



30. april 2015

Høring – forslag til forskriftsfesting av krav til utlån med pant i bolig

Vi viser til Finanstilsynets forslag til tiltak for å dempe veksten i boligpriser og kredittveksten i den norske husholdningssektoren, som Finansdepartementet har sendt på høring. Huseiernes Landsforbund vil benytte anledningen til å gi sine kommentarer til forslaget.

Finansdepartementet ba i et brev til Finanstilsynet i mars i år tilsynet vurdere *"om det nå er hensiktsmessig å iverksette tiltak som på et aggregert nivå kan bidra til å dempe veksten i boligpriser og kredittveksten i den norske husholdningssektoren, eventuelt ledsaget av utkast til regelverksendringer"*.

Bakgrunnen for eventuelle tiltak

Huseiernes Landsforbund kan langt på vei dele den bekymring tilsynet gir uttrykk for knyttet til høy gjeldsvekst i norske husholdninger. Gjeldsveksten har økt mer enn lønnsveksten og kan isolert sett sees som et uttrykk for at risikoen for et tilbakeslag og finansiell ustabilitet har økt. Gjeldsveksten som har økt mer enn lønnsveksten er etter vårt skjønn en direkte effekt av at rentenivået er senket.

Vi tillater oss likevel å minne om at det er vanskelig å se at husholdningssektoren viser tegn til stress i forhold til sin gjeldsbyrde. Mislighold av pantelån til boligformål er meget lavt, og lavere enn på andre låneformer. Så langt vi kan se har publikum en generell tilbakeholdenhet i forhold til å ta opp mer pantelån enn forsvarlig. Vi har problemer med å se at bankene utviser uansvarlig skjønn i forhold til pantelånsgivning til husholdningene. Med den forsterkningen av bankenes buffere som nylig er gjennomført har vi problemer med å se at det skulle foreligge noen elementer av ustabilitet eller risiko for problemer i bankvesenet.

Mye tyder på at den prisveksten på boliger Finanstilsynet viser til i sitt brev har hovedsakelig to årsaker. Den ene er at man har en betydelig befolkningsøkning kombinert med for lav nybygging av boliger. Dette er særlig tilfellet i Oslo og enkelte andre viktige bysentra. Den markedsmessige ubalansen som ligger i dette gir prisøkninger. Den andre prisdriveren er reallønnsøkning kombinert med reduserte rentenivåer. Når betalingsevnen øker og kostnadene for å ha gjeld reduseres vil man lett få prisøkninger, men likevel bare i de områder av landet der balansen mellom tilbud og etterspørsel etter boliger tilsier det. Vi vil minne om at mange steder i landet kan registrere lave priser og et fravær at det prispresset oppover som Finanstilsynet viser til. De foreslåtte tiltakene vil også virke i de områdene.

Så vidt vi kan forstå er det faren for hva en høy gjeldsbyrde vil bety for husholdningene dersom rentenivået skulle øke betydelig eller dersom man skulle gå inn i en periode med svak økonomi, arbeidsledighet og sviktende betalingsevne i husholdningene man er engstelig for, og som er begrunnelsen for forslagene om innstramminger i bankenes utlånspraksis. Det man

lett kan komme til å gjøre er å skape en krise med tiltak man innfører for å unngå at den krisen man er redd for oppstår.

Mange mener at prisen på boliger ikke lenger bør øke, men heller gå ned. Om man demper prisveksten på boliger ved hjelp av innstramminger i tilgangen på kreditt til publikum slik tilsynet tar til orde for, er vi redd for uønskede effekter. Slike tiltak kan få store utslag i boligmarkedet. Folks betalingsevne er som før, men ikke deres evne til å finansiere en bolig med lån. Boligmarkedet fungerer ikke uten en stabil, forutsigbar og ansvarsfull tilgang på langsiktig kreditt.

Kredittinnstramminger er meget kraftige virkemidler på boligmarkedet. Endringer i bankenes adferd og krav til låntagere påvirker markedet raskt og betydelig. Innstramminger rammer de unge hardest fordi de er de siste som klarer å oppfylle alle krav. Det er virkelig bekymringsfullt.

Finanstilsynet skriver at de på bakgrunn av flere år med sterk vekst i boligpriser og husholdningenes gjeld mener at risikoen for at finansiell ustabilitet er økt og at det kan utløse og forsterke et tilbakeslag i norsk økonomi. Strengt tatt er det tilbakeslag i den generelle økonomien eller kriser i finansvesenet som er de vanligste årsakene til tilbakeslag i økonomien. Det er så langt vi kan se vanskelig å finne belegg for at det er boligpriser og husholdningsgjeld som utløser tilbakeslag i økonomien slik tilsynet antyder.

Vi registrerer at det er ulike meninger i fagmiljøene om hvor alvorlig den høye gjeldsbyrden i husholdningene egentlig er. Det er også uenighet om det i det hele tatt foreligger noe behov for å sette i verk tiltak for å stramme inn kreditttilgangen til publikum.

