

Finansdepartementet
avgis elektronisk

Dato: 02.07.2021
Vår ref.:
Deres ref.: 21/2545

Høring – endringer i skatteloven

Det vises til Finansdepartementets høringsbrev 21.05.21 med forslag til endring i skatteloven § 7-3 som kan åpne for mer bruk av leie til eie-ordninger i private boligselskap.

Som påpekt i departementets høringsbrev er leie- til eie-modellene ulike i sin struktur. Hensikten med modellene er at den ventede prisstigningen i løpet av leieperioden, som ofte er på tre til fem år, vil innebære en oppbygging av kjøpers egenkapital. En slik løsning forutsetter med andre ord en klar prisstigning i boligmarkedet. Dersom prisene ikke stiger eller skulle falle, vil det kunne bli krevende for leietakeren å kjøpe boligen.

Finansdepartementet viser til at leie til eie-ordninger kan for førstegangskjøpere være en enklere vei inn i boligmarkedet, men Finans Norge vil fremheve utfordringene ved leie til eie-konseptet knyttet til bankenes kredittvurderinger, herunder betraktninger av sikkerhetsstillelse. Som departementet påpeker er bankene i mange tilfeller involvert i en søknadsprosess for å verifisere at leietaker har reell mulighet til å få finansieringsbevis i løpet av avtaleperioden. Leie til eie-modellene er imidlertid mange og ulikeartede og skaper begrensinger for mulighetene til å vurdere innvilgelse av finansieringsbevis langt frem i tid. Bankenes kapitalkrav vil også påvirkes i skjerpene retning når det åpnes for å gi tilgang til finansiering av en bolig som ikke kan kjøpes før om tre til fem år.

Finans Norge vil dessuten understreke at myndighetenes inngripende regulering av bankenes utlånspraksis får effekter, og at dette er en intensjon med reguleringen. Et sentralt anført formål er å begrense låneopptaket til finansielt sårbare forbrukere, men en slik regulering vil samtidig innebære fordelingsvirkninger og den ventes også å kunne svekke effektiviteten i kredittmarkedene. Generelt sett har det vist seg krevende å benytte reguleringstiltak for å oppnå et lavere samlet låneopptak enn det som følger av latent etterspørsel til gjeldende pris (rentenivå), og ulike former for kredittrasjonering bidrar generelt sett til fremvekst av alternative finansieringskilder og reguleringsomgåelse.

Finans Norge har over tid erfart at også den gjeldende utlånsreguleringen medfører ulike initiativ som søker å begrense reguleringens effekter. Hva gjelder leie til eie-konseptet er trolig aktualiteten forsterket av utlånsforskriftens krav til låntakers egenkapital. Finans Norge vil påpeke at så lenge den inngripende utlånsreguleringen er bredt politisk akseptert og derfor gjøres gjeldende, så dempes de uønskede fordelings- og effektivitetsvirkningene av en vesentlig fleksibilitetskvote der ulike forskriftsvilkår kan avvikes, herunder kravet til låntakers egenkapital. Bankene benytter en betydelig andel av de gjeldende fleksibilitetskvotene på førstegangskjøpere og yngre låntakere, og denne

fleksibiliteten innebærer at yngre og høyst kredittverdige låntakere - som ofte ikke oppfyller egenkapitalkravet, men har god betjeningsevne - får boliglån. Samtidig kan da bankene følge ordinær kredittpraksis og utøve godt bankhåndverk. Etter Finans Norges vurdering er dette langt enklere og mer hensiktsmessig for både kunde og bank å forholde seg til, enn å søke det løst gjennom andre tilpasninger slik som leie- til eie-modeller.

Dersom myndighetene imidlertid anser at de uønskede effektene av dagens utlånsforskrift er for store, er det vårt syn at det mest hensiktsmessige tiltaket er å vurdere utvidede fleksibilitetskvoter eller andre tilpasninger i denne forskriften.

Med vennlig hilsen

Finans Norge

Gry Nergård
forbrukerpolitisk direktør

Valentina Beqiri
juridisk seniorrådgiver