjøpere slik Irland har).

## HELLER KRAV OM BELÅNINGSGRAD OG BETJENINGSEVNE ENN GJELDSGRAD

Det er viktig at lånetageren kan betjene lånet sitt. Norsk Eiendom mener dette i tilstrekkelig grad vil kunne gjøres med krav til egenkapital på 15 % og krav om at bankene må vurdere betjeningsevne (med bl.a. krav om å tåle 5 prosentpoeng renteendring og det nye gjeldsregisteret).

Gjeldsgradsinnstramming til 4,5 ganger brutto årsinntekt vil derimot være svært problematisk. Den såkalte Sykepleierindeksen viser at en singel sykepleier i Oslo bare kunne kjøpe 5 av 100 boliger i 2018. Finanstilsynets foreslåtte innstramming vil ytterligere og uforholdsmessig ramme vanlige folks evne til å kjøpe bolig.

## TILTAK SOM STIMULERER TILBUDSSIDEN FOR Å DEMPE PRISVEKSTEN

Det er viktig å unngå en utilsiktet konsekvens med økte priser ved at tilbudet svekkes. Det vil gjøre det vanskeligere å sette i gang nye prosjekter når man utelukker en stor kundegruppe, slik Finanstilsynet legger opp til. Dette problemet ble også understreket av OsloMets boligforskningsmiljø under innspillsmøtet med statsråden.

Når etterspørselen dempes med en eventuell innstramming av forskriften, vil dette kunne bidra til at eiendomsutviklerne demper byggetakten, noe som på sin side vil begrense tilbudet og kan virke prisøkende. Vi er derfor glad for at Finansministeren ønsket å få innspill på tiltak utover selve boliglånsforskriften, som kan bidra til økt boligtilbud og virke prisdempende.

*Forenkling:* Vi støtter også OsloMets boligforskere om ytterligere forenkling av kravene knyttet til eiendomsutvikling kan bidra til å stimulere tilbudssiden. Samtidig må hensyn til kvalitet ivaretas. Et sentralt arbeid i Norsk Eiendom er et samarbeid med enkelte fylkeskommuner for å styrke kompetansen både blant lokale myndigheter og private eiendomsaktører om planarbeidet. Regjeringen bør forenkle og styrke forutsigbarheten i planprosessene. Anbefalingen fra Bygg21-samarbeidet (initiert av Kommunal- og moderniseringsdepartementet) er viktig i det henseende.

*Boligmiks:* Regjeringens arbeid med mikrohus bør også se på kompaktboliger mer generelt – og hvordan sikre god bokvalitet innenfor de borammene. Lokale begrensninger som f.eks. leilighetsnormen i Oslo kommune, gjør at utviklere ikke kan bygge mindre og rimeligere boalternativer som bl.a. etterspørres av førstegangskjøpere. Noe av intensjonen bak regler mot å bygge mindre boliger, er tanken om hva som gir bokvalitet. Utviklingen den siste tiden viser at det er mulig å bygge smått, men godt. Norsk Eiendom er svært opptatt av bokvalitet, og vi håper at regjeringens arbeid med mikrohus klarer å vise at bokvalitet kan sikres også når boligen er liten, og dempe frykten hos lokale myndigheter for kompaktboliger. Videre håper vi dette arbeidet setter en tydelig standard, som gjør at resultatene faktisk blir brukt av de lokale saksbehandlere.

*Tredje boligsektor:* Vi mener også regjeringen bør gå sammen med bransjen for å vurdere mulighetene i en såkalt tredje boligsektor. Våre medlemsbedrifter har f.eks. kommersiell leie til eie-prosjekter og bostart-prosjekt (der kjøpskostnaden deles mellom førstegangskjøpere og eiendomsselskapet). Det er et uutnyttet potensial for regjeringen å innta en enda mer proaktiv rolle for å tilrettelegge for at vanlige folk fortsatt skal ha mulighet til å komme inn på boligmarkedet.

## KONKLUSJON

Finanstilsynets forslag har for drastisk innvirkning på vanlige boligkjøpere, som kan ha en indirekte prisøkende effekt på boliger. Boliglånsforskriften har hatt en viktig innvirkning på å dempe boligmarkedet og gjeldsregisteret er også et viktig nytt tiltak. I stedet for en innstramming av en allerede streng boliglånsforskrift, bør regjeringen målrette forskriften, samt iverksette tiltak som stimulerer boligbygging og åpne boligmarkedet for folk som sliter med å komme seg inn på boligmarkedet. Vi går gjerne i dialog med departementet om hvordan disse målene kan nås.

Med vennlig hilsen

**NORSK EIENDOM**

**Thor Olaf Askjer**

Administrerende direktør