



# Masteroppgave

**ADM755 Samfunnsendring, organisasjon og ledelse**

**Boliglånsforskriften som beslutningsprosess og effekten på førstegangskjøpere.**

Lene Røvik og Sofie Nautnes

Totalt antall sider inkludert forsiden: 108

Molde, 23.mai.2018



## Obligatorisk egenerklæring/gruppeerklæring

Den enkelte student er selv ansvarlig for å sette seg inn i hva som er lovlige hjelpemidler, retningslinjer for bruk av disse og regler om kildebruk. Erklæringen skal bevisstgjøre studentene på deres ansvar og hvilke konsekvenser fusk kan medføre. Manglende erklæring fritar ikke studentene fra sitt ansvar.

Du/dere fyller ut erklæringen ved å klikke i ruten til høyre for den enkelte del 1-6:		
1.	Jeg/vi erklærer herved at min/vår besvarelse er mitt/vårt eget arbeid, og at jeg/vi ikke har brukt andre kilder eller har mottatt annen hjelp enn det som er nevnt i besvarelsen.	<input checked="" type="checkbox"/>
2.	Jeg/vi erklærer videre at denne besvarelsen: <ul style="list-style-type: none"><li>• ikke har vært brukt til annen eksamen ved annen avdeling/universitet/høgskole innenlands eller utenlands.</li><li>• ikke refererer til andres arbeid uten at det er oppgitt.</li><li>• ikke refererer til eget tidligere arbeid uten at det er oppgitt.</li><li>• har alle referansene oppgitt i litteraturlisten.</li><li>• ikke er en kopi, duplikat eller avskrift av andres arbeid eller besvarelse.</li></ul>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.	Jeg/vi er kjent med at brudd på ovennevnte er å <u>betrakte som fusk</u> og kan medføre annullering av eksamen og utestengelse fra universiteter og høgskoler i Norge, jf. <a href="#">Universitets- og høgskoleloven</a> §§4-7 og 4-8 og <a href="#">Forskrift om eksamen</a> §§14 og 15.	<input checked="" type="checkbox"/>
4.	Jeg/vi er kjent med at alle innleverte oppgaver kan bli plagiatkontrollert i Ephorus, se <a href="#">Retningslinjer for elektronisk innlevering og publisering av studiepoenggivende studentoppgaver</a>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.	Jeg/vi er kjent med at høgskolen vil behandle alle saker hvor det forligger mistanke om fusk etter høgskolens <a href="#">retningslinjer for behandling av saker om fusk</a>	<input checked="" type="checkbox"/>
6.	Jeg/vi har satt oss inn i regler og retningslinjer i bruk av <a href="#">kilder og referanser på biblioteket sine nettsider</a>	<input checked="" type="checkbox"/>

# Publiseringsavtale

Studiepoeng: 30

Veileder: Ove Bjarnar

## Fullmakt til elektronisk publisering av oppgaven

Forfatter(ne) har opphavsrett til oppgaven. Det betyr blant annet enerett til å gjøre verket tilgjengelig for allmennheten (Åndsverkloven, §2).

Alle oppgaver som fyller kriteriene vil bli registrert og publisert i Brage HiM med forfatter(ne)s godkjenning.

Oppgaver som er unntatt offentlighet eller båndlagt vil ikke bli publisert.

Jeg/vi gir herved Høgskolen i Molde en vederlagsfri rett til å gjøre oppgaven tilgjengelig for elektronisk publisering:

ja  nei

Er oppgaven båndlagt (konfidensiell)?

ja  nei

(Båndleggingsavtale må fylles ut)

- Hvis ja:

Kan oppgaven publiseres når båndleggingsperioden er over?

ja  nei

Er oppgaven unntatt offentlighet?

ja  nei

(inneholder taushetsbelagt informasjon. Jfr. Offl. §13/Fvl. §13)

Dato: 23.mai 2018

## Forord

Denne masteroppgaven er vår avslutning på en toårig masterstudie i samfunnsendring, organisasjon og ledelse ved Høgskolen i Molde.

I denne masteravhandlingen er temaet førstegangskjøpere og boliglånsforskriften. Boliglånsforskriften er noe som er aktuelt for de aller fleste og noe som alle vet litt om. Den har blitt mye omtalt i media de siste årene. Boliglånspolitikken i Norge påvirker mange husholdninger og familier, og boliglånsforskriften har også påvirket Lene sin arbeidshverdag i bank. Sofie har også for ikke lenge siden blitt førstegangskjøper selv, og har sett utfordringene som kom i forbindelse med det.

Dette er et tema vi begge synes er veldig spennende og ønsket å finne ut mer om. Så derfor var vi ganske enige om valget av tema til masteroppgaven. Det er også et dagsaktuelt tema og en viktig del av samfunnsendring i boligpolitikken. Vi ønsker å takke alle som har tatt seg tid til å svare på spørreundersøkelsen vår, samt de som vi var så heldige å få intervjuet i bank, meglerfirma og kommuner.

Vi synes det har vært kjempe spennende å jobbe med dette temaet, og vil takke vår flinke veileder Ove Bjarnar for kjempe god hjelp og rådgivning underveis.

Tusen takk til familiene våre som har holdt ut og hjulpet til med andre ting gjennom hele prosessen, vi hadde ikke klart oss uten dere.

Så vil vi til slutt gjerne takke hverandre for et veldig godt samarbeid.

Molde 23.05.2018

Lene Røvik og Sofie Nautnes

## Sammendrag

Formålet med denne studien har vært å frembringe ny kunnskap om beslutningsprosessen rundt boliglånsforskriften samt å se på hvordan boliglånsforskriften har påvirket en bestemt gruppe i boligmarkedet, nemlig førstegangskjøperne.

Det finnes begrenset forskning som omhandler vårt tema tilleggssikkerhet fra før, samt forskning på beslutningen bak boliglånsforskriften, og vi mener vår oppgave kan være et nyttig bidrag til dette feltet.

Vi har analysert beslutningsprosessen i lys av flere beslutningsteorier, og kommet frem til at førstegangskjøperne er et offer for såkalt Muddling through. Verken kommunene eller myndighetene har mulighet til å hjelpe denne gruppen, da den ikke havner i den prioriterte gruppen, vanskeligstilte. Det endelige samfunnsansvaret for førstegangskjøperne er det bankene og familiene som har påtatt seg, og kommunene er helt fraværende som aktør for denne gruppen i boligmarkedet.

Det finnes også spor av andre beslutningsteorier i denne beslutningsprosessen, som for eksempel Garbage Can. Det er mangel på avklarte roller, og tendenser til organisatorisk anarki i boligpolitikken. Det tyder på at førstegangskjøperne i stadig større grad overlates til individuelle tilpasninger i et stadig mer krevende marked, og det boligpolitiske ansvaret i økende grad skyves over på bankene og i siste omgang familiene.

Vi har benyttet oss av ulike metoder for å komme frem til våre funn, både kvantitative og kvalitative metoder. Ved hjelp av dokumentanalyse, spørreundersøkelse og intervju kan vi danne grunnlag for å drøfte teorien. Vi har intervjuet aktører i boligmarkedet i Fræna og Molde kommune, samt stilt spørsmål til førstegangskjøperne i begge kommuner.

Funnene våre viser også at nesten 50 prosent av førstegangskjøperne som svarte på vår spørreundersøkelse i Molde og Fræna, svarer at de må benytte seg av tilleggssikkerhet eller medlåntaker for å komme seg inn på boligmarkedet.

