



## STORTINGET

# Innst. 400 S

(2023–2024)

Innstilling til Stortinget  
fra finanskomiteen

Dokument 8:139 S (2023–2024)

**Innstilling fra finanskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Sveinung Rotevatn, Grunde Almeland, Abid Raja og Guri Melby om å endre utlånsforskriften for å hjelpe flere førstegangskjøpere inn på boligmarkedet**

Til Stortinget

## Bakgrunn

I dokumentet fremmes følgende forslag:

- Stortinget ber regjeringen endre forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften) slik at maksimal belåningsgrad for førstegangskjøpere settes til 95 pst.
- Stortinget ber regjeringen endre forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften) slik at bankenes særskilte fleksibilitetskvote for Oslo oppheves og at det blir en felles nasjonal kvote på 10 pst.»

Det vises til dokumentet for nærmere redegjørelse for forslagene.

## Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Eigil Knutsen, lederen Tuva Moflag, Tellef Inge Mørland, Nils Kristen Sandtrøen, Maria Aasen-Svensrud og Rigmor Aasrud, fra Høyre, Tina Bru,

Mahmoud Farahmand, Heidi Nordby Lunde og Helge Orten, fra Senterpartiet, Kjerstin Wøyen Funderud, Ole André Myhrvold og Per Martin Sandtrøen, fra Fremskrittspartiet, Hans Andreas Limi og Roy Steffensen, fra Sosialistisk Venstreparti, Kari Elisabeth Kaski, fra Rødt, Marie Sneve Martinussen, fra Venstre, Sveinung Rotevatn, fra Miljøpartiet De Grønne, Lan Marie Nguyen Berg, og fra Kristelig Folkeparti, Kjell Ingolf Ropstad, viser til finansministerens uttalelse om saken, jf. vedlagte brev av 25. april 2024.

Komiteen viser til departementets utfyllende svar om rammene for bankenes boliglånspaksis, herunder om den pågående evalueringen og nærmere om krav og fleksibilitetskvoter.

Komiteen viser til at Finansdepartementet siden sommeren 2015 har satt rammer for bankenes boliglånspaksis 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.

Komiteen støtter forslagsstillerne i vurderingen av at en av de største utfordringene for boligkjøpere er mangel på boliger og boligbygging, spesielt i pressområder. Komiteen er videre enig i at dette i særlig grad kan være en utfordring for unge boligkjøpere og førstegangsetablerere, noe også Sykepleierindeksen viser.

Komiteen viser til at utlånsforskriften regulerer hvor mye bankene kan låne ut. For å bidra til husholdningenes motstandsdyktighet ved et boligprisfall, er det en grense for hvor stort boliglånet kan være i forhold til boligens verdi (belåningsgrad).

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, viser til at kravet 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.

Flertallet viser videre til at bankene hvert kvartal kan innvilge en viss andel lån som ikke oppfyller alle kravene i utlånsforskriften (fleksibilitetskvoter).

Et annet flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet og Venstre, viser til at dette er til forskjell fra for eksempel Finland eller Island, der utlånsreguleringen ikke åpner for at bankene kan fravike kravene om maksimal belåningsgrad. Dette flertallet mener at fleksibilitetskvoten forener hensynet til finansiell stabilitet og muligheten for at bankene gjennom sitt bankhåndverk gjør egne vurderinger i enkelte tilfeller der kunden ikke oppfyller alle kravene i forskriften, herunder unge og førstegangsetablerere.

Dette flertallet viser til at fleksibilitetskvotene benyttes av bankene i varierende grad, men at de overordnet ikke benyttes fullt ut. Dette flertallet viser videre til at man i Oslo har en egen, lavere kvote enn i resten av landet, for å begrense risikoen for at kvotene kan bidra til forsterket prisvekst i området, gjennom at banker kan velge å bruke større deler av sin fleksibilitetskvote i Oslo. Dette flertallet viser til at Finanstilsynet har fått i oppdrag å vurdere hvordan den regionale differensieringen i forskriften har fungert.

Dette flertallet viser til at 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.

Dette flertallet viser til at reglene om bankenes utlånspraksis evalueres jevnlig, og at Finanstilsynet nå jobber med et oppdrag fra departementet om å evaluere forskriften og å gi råd om hvordan innretningen av forskriften bør være etter 31. desember 2024, når gjeldende forskrift utløper. Dette flertallet viser videre til at regjeringen har signalisert at vurderingen vil bli sendt på høring.

Dette flertallet imøteser evalueringen og ber departementet i den fremtidige innretningen av utlånsforskriften legge vekt på hensynet til førstegangskjøpere av bolig. Dette flertallet støtter departementet i at det vil være uheldig at det legges føringer for utformingen av enkelte elementer i forskriften før Finanstilsynets råd foreligger og har vært gjenstand for høring.

Dette flertallet tilrår at representantforslaget ikke vedtas.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at utlånsforskriften skal bidra til en mer bærekraftig utvikling i boliglånemarkedet. Forskriften fungerte etter hensikten i situasjonen den ble etablert, men er nå for lite fleksibel for unge mennesker med betjeningsevne. Disse medlemmer viser til at egenandelskravet er urettferdig fordi det skaper et boligklasseskille, der barn med foreldre som har vært med på prisveksten i f.eks. Oslo, har råd til å kjøpe bolig, mens andre må leie.

