



STORTINGET

Representantforslag 139 S

(2023–2024)

fra stortingsrepresentantene Sveinung Rotevatn, Grunde Almeland, Abid Raja og Guri Melby

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

Til Stortinget

Bakgrunn

Mange førstegangskjøpere sliter med å få kjøpt sin første bolig. Ifølge ferske tall fra Norsk Eiendomsmeglingforbund, Ambita og Samfunnsøkonomiske Analyse er det aldri registrert færre førstegangskjøpere enn i 2023. I 2023 ble det registrert 47 231 førstegangskjøpere. Til sammenligning ble det registrert 52 411 førstegangskjøpere i 2008, til tross for at det var 813 032 færre innbyggere i Norge i 2008. Andelen førstegangskjøpere i befolkningen har falt markant. Aller sterkest er fallet i Oslo, hvor andelen førstegangskjøpere har gått ned fra 5,75 pst. i 2008 til 3,76 pst. i 2023.

Den såkalte sykepleierindeksen viser at enslige førstegangskjøpere, bl.a. på bakgrunn av kravene i utlånsforskriften, kun har mulighet til å kjøpe 17 pst. av boligene som ble solgt i Norge i 2022. Tilsvarende tall for 2010 var 39 pst.

Etter forslagsstillernes syn er det ingen tvil om at den største utfordringen for førstegangskjøpere er mangel på boliger og boligbygging, spesielt i pressområder. Den gjeldende utlånsforskriften bidrar også til unødvendig å stenge flere førstegangskjøpere med god betjeningsevne ute fra boligmarkedet.

Utlånsforskriften regulerer hvor mye bankene kan låne ut, bl.a. basert på betjeningsevne og krav til egenkapital. Forskriften er midlertidig, men har blitt fornyet og justert jevnlig siden den først ble innført som en ren boliglånsforskrift i 2015. Den gjeldende forskriften utløper i utgangspunktet 31. desember 2024, med mindre den blir forlenget og eventuelt endret.

Dagens forskrift stiller følgende hovedkrav knyttet til boliglån.

- Maksimal gjeldsgrad (inkludert annen type gjeld) er 5 ganger brutto inntekt (+ eventuell barnetrygd og leieinntekter).
- Maksimal belåning er 85 pst. av kjøpesum, eller tilsvarende 15 pst. egenandel.
- Låntaker skal tåle en renteoppgang på 3 pst., men minst 7 prosents rente.

Bankene har imidlertid en fleksibilitetskvote hvor 10 pst. av alle utlån kan gis til låntakere som bryter med et eller flere av kravene over. I Oslo er kvoten på 8 pst.

Reelt sett er denne kvoten betydelig lavere fordi kvoten gjelder per kvartal og ikke per år, og bankene må ha en buffer og etterspørsel etter lån har til dels store sesongvariasjoner. Den reelle fleksibilitetskvoten er derfor ca. 7,5 pst. utenfor Oslo og 5,5 pst. i Oslo ifølge Finanstilsynets undersøkelse om finansforetakenes bruk av fleksibilitetskvotene i utlånsforskriften 4. kvartal 2023.

Selv om bankene bruker en forholdsmessig stor andel av sin fleksibilitetskvote på førstegangskjøpere (28 pst. i 2022), er det mange som får avslag på lån fordi de ikke oppfyller kravet til egenandel. I tillegg er fleksibilitetskvoten lavere der presset er størst, i Oslo, og fordi

bankene reelt sett ikke har mulighet til å utnytte fleksibiliteten fullt ut.

Dette innrømmer også regjeringen – i hvert fall indirekte – i den nylig framlagte boligmeldingen Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet, Meld. St. 13 (2023–2024). I meldingen skriver regjeringen bl.a:

«Situasjonen både i Oslo, andre pressområde og i distrikta tilseier at vi må gjere meir for at fleire kan eige bustad, og regjeringa har fleire forslag. Regjeringa vil blant anna opne for forsøk med startlånet, òg for unge og førstegangsetablerarar. Forsøket skal bidra til at fleire får kjøpt seg ein stad å bu tidlegare enn dei elles ville ha gjort. Basert på erfaringane med forsøket, vil regjeringa vurdere ei permanent endring som gjer at fleire kan få startlån.»

I realiteten sier regjeringen at utlånsforskriften unødvendig hindrer flere førstegangsetablerere med betjeningsevne å komme inn på boligmarkedet, men at forskriften gjerne kan omgås dersom en er så heldig at man får tilleggs lån fra det offentlige gjennom egne låneordninger som startlån m.m. Tilleggs lån fra andre finansinstitusjoner er derimot ikke aktuelt.