## Innhold

<b>1.0</b>	<b>Innledning</b> .....	<b>1</b>
1.1	Problemstilling .....	3
1.1.1	Disposisjon.....	5
<b>2.0</b>	<b>Tidligere forskning</b> .....	<b>6</b>
<b>3.0</b>	<b>Teoretisk grunnlag</b> .....	<b>11</b>
3.1	Førstegangskjøpere i boligpolitikken .....	11
3.1.1	Staten og kommunenes rolle .....	12
3.1.2	Bankenes rolle.....	15
3.2	Førstegangskjøpere i finanspolitikken.....	17
3.2.1	Finanspolitikken.....	17
3.2.2	Pengepolitikken.....	18
3.2.3	Boliglånsforskriften som beslutningsstrøm.....	19
3.3	Boliglånsforskriften som beslutningsprosess .....	21
3.3.1	Rasjonell beslutningstaking .....	22
3.3.2	Begrenset rasjonell beslutningstaker.....	23
3.3.3	Muddling through modellen.....	26
3.3.4	Garbage Can modellen.....	27
3.4	Operasjonalisering- boliglånsforskriften som beslutningsprosess .....	29
3.4.1	Politisk system og strøm av beslutningstakere.....	31
3.4.2	Boliglånsforskriften som strøm av problemer og løsninger.....	32
3.4.3	Strøm av beslutningssituasjoner.....	34
3.4.4	Førstegangskjøperne- muddling through en strøm av løsninger.....	36
3.4.5	Organisert anarki.....	39
<b>4.0</b>	<b>Datainnsamling og metode</b> .....	<b>40</b>
4.1	Molde og Fræna kommune.....	40
4.2	Valg av metode.....	41
4.3	Kvantitativ metode .....	43
4.4	Kvalitativ metode .....	43
4.5	Utvalg .....	44
4.5.1	Kilder.....	44
4.5.2	Vårt utvalg.....	44
4.5.3	Dokumentanalyse.....	46

4.5.4	Utarbeidelse av intervju .....	46
4.5.5	Utarbeidelse av spørreskjema .....	47
4.5.6	Personvern.....	47
4.5.7	Reliabilitet og validitet.....	48
4.6	Styrker og svakheter ved design.....	49
<b>5.0</b>	<b>Analyse av data.....</b>	<b>51</b>
5.1	Beslutningen om boliglånsforskriften .....	51
5.2	Dagens boligmarked i Molde og Fræna .....	64
5.3	Alder.....	67
5.4	Egenkapital eller tilleggssikkerhet .....	68
5.5	Samfunnsansvar.....	71
5.6	Aktørenes oppfatning av boliglånsforskriften .....	77
5.7	Konklusjon .....	79
5.7.1	Forslag til videre forskning .....	80
<b>6.0</b>	<b>Litteraturliste.....</b>	<b>82</b>

## Figurer

Figur 1 - Eksempler på kommunenes virkemidler innenfor generell og selektiv boligpolitikk (Myrvold m.fl. 2002) .....	14
Figur 2 – Finanspolitikk (Sander 2017b) .....	18
Figur 3 - David Eastons modell av det politiske system (Østerud 2014) .....	20
Figur 4 - Tre faser i en beslutningsprosess (Jacobsen og Thorsvik 2002) .....	22
Figur 5 - Gjelds- og inntektsvekst (SSB) .....	52
Figur 6 – Alder .....	67
Figur 7 - Egenkapital/tilleggssikkerhet .....	69
Figur 8 - Kontakt i forkant av boligkjøp .....	74
Figur 9 - Hjelp til å komme inn på boligmarkedet .....	76

## **Tabeller**

Tabell 1 – Rasjonalitet (Regjeringen.no 2015a) .....	25
Tabell 2 – Intervjuobjekter .....	48
Tabell 3 – Høringssvar (Regjeringen.no 2016b) .....	59

## **Vedlegg**

Vedlegg 1 – Spørsmål til bank	
Vedlegg 2 – Spørsmål til megler	
Vedlegg 3 – Spørsmål til kommune	
Vedlegg 4 – Spørreundersøkelse til førstegangskjøpere	
Vedlegg 5 – Organisasjoner vi har vært i kontakt med	
Vedlegg 6 – Høringsinstanser	
Vedlegg 7 – Solgte boliger i Molde 2017 (Eiendomsverdi 2018)	
Vedlegg 8 – Solgte boliger i Fræna 2017 (Eiendomsverdi 2018)	



## 1.0 Innledning

I Norge eier omkring 82 prosent av husholdningene sin egen bolig (SSB Boforhold, Levekårsundersøkelsen 2015). For de fleste er et boligkjøp det største enkeltkjøpet som gjøres i livet, og utviklingen i boligprisen kan derfor ha stor innvirkning på husholdningene og deres økonomi. I løpet av de siste årene har Finanstilsynet strammet inn bankenes utlånspraksis, og det har kommet strengere krav som må oppfylles for å kunne få boliglån. Blant annet er det blitt krav om høyere egenkapital ved boligkjøp. Det er ikke lenger mulig å låne hele kjøpesummen, de som låner må i tillegg ha egenkapital eller tilleggsikkerhet i form av kausjonist. Bakgrunnen for innføringen av boliglånsforskriften var at finanskrisen i 2008 hadde vist faren ved sterk oppgang i gjeld og boligpriser. Finanstilsynet ville gjøre bankene og husholdningene mer rustet til å møte dårlige tider (Finanstilsynet 2011).

Boliglånsforskriften er mye omtalt i media da effekten av den berører mange husholdninger rundt om i landet. Det finnes en hel del analyser og forskning på dette området fra før. Både Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF 2018), Norges Bank (Lindquist m.fl. 2017) og SSB (Revolv m.fl. 2018) analyserer hvert år boligmarkedet for å se hvilken effekt boliglånsforskriften har. I en analyse gjort av Norges Bank i samarbeid med Ambita Eiendomsregister i 2016 (Norges Bank 2016b) kom det frem at boliglånsforskriften ikke hadde hatt en uønsket effekt på førstegangskjøpere med tanke på å gjøre det vanskeligere å komme seg inn på boligmarkedet.

Undersøkelsen munnet ut i et brev fra Norges Bank til Finanstilsynet samme år, der de på den ene siden hevdet at strengere krav til utlånspraksis særlig kan virke inn på yngre boligkjøpere (Finanstilsynet 2016). På den annen side finner ikke undersøkelsen klare tegn til dette. Kjøpsadferden til den gjennomsnittlige boligkjøperen i de yngste aldersgruppene har ikke endret seg vesentlig i perioden 2007-2016. De yngre boligkjøperne kjøper omtrent like stor bolig i dag som i 2007, de kjøper bolig ved omtrent samme alder og kjøpesummen har utviklet seg på linje med gjennomsnittet. Foreløpig er det altså ikke klare tegn til at yngre boligkjøpere har redusert sin etterspørsel i boligmarkedet, sier de videre.

Men verken de organisatoriske implikasjonene av boliglånsforskriften, eller konsekvensene den har fått for de som eventuelt skal forvalte et samfunnsansvar overfor en antatt utsatt gruppe, og i siste instans for låntakerne og deres familier, synes særlig omfattende utforsket. En konsekvens av dette kan være at vi har mangelfull forståelse av boliglånsforskriften som beslutningsprosess og hvordan den påvirker og påvirkes av samspillet mellom aktører og organisasjoner.

En annen viktig svakhet ved tidligere forskning og utredninger kan være at datamaterialet ikke dekker bruk av tilleggssikkerhet (Regjeringen.no 2016c). Dermed er det vanskelig ut fra foreliggende forskning å følge hvordan effekten av forskriften sprer seg til de boligpolitiske aktørene og til bankene, individene og husholdningene. Vi ønsker derfor å se nærmere på hvor utbredt bruk av tilleggssikkerhet er blant førstegangskjøpere og hvilken effekt dette har i boligmarkedet. Kan tilleggssikkerhet nå være en hovedårsak til at førstegangskjøpere har mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet, og innebærer det en potensielt omfattende forskyving av et boligpolitisk ansvar over mot den enkelte og husholdningene? En dokumentstudie av boliglånsforskriften og dens utvikling vil vise at vi har å gjøre med en til dels ambivalente mål og virkemidler, men denne prosessen ikke er tidligere studert ut fra det teoriapparatet vi skal gå inn på i kapittel 3.

Unge som kjøper sin første bolig har kanskje studert noen år, og allerede opparbeidet seg studielån gjennom Statens lånekasse for utdanning. Siden den nye boliglånsforskriften kom 1. januar 2017, er det begrensninger om hvor mye total gjeld du kan ha, og et studielån gjør at du får mindre i boliglån. Om man har leid bolig en stund i forbindelse med studier, har det kanskje ikke vært enkelt å spare seg opp egenkapital. Dette er noe av bakgrunnen for at det kan tenkes at førstegangskjøpere har et dårligere utgangspunkt enn andre boligkjøpere som allerede har kommet seg inn på boligmarkedet.

