



Statsminister Jens Stoltenberg  
Statsministerens kontor  
Postboks 8001 Dep  
0030 Oslo

Oslo, 10.10.11

### **Regjeringen må ta boligsosialt ansvar**

Vi vil uttrykke vår sterke bekymring for Finanstilsynets forslag til endrede retningslinjer for krav til egenkapital i forbindelse med kjøp av ny bolig. Forslaget innebærer at kravet til egenkapital i forbindelse med kjøp av bolig skjerpes fra minimum 10 prosent til minimum 15 prosent egenkapital. Vi mener at denne skjerpelsen vil få betydelige boligsosiale konsekvenser og dessuten påvirke nyboligproduksjon og sysselsetting i byggebransjen på en negativ måte..

OBOS og NBBL er enige i at bankene bør stille krav om egenkapital i forbindelse med kjøp av bolig og støtter derfor dagens ordning med maksimalt pantelån på 90 prosent av boligens verdi ved lån i ordinære banker. Videre er det viktig å foreta en grundig kredittvurdering for å se låntakerne tåler endringer i rentenivå. Vi er heller ikke uenig i at det bør reageres mot brudd på retningslinjene i en eller annen form. Det er derimot langt derfra til å konkludere med at det er behov for ytterligere innskjerpelser i kravet til egenkapital.

Det er uheldig at fagadministrasjonen i Finanstilsynet foreslår slike skjerpelser uten at andre enn aktørene i finansnæringen høres. Viktige aktører innenfor boligsektoren som NBBL, boligbyggelag, boligbyggere, byggenæringen og eiendomsめglere er ikke forespurt.

Oppsummeringsvis kan OBOS' og NBBL' sitt syn oppsummeres slik;

- Årsaken til boligprisveksten er ikke først og fremst lett tilgang på kreditt, men manglende boligbygging og økte kostnader som følge av flere offentlige krav.
- Krav om mer egenkapital er usosialt og rammer dem som har minst fra før
- Nyboligproduksjon kan bremses opp med påfølgende konsekvenser for boligforsyning, boligpriser og sysselsetting i byggenæringen.

#### **Årsaken til boligprisveksten er ikke lett tilgang på kreditt, men manglende boligbygging**

Det er ikke primært stor tilgang på kreditt som er årsaken til prisveksten og risiko for finansiell ustabilitet, men snarere de helt grunnleggende markedsmekanismer der tilgang på ledige boliger er langt lavere enn etterspørselen kombinert med lav markedsrente og gode lønnsoppgjør. Befolkningsveksten rundt de store byene har vært kraftig de siste årene, mens nyboligproduksjonen over tid har hengt etter. Dermed skapes en grunnleggende ubalanse i boligmarkedet som presser opp prisene, spesielt for mindre leiligheter tilpasset førstegangsetablerere, aleneboende og enslige forsørgere.

Myndighetenes krav til boligene som produseres, er også vesentlig skjerpet de siste årene gjennom endringer i tekniske forskrifter knyttet til energikrav, universell utforming, brannteknisk prosjektering, ventilasjon, m.v. I tillegg kommer utbyggingsavtaler som legger store kostnader knyttet til infrastruktur på boligkjøperne. Det blir også stadig mer krevende å skaffe byggeklare tomter. Planprosessene er vesentlig forlenget som følge av dårlig kapasitet i kommunene, omfattende hørings- og medvirkningsprosesser, krav fra ulike aktører knyttet til bygningsvern, utomhusarealer, støy, miljø m.v. Dette har gjort at kostnadene ved å oppføre nye boliger har vokst kraftig de siste årene.

### **Innfører vi nye klasseskiller?**

Vi har registrert statsministerens bekymring for en mulig ny boligkrise. Hvorvidt vi har en boligbølge kan sikkert diskuteres, men vi har forståelse for at den vanskelige situasjonen ute kan få uheldige konsekvenser også for norsk økonomi og for norske husholdninger. Vi deler statsministerens oppfordring om at de som skal ta opp lån til boligkjøp nøye må vurdere hvilken evne husholdningen har til å betjene låneopptaket også sett hen til en betydelig renteøkning. Men der hvor låntaker selv og banken vurderer at det er forsvarlig å ta opp lån til boligkjøp bør det ikke legges ytterligere hindringer i veien.

OBOS og NBBL har oppfattet at en sentral målsetning for regjeringen er å føre en sosialt utjevne boligpolitikk der alle, uavhengig av økonomisk bakgrunn, skal ha mulighet til å skaffe seg sin egen bolig, ref NOU 2011:15 Rom for alle, en sosial boligpolitikk for fremtiden. Finanstilsynets nye retningslinjer vil kunne ha som konsekvens en ytterligere sosial segmentering av boligmarkedet, der de velstående har råd til å bli eiere, mens andre henvises til et stadig mer presset utleiemarked. OBOS og NBBL er spesielt bekymret for hvordan dette vil slå ut for minoritetsbefolkningen der vi vet at gjennomsnittinntekt og formue er lav, og dermed også mindre muligheter for å bistå egne barn. Vi vet også at unge fra distriktene som i en fase bosetter seg i bynære strøk samt aleneboere ikke har samme tunge egenkapitalbase i ryggen. Mange førstegangsetablerer har også mye studielån når de etablerer seg.

### **Konsekvenser for nyboligproduksjon og sysselsetting i byggenæringen**

OBOS og NBBL frykter at skjerping av egenkapitalkravet og dermed også tilgang på lån, vil medføre at boligbyggingen bremses opp. Erfaringene fra Sverige der man innførte et "bolåntak" på 85 prosent høsten 2009, er at man over tid har sett en oppbremsing i boligmarkedet, og nå melder mange av de store svenske entreprenørene at de merker dette på ordrebøkene ved at nyboligproduksjonen stanser opp. Redusert boligbygging er det siste Norge trenger dersom man skal bremse boligprisveksten og dekke en stadig økende befolknings behov for gode boliger.

Byggenæringen er en svært viktig næring med betydelig sysselsetting både i sentrale strøk og i distriktene. En oppbremsing vil således også kunne ha negativ innflytelse på arbeidsmarkedet. Vi oppfordrer derfor Regjeringen til å gjennomføre en grundig analyse av mulige konsekvenser for nyboligproduksjon og sysselsetting før man tar endelig beslutning i saken.

### **Oppsummering**

OBOS og NBBL mener at Finanstilsynets forslag til endring i egenkapitalkrav vil ramme de mest vanskeligstilte i boligmarkedet fremfor å dempe boligprisene og potensielt også bremse boligbyggingen. Staten må i stedet i samarbeid med kommunene sørge for at rammebetingelsene for boligbygging er så gode at det bygges et tilstrekkelig antall boliger til å dempe prisveksten. Det gjelder både forskriftskrav som øker byggekostnader og god planlegging for å sikre rask tilgang på tomter.

Vi oppfordrer derfor Statsministeren til å ta politisk grep og stanse Finanstilsynets beslutning om skjerping av egenkapitalkravet. Alternativt bør det gjennomføres en full lovprosess med konsekvensutredninger og en politisk beslutning. OBOS og NBBL stiller gjerne i møte for å diskutere saken og komme med innspill til en fornyet statlig boligpolitikk generelt.



Martin Mæland  
Konsernsjef OBOS

Med vennlig hilsen



Thor Eek  
Adm. direktør NBBL

Likelydende brev er sendt Finansminister Sigbjørn Johnsen  
Kopi: Finanstilsynet.