



Finanstilsynet
Postboks 1187 Sentrum
0107 Oslo

Dato: 17.02.2017
Vår ref.: 17-280
Deres ref.:

post@finanstilsynet.no

Boliglånsforskriften - behov for avklaringer

Finans Norge viser til den reviderte boliglånsforskriften¹ som trådte i kraft 1.1.17, og vi anmoder herved om en avklaring på enkelte spørsmål knyttet til praktisering av forskriften.

Innledende merknader

Finans Norge har forståelse for norske myndigheters bekymring for veksten i boligpriser og husholdningenes gjeldsbelastning. Med ny boliglånsforskrift strammes bankenes utlånspraksis inn ytterligere, men samtidig gis bankene fortsatt et reelt handlingsrom til å kunne utøve godt bankhåndverk overfor klart kredittverdige kunder som av ulike grunner ikke oppfyller samtlige vilkår i forskriften. En videreført fleksibilitetskvote på 8 og 10 prosent i henholdsvis Oslo og landet for øvrig, er egnet til å dempe uønskede og utilsiktede virkninger på effektivitet og fordeling. Vi ser at ulike hensyn er søkt balansert og ivaretatt i den reviderte boliglånsforskriften.

Ny forskrift har imidlertid på enkelte områder skapt vesentlige utfordringer for bankene hva gjelder tolkninger og avgrensninger. Etter vår vurdering er det nødvendig med ytterligere veiledning fra norske myndigheter slik at det blir en ensartet praksis i finansnæringen.

Nedenfor gjøres det kort rede for de viktigste problemstillingene hvor bankene har behov for avklaring, og vi gir også på flere punkter uttrykk for vår oppfatning.

¹ FOR 2016-12-14-1581

Konkrete problemstillinger

1. Forskriftens virkeområde

Boliglånsforskriften regulerer finansforetaks utlån med pant i bolig, jf. § 1. På Finansdepartementets hjemmeside² fremgår det at bestemmelsene omfatter både privatpersoner og utlån til «andre enn privatpersoner, så langt de passer». Formuleringen medfører krevende tolknings spørsmål, herunder hvilke utlån til næringskunder som skal omfattes av forskriften, og eventuelt hvilke bestemmelser som i så fall skal komme til anvendelse på disse utlånene.

Etter ordlyden omfattes både lån til privatpersoner og alle profesjonelle boligutleiery uavhengig av størrelse. Etter Finans Norges vurdering kan dette ikke ha vært intensjonen med forskriften. Ved tolkning av virkeområdet må det ses hen til forskriftens formål. Som Finanstilsynet har slått fast, er det primære målet husholdningsgjelden.³ Dersom forskriften kan bidra til å stabilisere eller redusere gjeldsbelastningen i husholdningene, gjør det trolig norsk økonomi mindre sårbar overfor negative forstyrrelser.

Det antas at synspunktet «så langt de passer» er begrunnet i omgåelseshensyn, slik at privatpersoner ikke skal kunne omgå forskriftens vilkår ved opptak av lån med pant i bolig gjennom et foretak. Finans Norge erkjenner at omgåelse er en problemstilling, og at Finansdepartementet trolig har søkt å unngå at privatpersoner skal kunne omgå vilkårene ved å kjøpe bolig for eksempel til utleie, pendlerbolig eller på vegne av familiemedlemmer gjennom aksjeselskap. Samtidig mener vi at det vil være uheldig om profesjonelle boligutleiery med en vesentlig virksomhet skal bli omfattet av forskriften. Slike foretak bedriver etter vårt syn en ordinær næringsvirksomhet, og deres låneopptak faller utenfor forskriftens primærmål som er husholdningsgjeld. Vi kan ikke se at konsekvensene av å omfatte disse næringsdrivende har blitt vurdert under forskriftsarbeidet (bl.a. i høringsnotatet).

Av hensyn til å fjerne regulatorisk usikkerhet samt sikre like konkurransevilkår mellom bankene, mener Finans Norge det bør oppstilles en terskel for hvilke næringslån som vil falle innunder forskriftens virkeområde. Dette for å unngå utilsiktede tilpasninger av reguleringen.