De vanligste formene for finansiering i tillegg til boliglån er oppsparte midler, tilleggssikkerhet eller medlåntaker. Mange unge er flinke til å spare i BSU, men det er ikke alltid tilstrekkelig for å dekke inn 15 prosent egenkapital som den nye forskriften krever. Noen får utbetalt forskudd på arv eller et privat lån fra foreldre for å kunne få lån i banken.

Den vanligste formen for tilleggsikkerhet er kausjonist (Penger.no 2014). Å stille som kausjonist betyr at man stiller sikkerhet i sin egen bolig for å fungere som en tilleggsikkerhet til den som skal ta opp boliglån. Man blir dermed også ansvarlig dersom hovedlåntakeren ikke klarer å betale for seg. Kausjonisten blir en ekstra garanti for banken hvis hovedlåntakeren har en belåning på over 85 prosent av boligens verdi. Dette er ofte helt avgjørende for førstegangskjøpere som ikke ville hatt nok egenkapital til å få godkjent boliglån. Det vanligste er at foreldre stiller som kausjonist.

En annen mulighet til å oppfylle kravene til boliglån er støtte av medlåntaker. Det er en person som tar opp et lån sammen med hovedlåntaker. Denne personen er like ansvarlig for lånet som hovedlåntakeren er. Når vi snakker om førstegangskjøpere, så er ofte medlåntaker en eller begge av foreldrene. Dette gjøres i forbindelse med at førstegangskjøperen ikke har tilstrekkelig med inntekt til å være innenfor den nye regelen om maksimum gjeldsgrad på fem ganger brutto årsinntekt i lån slik den nye forskriften krever.

Forskjellen på en kausjonist og en medlåntaker er at kausjonisten stiller tilleggsikkerhet i boligen sin, mens en medlåntaker kun er personlig ansvarlig for å sørge for at lånet blir betalt uten å koble inn eventuell bolig. Bruk av kausjonister og medlåntakere vil føre til at et boliglån har konsekvenser for flere familier, og kan derfor være uheldig med tanke på usikkerhet og økonomisk risiko.

## **1.1 Problemstilling**

Med bakgrunn i det generelle bildet vi nå har tegnet, har denne oppgaven et dobbelt siktemål. Vi vil for det første studere forskriften som beslutningsprosess og hvordan den gjenspeiler en organisatorisk ansvarsfordeling overfor en antatt utsatt gruppe i boligmarkedet, nemlig førstegangskjøperne, eller en mangel på avklarte roller og tendenser til organisatorisk anarki i boligpolitikken. Vi spør om førstegangskjøperne i stadig større grad overlates til individuelle tilpasninger i et stadig mer krevende marked, og om det boligpolitiske ansvaret i økende grad skyves over på bankene og i siste omgang familiene. Dernest spør vi om de økonomiske konsekvensene for førstegangskjøperne. Har det offentlige gjort det vanskeligere å komme seg inn på boligmarkedet, og har dette rammet

førstegangskjøpere spesielt? Og hvilke hensyn tas når det skal besluttes hvem som får boliglån? Har myndighetene tiltenkt bankene ansvaret med å prioritere denne gruppen og sørge for at de skal kunne komme seg inn på boligmarkedet?

Det kan være grunn til å tro at førstegangskjøpere ikke er så forskjellige med tanke på geografiske forskjeller. Det har vært mye fokus på utviklingen i de største byene, spesielt i Osloområdet, men ikke på mindre plasser som for eksempel Fræna. Siden vår tilnærming vil etterspørre mer konkrete bakgrunnsdata om dette, spør vi også om bankene og kommunene har forskjellige roller i de to kommunene Molde og Fræna. Vi har derfor studert nærmere hvordan Molde og Fræna kommune håndterer sine boligkjøpere. Vi ønsker å se om det er forskjellig praksis i kommunene, og i bankene i Molde og Fræna.

Et utgangspunkt for denne masteravhandlingen er en overordnet forestilling om at førstegangskjøpere er en «gruppe» som har behov for at noen utøver et samfunnsansvar for den i boligpolitikken. Vi skal senere gå nærmere inn på denne forestillingen, men her merke oss at dette samfunnsansvaret er erkjent. Boligprisutviklingen er hovedsakelig politikernes ansvar, mener for eksempel sentralbanksjef Øystein Olsen (Olsen 2015). Både organisasjoner og aktører, så vel offentlige som private, vil mene at det er et ansvarsområde som påkaller særlig oppmerksomhet (Pihl 2017) men det synes uklart hvordan ansvaret skal fordeles mellom organisasjoner og hvem som eventuelt har ansvaret for at alle boligkjøpere skal ha like forutsetninger for å kunne komme seg inn på boligmarkedet.

En grunnleggende antakelse i beslutningsteori er at aktører er rasjonelle og forsøker å maksimere sin egen nytte. Men andre modeller forklarer at aktører er begrenset rasjonelle, og fordi preferansene er politisk påvirket, vil aktørene vurdere alternativer ulikt, selv om alle er så rasjonelle som mulig (Regjeringen.no 2015a). Beslutningsprosesser kan dermed ta form som organisert anarki.

Innenfor organisasjonsteorien finner vi modeller for beslutningsteorier som avviker fra ideen om at mennesker tar beslutninger ut i fra fornuft. De er begrenset rasjonelle, og organisasjoner hevdes å ha uklare og usammenhengende mål, uoversiktlige mål- middelkoblinger, og varierende deltakelse med skiftende aktivitet. Beslutninger blir til gjennom flere hendelser som ingen deltaker styrer eller kan forutse. Dette beskrives som et

organisert anarki (Østerud 2014). Har vi et organisatorisk anarki i boliglånspolitikken i Norge der det ikke er en klar rollefordeling mellom aktører og organisasjoner, eller har ikke myndighetene mulighet til å følge opp alle konsekvensene av sin beslutning overfor en bestemt antatt utsatt gruppe? Motivert både av de manglene vi har registrert ved tidligere forskning (nærmere under neste kapittel) og utredninger, og egen erfaring med feltet (se nærmere under metode), formulerte vi følgende overordnede problemstilling for masteravhandlingen:

*Boliglånsforskriften som beslutningsprosess og effekten på førstegangskjøpere.*

For å svare på vår problemstilling skal vi anvende oss av beslutningsteorier og empiriske data i form av sentrale dokumenter som belyser forskriften som beslutningsprosess og en kombinasjon av intervjudata og surveydata. En slik kombinasjon av ulike typer data har vært et viktig inntak til å forstå de komplekse sammenhengene problemstillingen etterspør (se kapittel 5).

### **1.1.1 Disposisjon**

Oppgaven følger nå opp med en oversikt over tidligere forskning og hvordan vi vil posisjonere oss i forhold til den og de funn som er gjort rundt vår problemstilling fra før. I kapittel 3 vil vi gå gjennom og forklare de ulike teoriene vi kommer til å bruke gjennom oppgaven. Kapittelet vil også forklare og definere viktige begrep som vil gå igjen gjennom hele oppgaven, og definere hva som menes med boligpolitikk og offentlig politikk. Her går vi også nærmere inn på boliglånsforskriften, dens historie og utvikling frem til dags dato. I kapittel 4 gjennomgår vi valg av metode, datainnsamling, presentasjon av utvalg, fremgangsmåte og andre avgrensninger som er gjort. Kapittel 5 vil drøfte og sammenligne de svarene vi har fått fra kommune, meglere, bank og førstegangskjøpere, og sammenligne de to kommunene Molde og Fræna. Her konkluderer vi også, og svarer på problemstillingen.

## 2.0 Tidligere forskning

Det finnes en del litteratur om førstegangskjøpere i boligmarkedet, men få forskningsarbeider som tar utgangspunkt i det teoriapparatet vi anvender. Mye av litteraturen er ulike former for avisoppslag eller medieoppslag (et Google søk på søkeordet forskning på førstegangskjøpere gir 2540 treff, men det inkluderer alle former for kilder, også avisoppslag). Noen få masteroppgaver og bacheloroppgaver omhandler boligmarkedet for førstegangskjøpere og statlig boligpolitikk og prisutvikling i det norske boligmarkedet (Henningsen 2014, Bacheloroppgave 2017, forfatteren ønsker å være anonym). Vi vil gå dypere inn i disse kildene senere i oppgaven.

