

Dokument nr. 8:23

(2000-2001)

Forslag fra stortingsrepresentantene Jan Petersen, Sverre J. Hoddevik og Erna Solberg om å omgjøre Husbanken til en bank for førstegangsetablerere.

Til Stortinget

Bakgrunn

Forslagsstillerne ønsker gjennom dette forslaget å omgjøre Husbanken til en bank for førstegangsetablerere. Det vil gi førstegangsetablerere rimeligere lån og redusere boligutgiftene til nyetablerte som ofte er i en vanskelig økonomisk situasjon på grunn av høye boutgifter. Det å sikre unge i etableringsfasen muligheter til å skaffe seg egen bolig med rimelige rentebetingelser er et av de viktigste tiltak som kan gjøres for å bedre fordelingen i det norske samfunn.

De siste årene har vi opplevd en sterk økning i boligprisene. Stigende boligpriser er først og fremst et problem for den gruppen som skal ut på boligmarkedet for første gang. Situasjonen er spesielt akutt i storbyene, hvor befolkningsveksten har vært størst og prisstigningen sterkest. Det er i denne sammenheng viktig å trekke et skille mellom førstegangsetablerere og boligkjøpere som også har en bolig å selge. For de siste er nivået på boligprisene av mindre betydning.

Som en følge av det høye prisnivået har de som skal kjøpe bolig for første gang, og som ofte har lite egenkapital og høy studiegjeld, betydelige problemer med å finansiere sin første bolig. For de fleste i denne kategorien er det uaktuelt å kjøpe bolig som kan finansieres med oppføringslån fra Husbanken. De fleste kjøper brukt bolig og får ingen statlige tilskudd ved kjøp av bolig.

Mange unge er avhengige av hjelp fra foreldre og annen familie for å skaffe tilstrekkelig sikkerhet ved kjøp av egen bolig for første gang, ved at disse for eksempel stiller opp som garantister. Mange i denne gruppen kan ha god betalingsevne, men har likevel problemer med å få fullfinansiert en bolig uten kausjonen fra familie eller pant i disses eiendom. En del av de unge har problemer med å komme seg inn på boligmarkedet fordi de ikke kan skaffe denne type sidesikkerhet. Det er urimelig at familiens formuessituasjon skal avgjøre om ungdom skal være i stand til å kjøpe egen bolig.

Det offentliges engasjement på boligmarkedet

skjer i første rekke gjennom Husbanken. I 1999 var 44 pst. av alle lånetilsagn Husbanken ga, oppføringslån for å bygge ordinære boliger. Fordi denne typen husbanklån i praksis blir gitt med full sikkerhet i boligens verdi, vil en byggherre kunne oppnå tilsvarende 1. prioritet pantelån i en vanlig finansinstitusjon. Kravene som stilles for å få ordinære oppføringslån i Husbanken, er knyttet til boligens størrelse, kostnader og standard i tillegg til krav til maksimale tomte-kostnader. Husbankens oppføringslån har således ingen sosial effekt.

Husbankens oppføringslån innebærer at staten involverer seg i virksomhet som kan få kreditt i ordinære finansinstitusjoner. Husbanken gir byggherrer lån på marginalt bedre betingelser enn det en boligbygger kunne få på det åpne markedet. Denne formen for boligfinansiering er ikke sosialt treffsikker og gir liten støtte til de som har en svak posisjon i boligmarkedet.

Husbanken bør derfor slutte med å gi oppføringslån til nye boliger og i stedet gi gunstige lån til boligkjøpere som skal etablere seg for første gang. En slik omlegging vil føre til at Husbanken da fokuserer på finansieringen av bolig til førstegangsetablerere, uavhengig av om man kjøper ny eller brukt bolig.

Forslagsstillerne foreslår derfor å gjøre Husbanken til en bank for førstegangsetablerere. Dette gjøres gjennom en modell der Husbanken gir lån til boligkjøpere som skal etablere seg for første gang, og som vanskelig kan fullfinansiere sin bolig i det ordinære kredittmarkedet på grunn av høye studielån og/eller liten egenkapital. En slik ordning kan gjennomføres ved at de som skal etablere seg på boligmarkedet for første gang, får grunnlån i en ordinær bank og topplån gjennom Husbanken. En slik modell kan innebære at man først låner 60-90 prosent av kjøpesummen i en ordinær finansinstitusjon. Finansinstitusjonen får 1. prioritet i boligens verdi, og risikerer ikke tap før ved et betydelig boligprisfall. Med en slik sikkerhetsmargin vil bankene normalt kunne gi lån til gunstige betingelser.

