

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep.  
0032 Oslo

## **Høring: Forslag til ny forskrift om lån fra Husbanken**

Forbrukerrådet viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets høring av den 15. november 2018, med høringsfrist den 15. februar 2019. Høringssvaret er innsendt ved bruk av departementenes digitale løsning for høringsuttalelser, og er i tillegg oversendt elektronisk til [postmottak@kmd.dep.no](mailto:postmottak@kmd.dep.no).

Forbrukerrådet vil innledningsvis peke på at ordningen med lån fra Husbanken har spilt en svært viktig rolle i boligbyggingen her til lands, og sikret tilgang til gode boliger for svært mange husholdninger. Forbrukerrådet er opptatt av at Husbanken fortsatt skal spille en viktig rolle, både når det gjelder bygging av nye boliger og i forbindelse med utbedring av eksisterende boligmasse.

### **Gjeldsbelastning og utlånspraksis**

Forbrukerrådet er bekymret for den sterke gjeldsveksten i husholdningene som vi har sett de siste årene, og som har stor sammenheng med prisutviklingen i boligmarkedet. Gjeldsbelastningen er i dag på et historisk høyt nivå og gjør husholdningene sårbare for økt rentenivå, inntektsbortfall og fall i boligprisene.

Ifølge Norges Bank har husholdningenes gjeld lenge vokst raskere enn inntektene, blant annet som følge av lave renter. Det har økt gjeldsbelastningen i husholdningene til stadig høyere nivåer. Fortsatt lave renter bidrar til å holde husholdningenes rentebelastning nede, men andelen av inntekten som går til å betjene renter og normale avdrag (gjeldsbetjeningsgraden) er høy og økende.<sup>1</sup> Ifølge Finanstilsynet utgjorde gjeldsbelastningen 229 prosent av husholdningenes disponible inntekt i juni 2018, noe som er et svært høyt nivå.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Norges Bank: Finansiell stabilitet 2018, s. 9.

<sup>2</sup> Finanstilsynet: Finansielt utsyn desember 2018. Kapittel 2 - figurer og bakgrunnsdata: Risikoområder (xlsx), fane 2.4.



Forbrukerrådet har gitt sin tilslutning til flere forslag fra myndighetene de siste årene om å stramme inn forskriftsreguleringen av bankenes utlånspraksis, og da særlig knyttet til forbrukslån.

En mer restriktiv utlånspraksis for lån med pant i bolig vil isolert sett påvirke tilbudet av boligkreditt. Innstramminger i boliglånspraksisen vil samtidig innebære at førstegangsetablerere og andre som ellers ville ha fått innvilget lån til kjøp av boliger, isteden tvinges til enten å utsette sine boligkjøp eller å leie. Forbrukerrådet er derfor opptatt av at førstegangsetablerere og forbrukere med særskilte behov skal kunne skaffe seg gunstige lån gjennom Husbanken, for eksempel gjennom ordningen med startlån. Dette innebærer imidlertid at Husbanken må ha tilstrekkelige utlånsrammer, og at betingelsene er fordelaktige sammenlignet med tilbud i det ordinære kreditt- og lånemarkedet.

### **Regelverksopprydding**

Forbrukerrådet støtter departementets forslag om en ny regelverksstruktur for lån fra Husbanken, som blant annet innebærer at alle dagens låneforskrifter på sikt samles i én felles forskrift. I første omgang skal den nye forskriften erstatte forskrift av 22.12.2004 om grunnlån og forskrift av 21.12.2015 om rente- og avdragsvilkår. På sikt vil også forskrift av 12.03.2014 om startlån, forskrift av 20.12.1995 om barnehagelån og forskrift av 10.07.2003 om lån til omsorgsboliger, sykehjemsplasser og lokaler for omsorgstiltak bli innlemmet i fellesforskriften. Med dette vil alle regler om lån fra Husbanken bli samlet i én forskrift.

Departementet foreslår også at kriterier for lånetildeling, som i dag fremgår av retningslinjer, isteden samles i den nye forskriften. Forbrukerrådet mener det er bra at regelverket på denne måten gjøres mindre komplisert og samtidig mer oversiktlig og brukervennlig.

### **Digitalisering, automatisering og behov for mer fullstendige gjeldsregistre**

Forbrukerrådet støtter departementets forslag om at Husbanken skal ta i bruk en ny digital løsning som gjør søknads- og tildelingsprosessen enklere og mer forutsigbar.