Videre finner vi store mengder avisartikler som er skrevet om både boligmarkedet og førstegangskjøpere, som tar opp dette med tilleggssikkerhet og at ansvaret for denne gruppen kjøpere skyves mer og mer over mot familiene (Rbnett.no 2018). Andre studioer spør om det er en plikt for familiene å hjelpe barna inn på boligmarkedet (Iversen 2017). Noen rapporter vi har brukt til å støtte oss på, er for eksempel «Førstegangskjøpere 2007-2016» (NEF 2017a) og «Boligkjøperindeksen 2017» (Krogsveen 2017). Det finnes også forskjellige typer statistikker fra Statistisk sentralbyrå (SSB 2015) og kommunestatistikker som har vært med å fortelle oss litt om befolkningsveksten i de to kommunene (Møre og Romsdal fylkeskommune 2018).

Vi har også benyttet oss av Eiendomsverdi.no som har gitt oss tilgang på statistikker som omhandler salg av boliger i både Fræna- og Molde kommune (Eiendomsverdi 2018). Det finnes oppgaver som blant annet har sett på hvordan Finansdepartementet påvirker boligmarkedet gjennom boliglånsforskriften der de setter krav og regler som skal være med på å stabilisere boligmarkedet og husholdningens gjeldsvekst. Vi har funnet oppgaver som omhandler unge mennesker i etableringsfasen og avisartikler som beskriver situasjonen til førstegangskjøpere i lyset av hvordan boligmarkedet er akkurat her og nå. Mye av stoffet som er tilgjengelig er generelt om førstegangskjøpere, ellers er mye av forskningen basert rundt situasjonen vi ser i store byer som for eksempel Oslo.

Vi har også gjennomført en del søk i skolens søkebase BIBSYS. Der finner vi sju treff på “boligmarked” og ingen på “førstegangskjøpere”. De rapportene og tidligere oppgavene vi har lest, har ikke gått i dybden på hvordan boligkjøpere finansierer sine boligkjøp i tillegg

til lån fra banken. Heller ikke analyser fra Norges Bank (Regjeringen.no 2016c) kan si noe om dette. Det kan se ut som det er mangelfull forskning omkring dette med bruken av tilleggsikkerhet. Derfor ønsker vi å finne ut om tilleggsikkerhet er hovedårsaken til at førstegangskjøpere har mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet eller om de har andre virkemiddel for dette i Molde og Fræna. I vår studie lener vi oss dels mot en større analyse på kommunalt nivå av førstegangskjøpere over tid (NEF 2017a). Der hadde de spesielt tre punkter de ønsket å se nærmere på:

\* Hvor gamle er førstegangskjøperne?

\* Bli de eldre eller yngre?

\* Bli de færre eller flere?

NEF fant ut at gjennomsnittsalderen for alle førstegangskjøpere i hele perioden fra 2007-2016 var på 32,5 år. I løpet av perioden har det gått litt opp og ned, men bare variert med et par måneder. Den største gruppen med førstegangskjøpere var de mellom 25-29 år, og i Oslo var de gjerne eldre enn på landsbasis. Gruppen 25-29 år var fortsatt her den største gruppen, men gruppen 30-34 år er den nest største gruppen i motsetning til landsgjennomsnittet der 20-24 år er den nest største. Det kan tyde på at avsluttet studie og fast arbeid må til for at de skal være kapitalsterke nok til å komme inn på boligmarkedet i hovedstaden. Ut ifra disse tallene kan vi se at det ikke er store forskjeller, og det kan tyde på at boliglånsforskriften ikke har gjort at førstegangskjøperne har blitt eldre. Men det er også en mulighet for at byer med høye priser og kamp om objektene er med å på å dra opp alderen på førstegangskjøperne. Videre i vår oppgave vil vi også se nærmere på alderen til de som har deltatt i vår undersøkelse for å se om også vår største gruppe i dette området er 25-29 år, eller om vi skiller oss ut fra denne statistikken.

Det som er interessant for vår undersøkelse er funnene fra de mindre kommunene. Når de så på ulike kommuner rundt i landet fant de ut at kommuner med lavt folketall ofte har yngre førstegangskjøpere. I de små kommunene var det gruppen mellom 20-24 år som var dominerende. Denne rapporten vil vi bruke videre i vår oppgave får å sammenligne de funnene vi sitter igjen med etter vår spørreundersøkelse. Er funnene i små kommuner lik de funn vi vil sitte igjen med? Selv om vi har en relativ liten spørreundersøkelse, kan vi

likevel sjekke fordelingsmønsteret opp imot slike nasjonale undersøkelser for å teste hvor valide de er.

Tidligere forskning har sett på hvordan Finansdepartementet påvirker boligmarkedet gjennom boliglånsforskriften, og hvordan førstegangskjøpere vil kunne finansiere et boligkjøp (Henningsen 2014 og bacheloroppgave 2017). De fant at den effekten Finansdepartementet ønsket ved å stramme inn på utlånspraksisen til bankene ikke ble som forventet. Isteden for økt stabilitet og sikkerhet i økonomien, skjedde det motsatte og økte krav til egenkapital bremsset intensjonen om at førstegangskjøpere skulle spare til egenkapital. Bruken av kausjonister økte, i tillegg til at økte bruttoinntektskrav fikk positiv effekt på bruken av medlåntaker. Vi vil i vår oppgave også ta tak i dette med tilleggssikkerhet og prøve å kartlegge hvor mange som trenger hjelp for å komme inn på dagens boligmarked i Molde og Fræna kommune. Det som ikke er belyst i denne studien, men som vi ønsker å se nærmere på, er hvem som sitter med samfunnsansvaret ovenfor førstegangskjøperne.

Henningsen (2014) så nærmere på om Norge hadde eller kunne risikere å få en boligprisboble. Hun konkluderte med at det ikke var usannsynlig at vi hadde eller var på vei til å få en boligprisboble i Norge. Hun studerte videre myndighetenes virkemidler i boligpolitikken, og kom da fram til at nye bankkrav og krav til 15 prosent egenkapital var virkemidler myndighetene tok i bruk for å prøve å dempe prisstigningen. Hennes konklusjon var at ingen av disse tiltakene har vært vellykket i forhold til det de ønsket å oppnå med dem. I vår oppgave skal vi studere om disse virkemidlene har hatt ønsket innvirkning på førstegangskjøpere, og om de forskjellige aktørene vi har snakket med har inntrykk av at boliglånsforskriften har fungert og hatt den effekten Finanstilsynet ønsket. Ingen av de to oppgavene nevnt over har brukt spørreskjema eller hentet inn data på andre måter fra førstegangskjøpere. Dette skal vi gjøre, noe som vil gi oss et bedre innblikk i situasjonen akkurat her og nå i Molde og Fræna. Uten den informasjonen vi får inn fra spørreskjemaene har vi ikke mulighet til å svare på vår problemstilling, så dette er en sentral del av vår oppgave.

I artikkelen til Iversen (2017) diskuterer Silje Sandmæl fra DNB om barn kan forvente å få hjelp av foreldre/besteforeldre til å komme seg inn på boligmarkedet, og hvilke muligheter man har for å hjelpe barna til å kunne kjøpe seg sin første bolig. Sandmæl sier at nordmenn gjennom generasjoner har klart seg selv når de har kjøpt sin første bolig. Nå begynner



imidlertid boligprisene å bli så høye at flere sliter. Boligprisveksten har de siste to årene vært så høy at det nærmest har vært umulig å holde tritt med sparingen. I artikkelen henviser Sandmæl til en landsdekkende undersøkelse som DNB har gjennomført i 2016. Blant nordmenn under 35 år svarer hele 5 av 10 at de har fått økonomisk hjelp til å komme seg inn på boligmarkedet. Halvparten får hjelp, halvparten klarer seg selv. «Det har nok blitt litt mer vanlig å hjelpe neste generasjon enn det har vært før», sier Sandmæl (Iversen 2017) og begrunner det med både velstandsøkning og høyere boligpriser. Gjennom undersøkelsen kom DNB frem til at foreldre hjelper barna på mange forskjellige måter. Det var både forskudd på arv eller medlåntaker, men det mest vanlige er å stille som kausjonist på barnas lån. Foreldregenerasjonen fikk spørsmål om de planla å gi barna hjelp når den tid måtte komme. Svarene sprikte, men kun 3 av 10 svarte at de planla å hjelpe barna med deres første boligkjøp (Iversen 2017).

