



Finansministeren

Stortingets finanskomite
Stortinget
Karl Johansgate 22
0026 OSLO

Deres ref
2024/5939

Vår ref
24/2145 -

Dato
25.04.2024

Dokument 8:139 S (2023–2024) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Sveinung Rotevatn, Grunde Almeland, Abid Raja og Guri Melby om å endre utlånsforskriften for å hjelpe flere førstegangskjøpere inn på boligmarkedet

Jeg viser til forslag fra stortingsrepresentantene Sveinung Rotevatn, Grunde Almeland, Abid Raja og Guri Melby (alle fra Venstre) oversendt meg til uttalelse ved brev av 12. april 2024.

Pågående evaluering

Finansdepartementet har siden sommeren 2015 satt rammer for bankenes boliglånspraksis i forskrift. Reglene skal bidra til finansiell stabilitet gjennom å forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger og finansforetak. Siden 2021 har regler om bankenes utlånspraksis vært samlet i utlånsforskriften. Forskriftsreglene om utlånspraksis for boliglån har blitt evaluert med jevne mellomrom siden de ble innført i 2015, senest i 2022. Finansdepartementet gjorde da enkelte endringer i forskriften, herunder i kravet om stresstest av kundens betjeningsevne ved en renteøkning for å ta hensyn til endringer i rentenivået. Utlånsforskriften skal gjelde frem til 31. desember 2024.

Finanstilsynet skal innen 23. august gi Finansdepartementet råd om innrettingen av forskriften etter 31. desember 2024. Finanstilsynet skal i den forbindelse redegjøre for hvordan forskriften har fungert med høyere renter, hvordan den regionale differensieringen har fungert og hvordan større og mindre banker, låntagere og andre aktører har tilpasset seg reglene. Finanstilsynet skal også vurdere hvordan endringene fra 1. januar 2023 har fungert, og om endringer i annet regelverk påvirker behovet for

regulering av utlånspraksis. Som ledd i vurderingene skal Finanstilsynet innhente faktagrunnlag og analyser fra Norges Bank. Finansdepartementet vil sende Finanstilsynets vurderinger på høring.

Regjeringen vil gjøre en helhetlig vurdering av den fremtidige innretningen av utlånsforskriften i lys av Finanstilsynets forslag og innspillene som kommer i den planlagte høringen. Etter min vurdering bør det ikke legges føringer for utformingen av enkelte elementer i forskriften før Finanstilsynets råd foreligger og har vært gjenstand for høring.

Nærmere om krav til belåningsgrad og fleksibilitetskvoter

For å bidra til husholdningenes motstandsdyktighet ved et eventuelt boligprisfall, kan boliglån som hovedregel ikke overstige 85 pst. av boligens verdi (belåningsgrad). Dette omtales gjerne som et egenkapitalkrav på 15 pst. Krav om at låntakeren skal ha en viss mengde egenkapital, reduserer risikoen for at låntakeren havner i en situasjon der et fall i boligprisene gjør at boliglånet overstiger verdien av boligen. Dersom grensen for maksimal belåningsgrad økes til f.eks. 95 pst., kan flere førstegangskjøpere risikere å havne i en sårbar situasjon, selv ved et relativt beskjedent boligprisfall.

Forslagsstillerne viser til at det i enkelte andre land er egne og lavere krav til egenkapital for førstegangsetablerere eller unge under en viss alder. Slike særskilte krav må ses i sammenheng med øvrige rammer utlånsreguleringen i de aktuelle landene, herunder bankenes fleksibilitet til å fravike kravene for en viss andel lån. For eksempel åpner hverken den finske eller islandske utlånsreguleringen for at bankene kan fravike kravene om maksimal belåningsgrad. I den norske utlånsreguleringen har det imidlertid hele veien vært vurdert som viktig å gi bankene tilstrekkelig fleksibilitet til å utøve godt bankhåndverk innenfor visse rammer. I Norge kan bankene velge å innvilge lån som ikke oppfyller alle kravene i forskriften, herunder lån til førstegangskjøpere med tilstrekkelig betjeningsevne, men som mangler noe egenkapital. Generelle fleksibilitetskvoter sikrer at ansvaret for kredittvurderingene fortsatt ligger hos bankene. Finanstilsynets årlige boliglånsundersøkelser viser at en betydelig andel av lånene som er gitt ved bruk av fleksibilitetskvotene, gis til låntakere under 35 år.

Bankenes samlede utnyttelse av fleksibilitetskvotene vært nokså stabil siden forskriftsreglene ble innført. Med henvisning til den faktiske andelen lån som gikk ut over kravene i og utenfor Oslo i fjerde kvartal 2023, viser forslagsstillerne til at det er «reelle» fleksibilitetskvoter som er lavere enn de faktiske kvotene (8 pst. i Oslo og 10 pst. utenfor Oslo). Dette er imidlertid ikke et begrep som er beskrivende for kvotenes funksjon eller bruk. Bankenes rapportering viser at bruken av kvotene varierer betydelig, både mellom banker og for den enkelte bank over tid. Enkelte banker utnytter tett opp mot hele kvotene, mens andre banker bruker betydelig mindre av kvotene de har tilgjengelig. At bankene samlet sett ikke bruker kvotene fullt ut hvert kvartal, må derfor til dels tilskrives at bankene har ulik utlånspraksis.

På bakgrunn av svært sterk vekst i boligprisene i Oslo i 2016 ble det med virkning fra 1. januar 2017 innført en separat, lavere fleksibilitetskvote for lån med pant i Oslo. De separate fleksibilitetskvoteene har senere blitt videreført flere ganger, senest da utlånsforskriften ble fastsatt i desember 2020. Formålet med en separat kvote har vært å begrense risikoen for at bankene bidrar til å forsterke perioder med sterk prisvekst i Oslo ved å bruke en uforholdsmessig stor andel av fleksibilitetsknoten i Oslo. Etterspørselen etter boliger i Oslo er generelt høy, og boligprisene er høyere i Oslo enn i resten av landet. Dersom det innføres tiltak som øker kjøpekraften til låntakerne uten at det samtidig gjøres noe for å øke tilbudet av boliger, kan det bidra til en ytterligere økning i boligprisene, som igjen kan gjøre det vanskeligere for førstegangskjøpere å komme seg inn på boligmarkedet. Som ledd i evalueringen av utlånsforskriften skal Finanstilsynet, som nevnt over, vurdere hvordan den regionale differensieringen av forskriften har fungert.

Med hilsen



Trygve Slagsvold Vedum