Forslagsstillerne synes det er utmerket at regjeringen vil teste ut om flere kan komme inn under startlånordningen, herunder førstegangsetablerere, men vil påpeke at et langt mer målrettet tiltak for å hjelpe flere førstegangsetablerere inn på boligmarkedet er å redusere kravet til egenkapital og samtidig øke bankenes fleksibilitetskvote, spesielt der presset er størst og antall førstegangskjøpere er færrest. De fleste av dem som får avslag på lån av førstegangsetablerere, får det fordi de ikke klarer egenkapitalkravet, selv om de har god betjeningsevne og oppfyller de øvrige kravene i forskriften. De fleste førstegangsetablerere som klarer egenkapitalkravet har ikke spart til dette selv, men får hjelp av foreldre eller besteforeldre. Tall fra Statistisk sentralbyrå (SSB) fra 2015 viser at nesten halvparten av boligkjøpere under 30 år fikk en eller annen form for økonomisk hjelp fra foreldre. Det er grunn til å tro at dette tallet i hvert fall ikke er noe lavere i dag.

For å illustrere hvordan dagens krav slår ut, viser forslagsstillerne til at det på finn.no ligger til salgs en 60 kvadratmeter stor toroms-leilighet på Romsås i bydel Grorud i Oslo til 2,8 mill. kroner. Samtidig har leiligheten også en fellesgjeld på 650 000 kroner som skal medregnes når egenkapitalkrav m.m. skal beregnes.

For denne leiligheten vil det med dagens utlånsforskrift være et krav til egenkapital på 517 500 kroner. Det er krevende for mange førstegangsetablerere – som ikke har mulighet til hjelp fra foreldre eller andre fami-

liemedlemmer – å spare en slik sum. Spesielt om man samtidig betaler høy leie for å bo i en annen bolig.

Dersom man tar utgangspunkt i en førstegangsetablerer med en inntekt på 600 000 kroner, vil vedkommende ha god betjeningsevne til å håndtere et lån på f.eks. 2,7 mill. kroner, eller tilsvarende en egenandel på ca. 5 pst, i tillegg til felleskostnader knyttet til bl.a. fellesgjeld.

Med 30 års nedbetalingstid og en rente på 5 pst. er den månedlige kostnaden på litt over 14 000 kroner. Det er mindre enn det koster å leie en tilsvarende leilighet i samme bydel, som ifølge finn.no ligger på lag 17 000 kroner i måneden. Nå kommer det felleskostnader på 6 000 kroner per måned på toppen ved dette tenkte boligkjøpet, men poenget er at svært mange klarer å betjene en slik gjeld. Med en årsinntekt på 600 000 kroner vil en tenkt kjøper ha en netto utbetalt lønn etter skatt (med fradrag av renteutgifter) på ca. 40 000 kroner per måned, og vil da ha 20 000 kroner til andre utgifter per måned. Det er også verd å påpeke at fordi fellesgjeld skal regnes inn i samlet gjeld, vil denne tenkte personen heller ikke oppfylle kravet til maksimal gjeldsgrad og vil være avhengig av bankenes bruk av fleksibilitetskvote, selv om vedkommende altså har god betjeningsevne.

Selv om problemet med stadig færre førstegangskjøpere er sammensatt og stort, kan endringer i låneforskriften bety at flere førstegangskjøpere får mulighet til å komme inn på boligmarkedet. De mest nærliggende grepene etter forslagsstillerne syn er å redusere egenkapitalkravet for førstegangskjøpere og øke fleksibilitetskvoten i Oslo.

Forslagsstillerne anerkjenner at utlånsforskriften både kan bidra til økonomisk stabilitet og til å dempe prispresset. Samtidig viser forslagsstillerne til at det er om lag 11 europeiske land som har en eller annen form for utlånsregulering (Finanstilsynet, oktober 2022), og at flere av disse har egne og lavere krav til egenkapital for førstegangsetablerere eller unge under en viss alder. Dette har så langt forslagsstillerne er kjent med ikke bidratt til nevneverdige negative konsekvenser verken hva gjelder prispress eller økonomisk ustabilitet.

Finland har 5 pst. egenkapitalkrav for førstegangsetablerere, mot 15 pst. for øvrige. Irland og Tsjekkia har 10 pst., mot 20 for øvrige, mens Island har 15 pst. for førstegangsetablerere mot 20 for øvrige. Danmark har på sin side 5 pst. for alle, mens Sverige ikke har en regulering, men et allment råd om 15 pst. egenkapital (men lar bankene selv bestemme).

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g:

1. Stortinget ber regjeringen endre forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften) slik at maksimal belåningsgrad for førstegangskjøpere settes til 95 pst.
2. 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.

10. april 2024

Sveinung Rotevatn

Abid Raja

Grunde Almeland

Guri Melby