I en artikkel på rbnett.no i 2018 om unge boligkjøpere viser de til en fersk undersøkelse utført av SSB som hevder at halvparten av unge boligkjøpere får hjelp av foreldrene (Rbnett.no 2018 og Revold m.fl. 2018). De skriver om utfordringen en ung boligkjøper har med å komme seg inn på boligmarkedet, og at hjelpen oftest skjer ved at foreldre eller svigerforeldre har stilt boligen sin som sikkerhet eller kausjonert. Men foreldre gir også hjelp ved direkte pengebidrag gjennom lån, gave eller forskudd på arv. I artikkelen nevner de problemet med at noe har ressurssterke foreldre, mens noen har foreldre som ikke har mulighet til å hjelpe deres barn inn på boligmarkedet av forskjellige grunner. Til slutt nevner de Norges Eiendomsforbund sine synspunkter fra deres høringssvar, der de ønsker å kunne gjøre unntak fra de regler som finnes, og at god betjeningsevne også burde legges til grunn ved en vurdering av boliglån (Rbnett.no 2018 og Revold m.fl. 2018).

Som oppgavene over har også vi brukt Finansdepartementets boliglånsforskrift, høringsnotater (Regjeringen.no 2015b) og høringssvar (Regjeringen.no 2016b) flittig. Dette er kilder som er helt nødvendig for denne oppgaven da det gir oss informasjon om hvorfor Finanstilsynet ønsket en slik forskrift, hva de har lagt til grunn og hvordan de har vurdert virkningen av forskriften underveis. Vi har også brukt andre aktørers analyser av boliglånsforskriften. Både Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF 2018) Norges Bank (Lindquist m.fl. 2017) og SSB (Revold m.fl. 2018) analyserer hvert år boligmarkedet for å se hvilken effekt boliglånsforskriften har hatt. Disse analysene vil vi trekke frem gjennom hele oppgaven.

Vi har ikke funnet noe tidligere forskning omkring boliglånsforskriften som beslutningsprosess. Det vi ønsker å gripe tak i som ikke er løst av tidligere forskning, er konsekvensene av den på flere nivå i samfunnet. Hvordan har effekten vært på aktørene i boligmarkedet, og hvordan løser de dagens situasjon i boligmarkedet? På bakgrunn av den manglende forskningen rundt dette med tilleggssikkerhet kan beslutningstakerne, altså myndighetene, ikke se hele effekten av hvordan boliglånsforskriften fungerer i praksis. Vi vil derfor studere bruken av tilleggssikkerhet i to relativt små kommuner som Molde og Fræna.

## 3.0 Teoretisk grunnlag

I dette kapitlet skal vi forklare hva boligpolitikk går ut på og hvilke virkemidler staten og kommunene har i boligpolitikken. Vi skal se nærmere på ulike beslutningsteorier som kan hjelpe oss å belyse vår problemstilling. Boliglånsforskriften vil være sentral i vår oppgave, og nettopp derfor er beslutningsteorier viktig for å se hva som lå bak beslutningen om den. De kan hjelpe oss å forstå hvorfor et vedtak eller en beslutning får det utfallet den får, hvordan og hvem som kan påvirke de beslutningene som blir tatt, og hvordan det påvirker på forskjellige nivåer i samfunnet vårt.

Det er mange faktorer som spiller inn på førstegangskjøpernes inngang til boligmarkedet. Blant annet politikk som kanskje er den viktigste og den faktoren som har mest innflytelse for hver og en av oss som skal inn på boligmarkedet for første gang. Men hva er egentlig politikk? Vi kan definere politikk som den aktivitet som går ut på å styre og lede samfunnsutviklingen, samt det samspillet som finner sted mellom staten og det øvrige samfunnet (Store norske leksikon 2014). «Et velfungerende samfunn forutsetter et velfungerende politisk system som gjør det mulig å omforme de visjoner og interesser som individer, grupper eller organisasjoner har, til kollektive og bindende beslutninger» (Christensen m.fl. 2014). I nyere tid ser vi tendenser til at ordet politikk også blir overført til for eksempel bedrifter. Det snakkes da om at det drives politikk i en bedrift når det gjøres forsøk på å påvirke ulike planer og bestemmelser. Mange tenker først og fremst på staten når det er snakk om politikk, og den type politikk vil være den viktigste brikken i vår oppgave også. Staten tar avgjørelser som kan ha stor innvirkning på organer og personer lengre ned i samfunnet (Nordby 1999).

Et eksempel på dette er boliglånsforskriften. Ofte knyttes det ulike forstavelser til ordet politikk, som for eksempel bankens utlånspolitikk, pengepolitikk og boligpolitikk som er typer politikk vi vil forklare nærmere i dette avsnittet.

### 3.1 Førstegangskjøpere i boligpolitikken

Politikk er en prioritering, slik er det også med boligpolitikken. Boligforhold blir til gjennom prioritering på alle nivåer i samfunnet, både enkeltpersoner og husholdninger, i

lokalsamfunnet og kommuner, og på statlig nivå. Husbanken har vært det fremste boligpolitiske redskap til å nå målene for boligpolitikken og bremse de uheldige virkningene av lavrentepolitikk og rentefradrag (Kiøsterud 2005). Det er et erkjent samfunnsansvar for førstegangskjøpere i boligpolitikken, men man vet ikke helt hvordan det kan løses (Pihl 2017). Flere aktører i boligpolitikken mener at boliglånsforskriften er kontraproduktiv i forhold til dette samfunnsansvaret (Regjeringen.no 2016b og Pihl 2017). Utfordringen for mange unge er at de ikke har egenkapital nok for å kunne anskaffe seg sin egen bolig. Direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) Carl O. Geving advarer mot utviklingen:

*Dette er et politikeransvar å løse en utvikling hvor unge gjør seg avhengige av foreldrene for å komme inn i markedet. De bør møte dette med nye tiltak. Hvis ikke får vi et diskriminerende boligmarked (Pihl 2017).*

Vi skal i de neste avsnittene se på noen aktører i boligpolitikken, for å kunne avklare hvilke virkemidler de har for å kunne yte dette samfunnsansvaret overfor førstegangskjøpere.

### **3.1.1 Staten og kommunenes rolle**

Boligpolitikken i Norge er en del av velferdspolitikken hvor målet er å arbeide mot en akseptabel levestandard for alle. Regjeringen sin visjon er at alle skal bo godt og trygt. Gjennomføringen av boligpolitikken beskrives slik:

*Staten fastsetter de boligpolitiske mål og juridiske rammevilkår, tilbyr økonomisk bistand til spesielle formål og bidrar med tiltak for å heve kompetansen. Kommunene planlegger og tilrettelegger for bygging og utbedringer av boliger og boligområder, og har ansvaret for at også vanskeligstilte har et boligtilbud. Private eier, bygger og forvalter boligmassen.*

(St.meld.nr.23, 2003-2004, side 85)

Det forutsettes altså et offentlig- privat organisatorisk samspill og ansvarsfordeling. Med boligpolitikk menes å legge til rette for at også personer og husstander med svak økonomi og særskilte boligbehov skal ha et godt sted å bo. Dette gjøres ved hjelp av økonomiske lån og støtteordninger, lovregulering og kompetanse (Husbanken.no 2017).

Hovedstrategien for boligpolitikken har vært å legge til rette for at boligmarkedet skal fungere best mulig. Ved å legge til rette for en økonomisk politikk som bidrar til lave

renter og høy sysselsetting, vil flest mulig klare seg i boligmarkedet. Bolig, helse og arbeid er tre grunnleggende elementer i velferdspolitikken. Virkemidlene i boligpolitikken skal også støtte opp under Regjeringens samlede innsats for å bekjempe fattigdom. Boligpolitikk er dermed som nevnt en del av den generelle velferdspolitikken (Husbanken.no 2017).

Staten er en viktig aktør i boligpolitikken, og de viktigste virkemidlene for å tilrettelegge for et velfungerende boligmarked er lover og regler, organisering, kunnskap og kommunikasjon. De økonomiske virkemidlene som forvaltes av Husbanken skal rettes mot tiltak som sikrer boliger til vanskeligstilte husholdninger. Det har også vært et mål å øke antallet miljøvennlige og universelt utformede boliger.