Disse medlemmer viser videre til at situasjonen i bolig- og utlåns-/rentemarkedet i dag er en helt annen enn da forskriften ble innført. Finansavtaleloven er endret flere ganger, ikke minst da det ble innført nye bestemmelser om forklaringsplikt, kredittvurdering og avslagsplikt i finansavtaleloven §§ 5-1 til 5-5 og sanksjonsbestemmelser mot kredittgiver ved overtredelse i samme lov kapittel 7. Det må legges til grunn at denne skjerpingen av bankenes ansvar for innvilgelse av lån også tilsier at bankene selv er bedre rustet til å ivareta kredittvurderingen av den enkelte kunde. Disse medlemmer mener bankene fullt ut er i stand til å vurdere låntakernes evne til å betjene sine lån og at forskriften ikke lengre tjener hensikten og bør fjernes.

Disse medlemmer støtter de forslag som fremmes i representantforslaget, ettersom disse representerer en hensiktsmessig justering frem til utlånsforskriften etter disse medlemmers syn bør avvikes fra 1. januar 2025.

Komiteens medlem fra Venstre viser til representantforslaget og de argumentene som der framføres for å endre utlånsforskriften for å hjelpe flere førstegangskjøpere inn på boligmarkedet. Som det fremgår av representantforslaget, har stadig flere førstegangskjøpere problemer med å komme seg inn i boligmarkedet. Det har ikke vært registrert færre førstegangskjøpere enn hva tilfellet var i 2023. Det skyldes hovedsakelig at det er mangel på boliger og boligbygging, spesielt i de største byene, men også bestemmelsene i utlånsforskriften, og da først og fremst kravet om 15 pst. egenkapital for å få lån.

Som det også er vist til i representantforslaget, er det nettopp dette kravet som hindrer mange fra å få boliglån, selv om disse låntakerne ikke har problemer med å betjene et lån innenfor de øvrige kravene i forskriften. Resultatet er at flere skyves over i et stadig mer krevende leiemarked, der prisstigningen de siste årene har vært urovekkende, med det resultat at det blir svært krevende å spare opp nødvendig egenkapital. Dette igjen medfører et helt unødig klasseskille mellom de som har foreldre eller andre familiemedlemmer som kan bidra til egenkapital, og de som ikke har det. Tall fra Statistisk sentralbyrå (SSB) viser at mer enn halvparten av unge boligkjøpere under 30 år får økonomisk hjelp fra foreldre i forbindelse med boligkjøp.

Dette medlem viser videre til at regjeringen og regjeringspartiene selv stadig lanserer nye statlige låneordninger som skal hjelpe unge inn på boligmarkedet, men som samtidig bryter med intensjonene i utlånsforskriften knyttet til nettopp egenkapitalkravet. Det seneste eksempelet er i den nylig fremlagte boligmeldingen Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet, Meld. St. 13 (2023–2024), der regjeringen varsler at ordningen med startlån gjennom Husbanken skal endres slik at unge i etableringsfasen/førstegangskjøpere også skal kunne få slike lån. Det framstår på denne bakgrunn som rimelig ulogisk å være for et fortsatt svært høyt egenkapitalkrav for førstegangskjøpere, men samtidig tilby statlig lån for å omgå det samme kravet.

Dette medlem viser til at utlånsforskriften i utgangspunktet er midlertidig og skal gjelde fram til 31. desember 2024. Det er imidlertid lite eller ingenting som tyder på at regjeringen har som hensikt å avskaffe forskriften etter dette tidspunkt, ettersom departementet har bedt Finanstilsynet om råd om innretningen av forskriften etter 31. desember 2024. Basert på tidligere erfaringer innebærer det med stor sannsynlighet at Finanstilsynet vil foreslå ytterligere innstramminger. Dette medlem vil peke på at det ikke er noen formelle hindre for at regjeringen kan endre utlånsforskriften når den selv måtte ønske, og at det at forskriften i utgangspunktet gjelder ut året, ikke er et selvstendig argument for ikke å endre denne nå.

Dette medlem har for øvrig med interesse merket seg at statsråd Tonje Brenna som leder av Arbeiderpartiets programkomité, sammen med AUFs leder Astrid Hoem, nettopp har lansert forslag om å redusere egenkapitalkravet i utlånsforskriften for førstegangskjøpere som et av partiets løsninger for å hjelpe flere unge inn på boligmarkedet.

Selv om utfordringene med stadig færre førstegangskjøpere i boligmarkedet er sammensatt og stort, kan endringer i utlånsforskriften bety at flere førstegangskjøpere får mulighet til å komme inn på boligmarkedet. De mest målrettede og ubyråkratiske grepene – å redusere egenkapitalkravet for førstegangskjøpere og øke fleksibilitetskvoten i Oslo – kan gjøres umiddelbart dersom det er politisk vilje.

Dette medlem fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen snarest endre forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften) slik at maksimal belåningsgrad for førstegangskjøpere settes til 95 pst.»

«Stortinget ber regjeringen snarest endre forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften) slik at bankenes særskilte fleksibilitetskvote for Oslo oppheves og at det blir en felles nasjonal kvote på 10 pst.»

## Forslag fra mindretall

### Forslag fra Fremskrittspartiet og Venstre:

#### Forslag 1

Stortinget ber regjeringen snarest endre forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften) slik at maksimal belåningsgrad for førstegangskjøpere settes til 95 pst.

#### Forslag 2

Stortinget ber regjeringen snarest endre forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften) slik at bankenes særskilte fleksibilitetskvote for Oslo oppheves og at det blir en felles nasjonal kvote på 10 pst.

## Komiteens tilråding

Komiteens tilråding fremmes av medlemmene i komiteen fra Arbeiderpartiet, Høyre, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt, Miljøpartiet De Grønne og Kristelig Folkeparti.

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til representantforslaget og rår Stortinget til å gjøre følgende

vedtak:

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 – vedtas ikke.

Oslo, i finanskomiteen, den 30. mai 2024

**Tuva Moflag**

leder

**Kjerstin Wøyen Funderud**

ordfører

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 innrettingen 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