En effekt av det er at nybygging av boliger vil reduseres. Dermed vil sysselsettingen i byggebransjen og byggevareindustrien rammes. Det skjer også alvorlige forandringer i boligmarkedet på det tidspunkt hvor prisene snur fra oppgang til nedgang. Det viser seg blant annet at spareraten da vil øke. Økt sparing og lavere eiendomsverdier kan raskt gi store negative konsumvirkninger og nedkjøling av økonomien.

Vurdering av forslag til tiltak

Finanstilsynet har kommet til at det er mest hensiktsmessig å forskriftsfeste krav til utlånspraksis. Det vil fjerne eller sterkt begrense bankenes rom for å fravike normene for utlånspraksis og gi tilsynet grunnlag for strammere oppfølging, bl.a. ved å kunne gi bankene pålegg ved brudd på forskriftsbestemmelsene.

HL er redd for at dette er mye strengere enn nødvendig både på grunn av den faglige usikkerheten som knytter seg til behovet for tiltak og fordi dette vil frata bankene adgangen til å utøve sunt skjønn i sin utlånspraksis. Dersom styringen blir for rigid og for streng, vil mange lete etter alternative måter å finansiere boligeiendom på. Vi er redd for at det med strenge regler kan skapes et rom for uregulerte finansieringsløsninger. Det vil kunne presse seg frem så lange markedsrentene er stabilt lave også på lang sikt og behovet for tilgangen på kredit er stort og udekket.

Vi finner det urimelig strengt å kreve at unge mennesker som skal etablere seg med egen bolig må bevise at de må tåle en renteøkning med så mye som 6 prosentpoeng. Det vil si at de

på begynnelsen av sin yrkeskarriere må bevise at de kan klare å betale tre ganger så mye i renter som de faktisk må betale. Når man vet at det er utsikter til et langvarig lavt rentenivå, slik tilsynet også skriver, fremstå dette stresskravet som grovt urimelig.

Når tilsynet i tillegg presiseres det at det for fastrentelån skal legges til grunn en tilsvarende renteøkning ved utløpet av rentebindingsperioden, vil man på usaklig grunn presse låntagere til å ta opp fastrentelån. Man får i dag lange fastrentelån til rundt 3 prosent rente. Dermed vil mange kunne klare stresstesting på fastrentelån og få på lån med flytende rente.

Valget mellom fast eller flytende rente er normalt basert på den enkeltes faktiske behov og ikke på myndighetskrav. Ved botid som er kortere enn lengden på fastrentelån må man regne med å måtte betale ekstra til banken for innløsning av lånet. Vi mener det er uheldig at flere enn de som ser et behov for dette tvinges til å binde seg til fastrentelån.

Vi registrerer at tilsynet vil opprettholde dagens krav om maksimal belåningsgrad for nedbetalingslån på 85 prosent av boligens verdi. På dette punktet ser vi at tilsynet åpner for høyere belåningsgrad når det stilles betryggende tilleggssikkerhet, og at en særskilt forsvarlighetsvurdering kan begrunne en høyere belåningsgrad, men at tilsagn om personlig sikkerhet (kausjon/garanti) for deler av lånet med sikkerhet i annen eiendom ikke lenger kan gi grunnlag for høyere belåningsgrad enn 85 prosent.

Et foreslått krav om minst 2,5 prosent årlig avdragsbetaling fra første år for alle nedbetalingslån med belåningsgrad over 65 prosent virker også urimelig strengt. De klassiske nedbetalingslånene gis med 5 års avdragsfrihet og en annuitet på 25 – 30 år. Tilsynet skriver at kravet tilsvare avdragskravet for et serielån med 40 års løpetid. Kravet begrenses til belåningsgrader høyere enn maksimal belåningsgrad for rammelån.

Vi mener Finanstilsynet går meget langt når de ser en mulighet for at departementet kan fastsette en ramme for hvor stor andel av totalt antall innvilgede lån som tillates gitt med belåningsgrad høyere enn 85 prosent av boligens verdi og tilleggssikkerhet, innenfor en nærmere fastsatt periode. Tilsynet nevner konkret 5 prosent av alle nedbetalingslån gitt i løpet av et kvartal.

Finanstilsynet skriver selv at en forskriftsregulering av utlånspraksis som foreslått, er et inngripende tiltak som ikke bør være et permanent virkemiddel. Når man i det siste har registrert en avkjøling av norsk økonomi med kraftig reduserte oljepriser, økende ledighet og lav kronekurs, vil tidspunktet for en kraftig innstramning i kredittilførselen til publikum bare forsterke de negative effektene i stedet for å bidra til en positiv utvikling.

Huseiernes Landsforbund vil på denne bakgrunn be departementet være kritiske til forslaget fra Finanstilsynet.

Med vennlig hilsen
Huseiernes Landsforbund



Peter Batta
Generalsekretær



Dag Refling
Utredningssjef