Statens hovedoppgave er å fastsette boligpolitiske mål og legge til rette for gjennomføring på lokalt nivå. Tilretteleggingen oppnås gjennom å fastsette juridiske rammevilkår, tilby økonomisk bistand til spesielle formål og bidra med tiltak for å heve kompetansen. Det boligpolitiske ansvaret ligger i Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Men også i andre departementer tas det beslutninger med stor betydning for boligpolitikken. Finansdepartementet med skatte- og avgiftspolitikken er et slikt eksempel (Husbanken.no 2017).

Staten har også innført boligsparing for ungdom (BSU) i samarbeid med bankene. Boligsparing for ungdom er et sparetilbud som gir gode rentebetingelser på innskudd. Denne sparingen er øremerket til boligkjøp eller nedbetaling av boliglån og er et tilbud til de under 34 år. Man kan maksimalt spare 25.000 kroner per år, og gjør du det, får du i tillegg et skattefradrag på 5000 kroner. Dette skal motivere unge til å begynne å spare til bolig så tidlig som mulig og skal hjelpe førstegangskjøpere til å kunne møte kravet om 15 prosent egenkapital ved boligkjøp.

En annen aktør innenfor boligpolitikken er kommunene. De har ansvar for husstander med svak økonomisk evne og hushold som av andre grunner ikke kan skaffe seg en bolig i det ordinære boligmarkedet. Kommunene har ansvaret for å bidra til klargjøring av arealer for nybygging og utbygging, planarbeid og arealdisponering. De bidrar også til tomte- og boligforsyning.

Et virkemiddel kommunen kan bruke for å hjelpe en bestemt gruppe i boligmarkedet er startlån gjennom Husbanken. Dette er mest aktuelt for de med problemer med å få lån i det private bankmarkedet. Dette er et samarbeid mellom Husbanken, kommunene og private banker. Startlånet er behovsprøvd og gis for eksempel til unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede eller andre vanskeligstilte husstander. Startlån og tilskudd til etablering skal bidra til at personer som ikke får lån i vanlige banker får en mulighet til å kjøpe egen bolig. Det er ikke krav om egenkapital for å få startlån, men du må kunne betjene startlånet ved siden av alle andre utgifter (Husbanken.no 2014). Staten og kommunenes virkemidler er altså i hovedsak rettet mot de som ikke klarer seg selv i boligmarkedet. De virkemidlene som kan treffe førstegangskjøpere er startlån og BSU- ordningen. Startlån kan være et nyttig virkemiddel til de førstegangskjøperne som ikke klarer å spare seg opp nok egenkapital til å kunne kjøpe seg bolig.

**Figur 1: Eksempler på kommunenes virkemidler innenfor generell og selektiv boligpolitikk**

		<b>Generell boligpolitikk</b>	<b>Selektiv boligpolitikk</b>
<i>Fordelingsmekanisme</i>	Marked	<i>Generell markedspolitikk</i> Virkemidler: Regulering, opparbeiding, kjøp/salg av tomter, utbyggingsavtaler	<i>Selektiv markedspolitikk</i> Virkemidler: Etableringslån, bostøtte
	Offentlig tildeling	<i>Generell tildelingspolitikk</i> Virkemidler: Oppføringslån i Husbanken, tomtetildeling	<i>Selektiv tildelingspolitikk</i> Virkemidler: Kommunale boliger til spesielle grupper, f.eks. psykisk utviklingshemmede, flyktninger, rusmisbrukere

(Kilde: Myrvold m.fl. 2002)

Det boligpolitiske arbeidet i kommunene er i hovedsak noe kommunene selv kan bestemme omfanget av og innretningen på. De lovpålagte oppgavene er oppgaver som følger av Plan- og bygningsloven og Lov om sosial omsorg (Myrvold m.fl. 2002). Vi ser at

i forhold til figur 1 vil vi finne både Molde og Fræna som kommune i ruten med «generell markedspolitikk». Det kommunen kan gjøre med tanke på førstegangskjøpere er å regulere og selge tomter til de som ønsker å bygge boliger som kan passe til unge etablerere med tanke på størrelse, beliggenhet og pris.

Boliglånsforskriften treffer litt på siden av modellen med sine innstramminger som gjelder bankene hovedsakelig. I denne modellen er det kun Husbanken som omfattes med sine etableringslån og bostøtte. Boligpolitikken omkring boliglånsforskriften er delvis en selektiv markedspolitikk som ønsker å påvirke noe bestemt i boligmarkedet, nemlig prisveksten og gjeldsveksten. Når det gjelder boliglånsforskriften er det staten, og ikke kommunene som utfører denne. Men kommunene har mulighet til å utføre selektiv politikk der de velger å bruke etableringslån og bostøtte på en ønsket utsatt gruppe i boligpolitikken. Kommunene kan bruke selektiv markedspolitikk for å velge å hjelpe førstegangskjøpere i sin kommune med for eksempel startlån eller topplån som skal erstatte egenkapitalen.

Norske kommuner er forskjellige, både i størrelse og i forhold til hvilke boligpolitiske utfordringer de står overfor. Det kan være store variasjoner kommunene imellom, og statlige initiativ kan prege kommunenes boligaktivitet. Med bakgrunn i dette kan norsk boligpolitikk overfor lokalsamfunnet virke uklar og fragmentert (Kiøsterud 2005). I Myrvold m.fl. (2002) sin rapport går de så langt som å spørre om det finnes en kommunal boligpolitikk.

Innenfor boligpolitikken har vi også private aktører. De finansierer og utformer byggeprosjekter samt prosjekterer og oppfører boliger.

### **3.1.2 Bankenes rolle**

Bankene er en annen viktig aktør i boligpolitikken da de låner ut penger til boligkjøpere. Innstrammingene som kom med boliglånsforskriften har ført til at bankene må være strengere med sine utlån og følge Finanstilsynet sine retningslinjer for utlån. Bankene kan sies å være den aktøren som skal utøve statens regler og lover i boligmarkedet med sine utlån. De har ikke mye innflytelse på boligpolitikken, men har

fortsatt etter innføringen av boliglånsforskriften mulighet til å foreta egne vurderinger ved utlån, og kan velge å prioritere førstegangskjøpere der de mener det er hensiktsmessig. Det kan tenkes at bankene har mulighet til å prioritere samfunnsansvaret til førstegangskjøperne på grunnlag av dette, men de har også begrensninger i henhold til boliglånsforskriften. Dette kommer vi nærmere inn på i kapittel 4.

Boligpolitikken kan variere fra land til land, men da Finansdepartementet skulle beslutte hvilke typer reguleringer som skulle til for å stabilisere det norske boligmarkedet, kan det se ut som de så til andre land for inspirasjon når de skulle beslutte hvilken løsning de skulle gå for.

Alle landene i Norden og Baltikum har innført virkemidler for å motvirke risiko knyttet til oppbygging av høy gjeld blant husholdningene. Men valget av virkemidler og innretningen av dem varierer. Samtlige land har innført øvre begrensning på lån med pant i bolig mellom 85 og 95 prosent. Sverige og Norge har innført krav om nedbetaling av boliglån, mens Estland og Litauen har innført krav om maksimal løpetid på boliglån på 30 år. Estland og Litauen har også innført krav om at utgiftene til gjeldsbetjening ikke skal overstige henholdsvis 50 og 40 prosent av låntakers nettoinntekt.

I Danmark har de innført egne retningslinjer for boliglån i København og Århus gjeldende fra februar 2016. Her vurderes låntaker blant annet mot evnen til å tåle boligprisvekst og renteøkning. I Storbritannia er det fastsatt krav om stresstesting med gitt renteøkning (tre prosentpoeng) i vurderingen av låntakeres gjeldsbetjeningsevne og et krav om at maksimalt 15 prosent av nye lån med pant i bolig kan ha LTI (lån med pant i bolig som andel av brutto inntekt) som overstiger 4,5 (Finanstilsynet 2016).

