

Finansdepartementet

Sendt inn via høringsportal

Oslo, 9. november 2020

Deres ref.: 20/2760

## HØRINGSSVAR: ENDRINGER I UTLÅNSREGULERINGEN

Norsk Eiendom er eiendomsbransjens viktigste talerør og pådriver. Som bransjeforening for om lag 250 eiendomsutviklere og -forvaltere over hele landet, representerer vi tilbudssiden i boligdebatten.

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. Vi svarer på de boligrelaterte spørsmålene punktvis, før vi kort anbefaler tiltak knyttet til tilbudssiden som kan bidra til å dempe prisveksten.

### REDUSERE GJELDEN UTEN Å RAMME VANLIGE BOLIGKJØPERE

**Omfang:** "Også lån med pant i andre eiendeler enn bolig, som bil og fritidsbåt, omfattes av reguleringen."

- Norsk Eiendom mener dette er et fornuftig grep for å dempe den samlede gjelden i husholdningene som gjør Norsk økonomi sårbar.

**Gjeldsgrad:** "Grensen for gjeld i forhold til inntekt (maksimal gjeldsgrad) reduseres fra 5 til 4,5 ganger årsinntekt."

- Norsk Eiendom mener at krav om belåningsgrad og betjeningsevne er viktigere enn strengere krav om gjeldsgrad.
- Det er viktig at lånetageren kan betjene lånet sitt. Norsk Eiendom mener dette i tilstrekkelig grad vil kunne gjøres med krav til egenkapital og krav om at bankene må vurdere betjeningsevne (med bl.a. krav om å tåle 5 prosentpoeng renteendring og gjeldsregisteret).
- **Norsk Eiendom mener innstramming av gjeldsgraden til 4,5 ganger brutto årsinntekt vil være svært problematisk.** Den såkalte Sykepleierindeksen viser at en singel sykepleier i Oslo bare kunne kjøpe 3 av 100 boliger i 2020. Finanstilsynets foreslåtte innstramming vil ytterligere og uforholdsmessig ramme vanlige folks evne til å kjøpe bolig, særlig i pressområder.
- Husholdningenes gjeld i Norge bør dempes med andre midler.

**Fleksibilitetskvote:** "Bankenes fleksibilitetskvote for boliglån, det vil si adgangen til å gi lån som ikke oppfyller ett eller flere av kravene i forskriften, settes til 5 prosent over hele landet. I dag er kvoten 10 prosent utenfor Oslo, og 8 prosent i Oslo."

- Bankene forteller om at de ikke bruker opp fleksibilitetskvoten, for bl.a. å unngå å nå taket på kvoten for raskt. Dersom myndighetenes krav senkes til 5 %, vil realiteten fort bli

at bankene ligger et stykke under det. Derfor holder ikke Finanstilsynets argument om at utnyttelsesgraden ligger på under 10 % de siste årene.

- **Norsk Eiendom er imot forslaget om å stramme inn fleksibilitetskvoten til 5 %, men mener den heller bør harmoneres på 10 % i hele landet og målrettes boligkjøpere.** På den måten vil ordningen bedre 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.
- **Finansdepartementet bør også vurdere øvrig målretting av fleksibilitetskvoten mot enkeltgrupper (f.eks. førstegangskjøpere slik Irland har).**

***Belåningsgrad:** "Den maksimale belåningsgraden på 60 prosent for lån med pant i sekundærbolig i Oslo, fjernes, det vil si at den generelle grensen på 85 prosent vil gjelde i hele landet."*

- Norsk Eiendom mener det fortsatt bør være strengere krav til egenkapital ved kjøp av sekundærbolig i Oslo.
- Dersom Finansdepartementet velger å ha en lik prosentsats for hele landet, mener vi at det må ta hensyn til dem som skal kjøpe for å bo og unngå boligspekulasjon. En harmonisert sats bør derfor ta utgangspunkt i prosentsatsen for Oslo. Det vil også være et middel for å dempe den private gjelden.

***Permanent forskrift:** "Forskriften fastsettes uten utløpsdato, men skal evalueres jevnlig, for eksempel annethvert år."*

- **Norsk Eiendom er enig om at forskriften bør gjøres permanent, og at kravene bør tas opp til vurdering jevnlig, men ikke hyppig for eksempel annethvert år.** Vi ønsker også å understreke at det ved ekstraordinære situasjoner gjøres midlertidige tilpasninger, slik det ble gjort under koronapandemien.

## **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 OsloMets boligforskere som understreket på fjorårets innspillsmøte om at 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. Regjeringen bør følge opp anbefalingen fra Bygg21-samarbeidet (initiert av Kommunal- og moderniseringsdepartementet) for å oppnå målet om forenkling.

***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. Skattedirektoratet mener at inntekt fra tidsbegrensede boligosiale konsepter, eksempelvis leie til eie, ikke kan overstige 15 prosent av totale inntekter uten at det får konsekvenser for hvordan borettslagets andelseiere skatteligges. Dette hindrer skaleringen av prosjektene, og er et regulatorisk hinder regjeringen bør fjerne. Vi stiller gjerne opp med ideer til hvordan det kan gjøres.

## KONKLUSJON

Boliglånsforskriften har hatt en viktig innvirkning på å dempe boligmarkedet og gjeldsregisteret er også et viktig tiltak. I stedet for å ramme folk med vanlig inntekts mulighet for boligkjøp med inn, bør reduksjonen i husholdningenes gjeld hentes fra lån rettet mot forbruk, sekundærboliger osv. Finansdepartementet bør også unngå å ta forhastede beslutninger på bakgrunn prisutviklingen den siste tiden, da vi fortsatt ikke vet om prisveksten er etterdønningene av fleksibilitetskvoten som ble utvidet til 20 prosent under koronapandemien.

Regjeringen bør også 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