² <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/dep/fin/pressemeldinger/2016/fastsetter-ny-boliglansforskrift/narmere-om-ny-boliglansforskrift/id2523977/>

³ Jf. side 12 i Finanstilsynets brev til Finansdepartementet 08.09.16 «Vurdering av forskrift om krav til utlån med pant i bolig og husholdningenes gjeldsvekst».

Finans Norge er kjent med at flere medlemsbanker så langt har benyttet den veiledende grensen mellom kapitalinntekt og virksomhetsinntekt ved utleie av bolig, jf. Lignings-ABC kap. 3.3.12, slik at forskriften ikke er gitt anvendelse på foretak som har 5 eller flere boenheter til bolig- eller fritidsformål. Finans Norge vurderer dette som en rimelig tolkning av forskriften, jf. primærmålet. Finanstilsynet anmodes om å gi en avklaring på om denne terskelen kan benyttes, eller om den bør settes ned eller heves.

Finans Norge ber også om Finanstilsynets vurdering av hvordan § 4 om gjeldsgrad skal anvendes på foretak. Bestemmelsen viser til begreper som er vanlig i personmarkedet og den er ikke direkte anvendbar på bedriftskunder.

2. Særskilt om pant i bolig som tilleggsikkerhet ved lån til næringsvirksomhet

Det er ikke sjelden at boligverdier også stilles som sikkerhet for lån til annen næringsvirksomhet enn drift og forvaltning av eiendom. Eksempelvis ved kjøp av driftsmidler, investeringer i anleggsmidler, ved kassekreditter til mindre foretak og ved gründervirksomhet. Etter ordlyden vil også disse kredittene omfattes av boliglånsforskriften fordi det tas «pant i bolig», jf. § 1. Kreditten er imidlertid ikke gitt med utgangspunkt i boligformål, og dessuten er låneopptaket i praksis knyttet til næringsvirksomhet og dermed ikke omfattet av forskriftens primærmål.

Finanstilsynets rundskriv 29/2011 – som er forløper til boliglånsforskriftene – gjaldt bankenes utlånspraksis for lån «til boligformål». Dette er en annen formulering enn formuleringen «lån med pant i bolig» som ble inntatt i boliglånsforskriften 2015⁴ og som er videreført i gjeldende forskrift § 1. Det fremgår ikke av høringsnotatet til boliglånsforskriften av 2015 hva som var bakgrunnen for at ordlyden ble endret fra «boligformål» til «pant i bolig». Finans Norge kjenner ikke til at forskjellen tidligere har blitt problematisert. Spørsmålet har imidlertid blitt ytterligere aktualisert etter vedtakelsen av revidert boliglånsforskrift ettersom denne inneholder strengere og flere krav enn den forrige forskriften.

Dersom denne typen næringslån skal falle innunder virkeområdet til forskriften som «pant i bolig», vil det få konsekvenser for kreditt til mindre næringsdrivende, herunder bl.a. gründere, håndverkere og gårdbrukere. Mange nystartede virksomheter har i praksis ikke annen sikkerhet å stille enn eiers boligeiendom, og for gårdsbruk er det ikke fysisk mulig å skille pantet i boligen fra pantet i den øvrige eiendommen. Ut fra formålet med regelverket antar Finans Norge at det ikke har vært meningen å innskrenke kredittmulighetene til denne typen virksomheter. Det ville i så fall være uheldig for utvikling, nyskaping og omstilling av norsk næringsliv. Vi ber om Finanstilsynets vurdering på dette punkt.

⁴ FOR 2015-06-15-634

Avsluttende merknader

En lojal etterlevelse av forskriften forutsetter at det ikke råder vesentlig usikkerhet om problemstillingene som gjennomgås over. Etter vårt syn er derfor ytterligere myndighetsveiledning nødvendig. Det er ikke ønskelig at forskjeller i tolkningspraksis blir et konkurranseelement.

Det er naturligvis mulig at Finanstilsynet vil kunne trekke andre konklusjoner enn de vurderinger vi har fremmet ovenfor, og vi erkjenner at tilsynet vil kunne ønske å bruke noe tid på nødvendige overveielser. Finans Norge vil samtidig understreke at avklarende svar fra Finanstilsynet så snart som mulig vil bli høyt verdsatt, og fortrinnsvis i god tid før utgangen av første kvartal 2017.

Med vennlig hilsen

Finans Norge

Sign.

Idar Kreutzer
administrerende direktør

Sign.

Erik Johansen
direktør