Irland innførte krav til størrelsen på boliglån i forhold til boligens markedsverdi (LTV) og låntakerens brutto inntekt (LTI) i februar 2015. Hovedreglene fra 1. januar 2018 er at låntakere ikke kan ha LTI høyere enn 350 prosent og LTV høyere enn 80 prosent. For førstegangskjøpere gjelder LTV-krav på 90 prosent, mens låntakere som leier ut boligen, ikke skal ha høyere LTV enn 70 prosent. Långivere kan hvert kalenderår yte lån for inntil 20 prosent av verdien på lån til førstegangskjøpere og inntil 10 prosent av lån til andre kjøpere som ikke oppfyller LTI-kravet. Hvert kalenderår kan lån for inntil 5 prosent av verdien på lån til førstegangskjøpere, inntil 10 prosent av lån til utleiery og inntil 20 prosent av lån til andre kjøpere gis uten at LTV-kravet er oppfylt (Finanstilsynet 2016).



Det som er interessant er at Irland har egne regler for førstegangskjøpere, som gjør det enklere for de å komme seg inn på boligmarkedet. Her har også de norske myndighetene mulighet til å gjøre forskjell til fordel for førstegangskjøpere ved å innføre mildere egenkapitalkrav til førstegangskjøpere.

## **3.2 Førstegangskjøpere i finanspolitikken**

Statens virkemidler i økonomisk politikk er blant annet finanspolitikk og pengepolitikk.

Begge har som mål å stabilisere økonomien (Regjeringen.no 2009).

Mye av den tidligere forskningen omkring boligmarkedet består nettopp i å se på sammenhengen mellom pengepolitikk/finanspolitikk og prisutvikling i markedet. Vi skal ikke gå inn på dette i vår avhandling, men det kan være hensiktsmessig å se på hvilke faktorer som spiller inn på både prisutvikling i boligmarkedet og også få en innsikt i hvilke virkemidler staten har for å kunne stabilisere boligmarkedet og samspillet mellom aktørene i boligpolitikken.

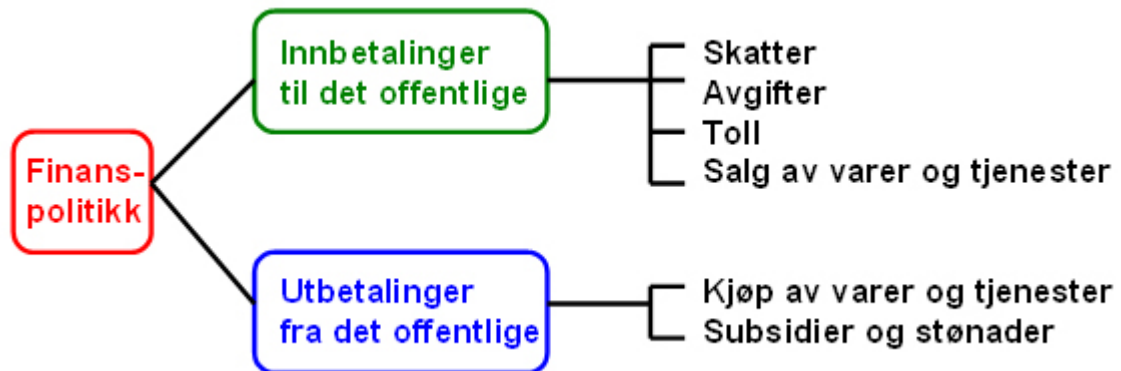
Vi ønsker derfor å gå nærmere inn på disse politikkområdene i de neste avsnittene for å reflektere over og bedre forstå de ulike politikkfeltene som inngår i beslutningsmodellene vi senere skal studere.

### **3.2.1 Finanspolitikken**

Dette er den økonomiske politikken som påvirker offentlige inntekter som for eksempel skatt og avgifter og offentlige utgifter. Finanspolitikken knyttes derfor mot statsbudsjettet da finanspolitikkenes hovedoppgave er å skaffe staten de inntekter den trenger for å utøve sin virksomhet (Vale 2007). Ved å fastsette omfanget og sammensetningen av statsinntektene og statsutgiftene, påvirkes den økonomiske aktiviteten i landet og prisutviklingen på varer og tjenester (Sander 2017b). Etter andre verdenskrig ble også ansvarsområdet til finanspolitikken utvidet til å gjelde folks velferd gjennom velferdsordninger samt stabilisering av den økonomiske utvikling (Vale 2007).

Finanspolitikken fører til endringer i statens inntekter og utgifter (se figur 2 nedenfor).

**Figur 2: Finanspolitikk**



(Kilde: Sander 2017b)

Det er to typer finanspolitikk, ekspansiv og kontraktiv. Ekspansiv finanspolitikk betyr å senke skatter og avgifter eller øke offentlige utgifter slik at etterspørsel etter varer og tjenester øker. Kontraktiv finanspolitikk betyr å øke skatter eller avgifter eller redusere offentlige utgifter for å redusere etterspørselen etter varer og tjenester. Kontraktiv finanspolitikk kan bidra til å dempe inflasjon (Økonomi.no 2017).

En mulighet myndighetene har er å senke eller fjerne dokumentavgiften ved boligkjøp for førstegangskjøpere. Dette er en ganske høy engangsutgift på 2,5 prosent av kjøpesummen på boligen som må dekkes helt av egenkapital og kommer i tillegg til kravet om 15 prosent egenkapital (Kartverket.no 2018). En annet virkemiddel i finanspolitikken kan være å frita førstegangskjøpere for eiendomsskatt og boligbeskatning. Selv om dette ikke vil gjøre det enklere å få boliglån med tanke på kravet om egenkapital, kan det utgjøre en forskjell i den daglige økonomien for førstegangskjøpere.

### **3.2.2 Pengepolitikken**

Pengepolitikken utøves av Norges Bank på vegne av Regjeringen. Norges Bank bruker renten og endring i pengemengden som virkemidler i utøvelsen av pengepolitikken. Den sikter mot stabilitet i den norske kronens verdi, nasjonalt og i forhold til våre handelspartnere. Pengepolitikk vil si å bestemme landets renter (Vale 2007). Pengepolitikken skal også bidra til finanspolitikken ved å stabilisere utviklingen i

produksjon og sysselsetting. Den siktes mot en lav og stabil inflasjon, definert som en årsvekst i konsumprisene som over tid er nær 2,5 prosent. Utøvelsen av pengepolitikken skal være framoverskuende og bør se bort fra forstyrrelser av midlertidig karakter (Regjeringen.no 2009).

Ekspansiv pengepolitikk betyr tilpasning av pengemengde/rente som tar sikte på å øke aktivitetsnivået og øke forbruket. Da senkes renten eller økes pengemengden. Kontraktiv pengepolitikk er det motsatte, og man ønsker da å dempe aktivitetsnivået ved å øke renten eller redusere pengemengden (Finansleksikon.no 2018). Dette brukes for å holde seg nær inflasjonsmålet på 2,5 prosent. Pengepolitikken påvirker også etterspørselen i markedet. Dagens situasjon er en historisk lav rente, og myndighetene utøver da en ekspansiv pengepolitikk.

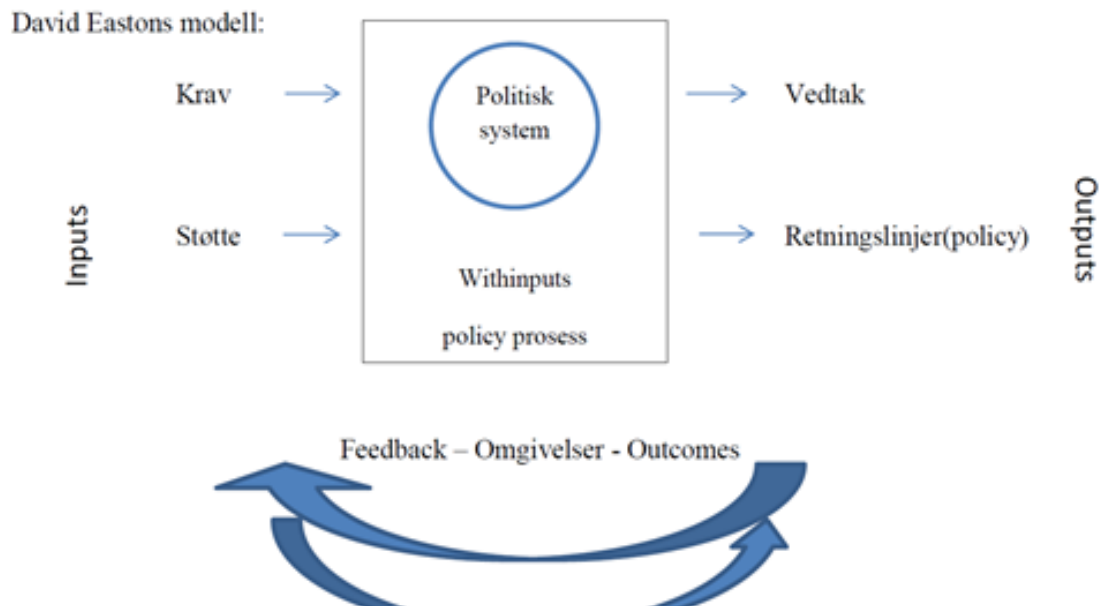
Siden vår problemstilling skal belyse beslutningen om boliglånsforskriften, skal vi nå definere fem ulike modeller for beslutning, og knytte disse opp mot boliglånsforskriften og beslutningsprosessen som lå bak dette vedtaket. Først skal vi se på David Eastons modell av det politiske systemet.

