

Finans Norges innspill til representantforslagene 263 S (2022-2023) og 239 S (2022-2023) om boligmarkedet

Finans Norge er opptatt av et velfungerende boligmarked. Representantforslagene 263 S (2022-2023) og 239 S (2022-2023) reiser flere viktige problemstillinger. Vi vil med dette kommentere på forslagene knyttet til ulike boligkjøpsmodeller, regulering av utlånsmarkedet og BSU-ordningen. Til forslagene om alternative boligkjøpsmodeller, vises det også til [vårt hørings svar](#) til Kommunal- og distriktsdepartementets forslag om endringer i borettslags- og eierseksjonsloven for å legge til rette for boligkjøpsmodeller, som var på høring med frist 20.10.23.

- Det er behov for bedre regulering av avtaler knyttet til **alternative boligkjøpsmodeller**. I dag fremstår modellene som svært kompliserte, til tross for at dette omhandler den viktigste investeringen til private husholdninger.
- Fremveksten av boligkjøpsmodellene har sammenheng med begrensningene i finansiering av boligkjøp som følge av **bankenes utlånsregulering**. Hvis man ønsker flere inn på boligmarkedet, er det imidlertid bedre å se på utlånsreguleringen enn å “omgå” skrankene gjennom utvikling av nye boligkjøpsmodeller. Den nåværende utlånsforskriften ble laget for en annen tid da det var stort press på boligmarkedet. Kombinasjonen høyere renter, en flatere boligprisutvikling og sterkt forbrukervern gjennom finansavtalen gjør at det kan være riktig å se på kravene i forskriften. En enkel løsning vil være å øke fleksibilitetskvoten.
- **BSU** er et viktig virkemiddel for å gi unge insentiver og mulighet til å spare opp tilstrekkelig egenkapital til å komme inn på boligmarkedet – og dermed også bidra til regjeringens boligpolitiske mål om å gi flere mulighet til å eie sin egen bolig. Sparingen har økt over mange år, men etter at skattefradraget ble endret er sparingen redusert med flere milliarder. Vi støtter forslaget om økt skattefradrag for BSU og evt. andre tiltak som gjør det mer attraktivt for ungdom å spare til egen bolig.

Boligkjøpsmodeller

Boligkjøpsmodellene som i dag praktiseres, varierer fra tilbyder til tilbyder, og er ikke undergitt noen særskilt regulering eller standardisert gjennom regelverk eller på andre måter. Dette er et område som i dag fremstår som komplisert og uoversiktlig, men som omhandler den viktigste investeringen private husholdninger gjør. Både fra et bank- og forbrukerperspektiv er det enkelte utfordringer knyttet til boligkjøpsmodellene. Det gjelder særlig deleie-modellene.

Det er viktig at f.eks. spørsmål knyttet til utløsning av kjøpsopsjoner, rettsvern for kjøpsrettigheter og pant i ideelle andeler blir regulert skikkelig. Kredittfaglig vil slike pant ofte vurderes som mindre verdifullt og mer komplisert, ikke minst i tilfeller av mislighold og realisasjon. Dette går ut over kjøpere og utbygger av slike prosjekter som får dyrere finansiering. Vi vil også påpeke at boligkjøpsmodellene generelt sett forutsetter et boligmarked i vekst. Det er viktig å belyse konsekvensene ved et boligprisfall dersom man skal tilrettelegge for slike modeller gjennom regulering.

Bankene har en helt sentral rolle ved finansiering av bolighandel – både for kjøpere og selgere i slike prosjekter. Vi mener det er viktig at banknæringen tas med i prosessen med å vurdere slike modeller. I sin forberedelse av høringsnotatet om endringer i borettslags- og eierseksjonsloven, hadde Kommunal- og distriktsdepartementet benyttet et erfaringsnettverk bestående av kommuner,

utbyggere, meglere og aktører som ivaretar forbrukerperspektivet. Verken Finans Norge eller noen av våre medlemmer ble invitert til å gi innspill i prosessen. Det mener vi er beklagelig både fordi det fra et kredittfaglig ståsted er en rekke utfordringer med å finansiere enkelte av slike prosjekter og fordi bakteppet for etablering av slike modeller nettopp er kjøpernes mangel på egenkapital eller evne til å betjene lån. Vi ber derfor komiteen om å oppfordre regjeringen til å sørge for at banknæringen blir involvert på hensiktsmessig vis i videre arbeid med alternative boligkjøpsmodeller.

Utlånsregulering

Fremveksten av alternative boligkjøpsmodeller har nær sammenheng med begrensningene i finansiering av boligkjøp som følger av bankenes utlånsregulering. Alternative boligkjøpsmodeller vil særlig være egnet for kjøpere som har tilstrekkelig inntekt, men ikke har nok egenkapital.

Dersom målet er å få flere inn på boligmarkedet, mener Finans Norge imidlertid det er bedre å se på utlånsreguleringen enn å «omgå» skrankene gjennom utvikling av nye boligkjøpsmodeller. Særreguleringen av Oslo med en enda mindre fleksibilitetskvote enn for resten av landet gjør det enda mer krevende for bankene å sørge for at forbrukere med god betjeningsevne kommer seg inn på boligmarkedet.

Den nåværende utlånsforskriften, som gjelder ut 2024, ble laget for en annen tid da det var stort press på boligmarkedet. Kombinasjonen høyere renter, en flatere boligprisutvikling og sterkt forbrukervern gjennom finansavtaloven gjør at det etter Finans Norges mening vil være mer hensiktsmessig å se på utlånsreguleringen, jf. forslaget i Dokument 8:239 S (2022-2023). En enkel løsning vil være å øke fleksibilitetskvoten i utlånsforskriften, samt tillate at boligbyggelag/borettslag, eventuelt kommuner stiller garanti for en andel i nye prosjekter. Dette kan både være normale prosjekter og leie-til-eie prosjekter.

Boligsparing med skattefradrag (BSU)

Finans Norge støtter forslagene om å styrke BSU. Ordningen innebærer skattefavorisert sparing til bolig for personer mellom 18 og 34 år. Vi mener det er beklagelig at budsjettforliket mellom SV og regjeringen for statsbudsjettet for 2023 resulterte i en svekkelse av ordningen gjennom å redusere satsen for skattefradraget for BSU fra 20 til 10 prosent.

Norske husholdninger har siden BSU ble innført i 1992 gradvis økt sparingen i BSU. I august 2023 var innestående beløp i BSU på 46,5 mrd kroner (SSB, Banker og kredittforetak). Dette er en nedgang fra 49,5 mrd kroner i september 2022. Fra 1.1.2021 ble det også gjort endringer i ordningen slik at det nå kun gis skattefradrag for BSU-sparing for personer som ikke eier eller delvis eier bolig. Dette er uheldig, ettersom også kjøp «oppover i boligmarkedet» forutsetter ytterligere egenkapital. Ikke minst gjelder dette når prisveksten avtar.

BSU er et viktig virkemiddel for å gi unge insentiver og mulighet til å spare opp tilstrekkelig egenkapital til å komme inn på boligmarkedet – og dermed også bidra til regjeringens boligpolitiske mål om å gi flere mulighet til å eie sin egen bolig.