Husbanken er gjennom §12 i Gjeldsinformasjonsloven sikret tilgang til data fra gjeldsregistrene/gjeldsinformasjonsforetakene. Informasjonen i gjeldsregistrene vil, dersom de tas i bruk etter hensikten, bidra til å høyne kvaliteten på de kredittvurderingene som foregår hos kredittytterne.



Forbrukerrådet legger til grunn at Husbanken vil benytte seg av adgangen til å innhente gjeldsinformasjon i gjeldsregistrene, og med det utøve forsvarlig kredittvurdering.

Gjeldsregistrene som blir lansert i løpet av 2019 vil imidlertid kun inneholde informasjon om usikret gjeld, noe som er en vesentlig mangel ved registrene. Forbrukerrådet mener det er nødvendig å utvide innrapporteringsplikten til også å gjelde pantesikret gjeld.

### **Kvalitetskriterier**

Forbrukerrådet er enig med Kommunal- og moderniseringsdepartementet i at lån fra Husbanken er et egnet virkemiddel for å stimulere til miljøkvaliteter i boligprosjekter, og viser til at departementet selv trekker frem at krav til energieffektivisering innenfor grunnlånet både bidro til økt markedsvolum av energieffektive produkter og økt kompetanse i byggenæringen.

Forbrukerrådet er derfor forundret over forslaget om at lån fra Husbanken ikke skal stimulere til ytterligere effektivisering utover energikravene som fremgår av byggtekniske forskrifter (TEK). Ettersom byggteknisk forskrift angir minimumskrav er det dermed en fare for at mange utbyggere vil legge seg på minimum fremfor å lage løsninger som er bedre og som går utover minimumskravene.

Forbrukerrådet vil peke på at TEK17 trådte i kraft den 01.07.2017, og erstattet med det TEK10 av den 26.03.2010. Det gikk dermed over syv år fra TEK10 trådte i kraft til man fikk en revisjon av de byggtekniske forskriftene. Ettersom det finner sted en kontinuerlig og fortløpende utvikling blant annet innenfor ulike byggematerialer og bygningsdeler, og også når det gjelder løsninger for energiforsyning og krav til energieffektivitet, så vil det være uheldig dersom ordningen med gunstige Husbanklån ikke lenger kan bidra til å stimulere «best practice» knyttet til miljøkvaliteter i boligprosjekter.

Forbrukerrådet mener det er viktig å stimulere så vel arkitekter og aktører innenfor bygg- og eiendomsbransjen til å prøve ut de beste byggtekniske løsningene. Slik vil flere norske bygg kunne bli grønne forbilder, og gjennom det kunne gi viktige bidrag til så vel energiøkonomisering og bærekraft som kostnadseffektivitet. Gjennom å ta i bruk løsninger som ligger i front når det gjelder energieffektivitet og miljø vil dette på sikt kunne bidra til å høyne standarden for hva som anses som miljøvennlige bygg.



Forbrukerrådet vil på denne bakgrunn ta til orde for at kriteriene som inngår i endelig forskrift § 2-3 om lån til oppføring av miljøvennlige boliger bør utformes slik at det stimuleres til løsninger som er bedre enn kravene i TEK17.

Forbrukerrådet vil peke på at Høyre/Frp/Venstre/KrF-regjeringen i sin plattform fra Granavolden av den 17. januar 2019 har satt et ambisiøst mål om å realisere energisparing i bygg tilsvarende 10 TWh innen 2030. For å nå et slikt mål vil det være nødvendig å kunne stille høye krav om energieffektivitet i nye bygg (for eksempel energiklasse A eller tilsvarende), mens kravet for eksisterende bygg kan settes noe lavere.

En tilleggseffekt av en energibesparelse på 10 TWh som regjeringen har satt (blant annet som følge av ENØK-tiltak) vil sannsynligvis kunne bidra til noe redusert etterspørsel etter energi, herunder strøm, til oppvarming om vinteren. I så måte vil en oppnåelse av målet om redusert energibruk dermed også kunne bidra til redusert prispress på strøm, til fordel både for forbrukerne og for klimaet.

*Oslo, den 15. februar 2018*

Vennlig hilsen  
**Forbrukerrådet**

Jorge B. Jensen (s.)  
Fagdirektør finans

Olav Kasland (s.)  
Fagdirektør bolig