Det må da inngås avtaler mellom finansinstitusjo-

nene og Husbanken som innebærer at finansinstitusjonene på gitte vilkår formidler Husbankens toppfinansiering. Når det gjelder risikofordelingen i forhold til et topplån er det rimelig at den blir delt mellom Husbanken og den finansinstitusjon som yter grunnfinansieringen. Dette må være et forhandlingsspørsmål mellom Husbanken og den finansinstitusjon som yter grunnfinansieringen i forhold til sikkerheten i de ulike prosjekt.

Husbanken gir i dag etableringslån til ungdom som har problemer med å etablere seg i boligmarkedet. Forslagsstillerne ønsker å endre dagens ordning med etableringslån for ungdom og vil oppheve de eksisterende inntektsgrenser. Innenfor dagens tilsagnsramme for Husbanken mener forlagsstillerne at det i utgangspunktet ikke er behov for inntektsgrenser, men skulle etterspørselen etter toppfinansieringslån tilsi at det må etableres inntektsgrenser, må disse grensene settes slik at høy studie gjeld gir høyere inntektsgrense.

Etableringslån formidles via kommunene og kommunene benytter ordningen med etableringslån i varierende grad. Når Høyre foreslår at ordinære finansinstitusjoner skal formidle Husbankens topplån til førstegangsetablerere, innebærer dette at formidlingen av etableringslån overføres fra kommunene til de ordinære finansinstitusjonene. Da vil man unngå geografiske skjevheter i tilbudet av etableringslån ved at det er kommunenes initiativ som påvirker bruken av etableringslån.

Finansinstitusjonene vil da også kunne overta kredittvurderingen. Det er noe de i motsetning til kommunene har erfaring med og dette vil innebærer økt brukervennlighet. Ved at andre finansinstitusjoner overtar formidlingen av etableringslån vil ordningen også kunne bli bedre kjent. Det er en realitet at enkelte som er berettiget etableringslån ikke søker om dette fordi ordningen ikke er godt nok kjent.

Forslagsstillerne er også åpne for at andre deler av Husbankens støtteordninger etter hvert kan formidles av ordinære finansinstitusjoner når man har vunnet erfaring med denne modellen ved formidling av toppfinansieringslån og etableringslån.

En husbankreform som her skissert, vil fokusere på førstegangsetablerere med svak økonomi, og vil dermed påføre Husbanken en betydelig tapsrisiko. Dersom eiendomsprisene faller kraftig samtidig som mange unge boligeiere mister arbeid og inntekt, vil Husbanken få betydelige tap, i hvert fall inntil arbeidsmarkedet igjen tar seg opp. Dette er en risiko man imidlertid kan argumentere for at det offentlige bør ta. De sosiale kostnadene ved at ungdom og aleneforsørgere faller utenfor boligmarkedet vil uansett falle på det offentlige i en eller annen form. I dag kan kommunene avsette 20 pst. av etableringslånene til tapsavsetning. Dette er en stor tapsavsetning i forhold til andre finansinstitusjoner.

En av begrunnelsene som blir gitt for at Husbanken skal gi oppføringslån er at Husbanken gjennom oppføringslån sikrer krav til kvalitet og areal. Dette kan sikres gjennom forskriftsverket i plan- og bygningsloven og det er ikke nødvendig at Husbanken gir oppføringslån av den grunn. Det er kommunene som best kjenner hvilken type boliger det er behov for i den enkelte kommune. Følgelig er det kommunene som bør ha styringen i denne type spørsmål for at boligtilbudet lokalt i størst mulig grad er i samsvar med behov og etterspørsel.

Forslagsstillerne forutsetter at Husbankens arealnorm bortfaller. I dag gir Husbanken vanligvis ikke lån til boliger under 55 kvm. Disse reglene bør mykes opp slik at det blir mulig å få lån til boliger med et areal på 35-40 kvm. Ved å øke tilgangen på mindre boliger vil man gjøre det enklere for unge personer med høy studie gjeld og lav egenkapital å kjøpe sin egen bolig.

Forslag:

På denne bakgrunn framsettes følgende

f o r s l a g :

Stortinget ber Regjeringen omgjøre Husbanken til en bank for førstegangsetablerere i samsvar med de prinsippene som fremkommer i dette dokumentet.

15. november 2000