

Finansdepartementet

Sendt inn via høringsportal

Oslo, 4. september 2020

Deres ref.: 20/1828

HØRINGSSVAR: AVVIKLING AV MIDLERTIDIGE ENDRINGER I UTLÅNSREGULERINGEN (FLEKSIBILITETSKVOTEN)

Norsk Eiendom er eiendomsbransjens viktigste talerør og pådriver. Vi er bransjeforeningen for mer enn 230 eiendomsutviklere og -forvaltere over hele landet.

FLEKSIBILITETSKVOTEN BØR MÅLRETTES

Informasjon fra bankene viser at husholdningenes etterspørsel etter kreditt har avtatt etter oppgangen som skjedde i forbindelse med koronapandemiens utbrudd. I tillegg anser vi det som viktig å unngå finansielle ubalanser. Vi støtter derfor forslaget om å gå vekk fra koronaunntaket og endre fleksibilitetskvoten tilbake til 10 prosent, men vi mener også at Finansdepartementet må målrette denne kvoten til de som trenger det mest.

Finansdepartementet har tidligere bedt Finanstilsynet om en vurdering av hvordan ulike grupper av befolkningen, for eksempel ulike alders- og inntektsgrupper, påvirkes av de ulike kravene i forskriften. Vi opplever at Finanstilsynet ikke i tilstrekkelig grad har tatt hensyn til ulike grupper i dette eller i tidligere høringer.

Norsk Eiendom mener fleksibilitetskvoten må målrettes 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 bør også vurderes øvrig målretting av fleksibilitetskvoten mot enkeltgrupper (f.eks. førstegangskjøpere slik Irland har).

TILTAK SOM STIMULERER TILBUDSSIDEN FOR Å DEMPE PRISVEKSTEN

Regjeringen bør nå se på tiltak som stimulerer tilbudssiden, både fordi byggenæringen opplever en forsinket koronaeffekt med færre oppdrag og fordi det vil virke prisdempende for boligkjøperen.

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 saksbehandlerne.

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

I samband med en tilbakeføring til en 10 prosents fleksibilitetskvote, 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

Tone Tellevik Dahl

Administrerende direktør