### **3.2.3 Boliglånsforskriften som beslutningsstrøm**

David Easton har utviklet en modell av det politiske systemet som handler om hvordan mennesker, deg, meg og vi gjennom flere roller og kanaler kan påvirke de styrende, og hvordan de styrende igjen tar beslutninger som påvirker oss. Det er en modell der vi har en boks med inngående piler av krav og støtte, også kalt input, og utgående piler av beslutninger og handlinger, her output. Virkningen av det vedtaket som blir besluttet påvirker i sin tur krav og støtte, med mekanismer for tilbakeføring rundt boksen, feedback (Østerud 2014). Politikk er et komplisert system, og modellen til Easton er mer en idealtipe enn et bilde av virkeligheten.

Når staten eller kommunene skal foreta en beslutning, kreves det kunnskap om feltet eller temaet som de skal beslutte. Det er derfor viktig at fagfolk er en del av beslutningsprosessen i tillegg til politikerne, og ofte sendes politiske saker ut på høring. Der er det organisasjoner og direkte berørte personer som inviteres til å komme med innspill (Helsekompetanse.no 2018).

**Figur 3: David Eastons modell av det politiske system**



(Kilde: Østerud, 2014 side 30)

Selv om denne modellen er vanskelig å bruke, da ingen politiske beslutninger er like, er denne modellen godt tilpasset det feltet vi skal studere, og gir rom for den type beslutningstenkning som for eksempel Garbage Can modellen som vi skal komme inn på i neste avsnitt. Denne modellen har fokus på hvordan politiske systemer kan forstås som en avgrenset enhet, med en konstant strøm av beslutninger (Østerud 2014). I boligpolitikken er det mange hensyn å ta, og mange input-faktorer. På input siden har vi krav og støtte omgivelsene stiller til, og eventuelt gir systemet. På denne siden kan vi blant annet finne meglere og banker som kommer med krav, ros og kritikk til hvordan for eksempel boliglånsforskriften fungerer. Et eksempel på input er blant annet høringen om boliglånsforskriften som fant sted i 2016 før den nye ble vedtatt i 2017 (se drøfting under beslutningsprosesser).

Finanspolitikken er også en slags input side i boligpolitikken. Noen av kravene som kommer inn fra input siden blir behandlet i det politiske system. Det politiske systemet opplever hele tiden at omgivelsene presser på med både krav og støtte, og omgivelsene forventer at det produseres politiske resultater. Omgivelsene er mange og det finnes mange ulike meninger som vil bli hørt. Det politiske systemet, politiske parti og grupper i

samfunnet som blir berørt av beslutningen samt økonomiske hensyn, er noen eksempler på omgivelsene rundt boliglånsforskriften. Aktører som sterke organisasjoner, fagforeninger, fagfolk, banker og eiendomsmeglere kommer med sine innspill rundt boligmarkedet for å kunne påvirke beslutningen til Finansdepartementet.

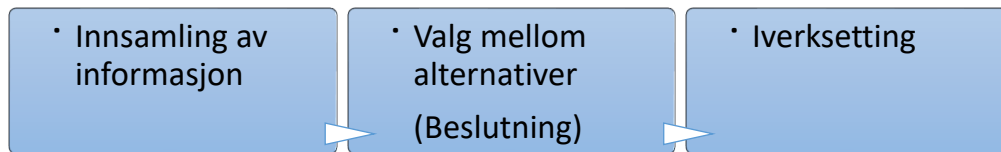
Når en beslutning tas i det politiske systemet kan resultatet på output siden være i form av for eksempel vedtak, retningslinjer eller som en boliglånsforskrift. Når en beslutning er tatt, vil det få innflytelse på omgivelsene. Dette vil da starte en ny prosess med feedback og igjen nye krav til det politiske systemet. Vi kan dermed oppleve at en sak eller et tema går rundt i ring, og gjennom det politiske systemet flere ganger. Boliglånsforskriften kan være et eksempel på dette. Først fikk vi en beslutning i det politiske system som førte til at det ble etablert retningslinjer på for eksempel hvor mye egenkapital en kjøper må ha for å kunne ha mulighet til å etablere seg i boligmarkedet. Disse retningslinjene fikk da innflytelse på omgivelsene og aktørene (banker, meglere, boligkjøpere) og nye krav ble formet av banker, meglere og andre aktører som har en interesse i dette feltet. En ny prosess startet i det politiske systemet som resulterte i en boliglånsforskrift. Den gikk igjen ut i omgivelsene, da som et vedtak og har nå sirkulert og skapt feedback, som igjen har ført til nye krav. I år, nok en gang, skal boliglånsforskriften inn i boksen til det politiske systemet for en evaluering. Så får vi vente å se i hvilken skikkelse den kommer ut som på outputsiden denne gang.

### **3.3 Boliglånsforskriften som beslutningsprosess**

En beslutning er et valg mellom ulike alternativer, og det endelige utfallet av en beslutningsprosess (Jacobsen og Thorsvik 2002). Beslutninger tas i alle organisasjoner og tradisjonelt sett går økonomer ut fra en forutsetning om at beslutninger i organisasjoner foregår etter en rasjonell modell (Hatch 2011).

Beslutningsprosesser kan beskrives som handlinger eller vurderinger som fører frem til vedtak og iverksetting av en beslutning.

**Figur 4: Tre faser i en beslutningsprosess**



(Kilde: Jacobsen og Thorsvik 2002)

I organisasjoner fattes beslutninger hele tiden, og de er sterkt knyttet til handling. Beslutninger dreier seg om å samle inn informasjon, systematisere, analysere og tolke informasjon for å så ta et valg mellom de alternativene man har. Det forventes at beslutningene iverksettes slik at man kan oppnå ønsket resultat.

Politikk er en virksomhet knyttet til beslutninger. Det er en påvirkning av- eller forsøk på å påvirke- de beslutningene som treffes (Østerud 2014). Deltakerne i beslutningsprosessen omkring boliglånsforskriften var Finanstilsynet på oppdrag av Finansdepartementet samt de som var til stede under høringsrunden. Vi skal undersøke hvilken beslutningsprosess som har ført frem til boliglånsforskriften, og kommer her til å gå inn på ulike beslutningsmodeller for å koble det mot vår studie. Vi har ikke kunne finne noe tidligere forskning omkring boliglånsforskriften som beslutningsprosess.

### **3.3.1 Rasjonell beslutningstaking**

Vi tenker oss gjerne at de politikerne som tar avgjørelser hver eneste dag som berører store deler av det norske folk er fornuftige mennesker som vil gjøre det beste for innbyggerne i Norge. Antagelsen om at mennesket er rasjonell spiller en sentral rolle i all teori om menneskelig adferd. For å forstå hva en person sier eller gjør, må vi anta at vedkommende er en fornuftig person. Vi må anta at det en person sier eller gjør, gjør han fordi han tror det er riktig, og når han gjør noe, er det fordi han tror det skal føre til det resultatet han ønsker. Hvis ikke, hadde han handlet på en annen måte. Sentralt i klassisk beslutningsteori står den rasjonelle idealmodellen, den såkalte «economic man- modellen» (Jacobsen og Thorsvik 2002).

Rasjonalitet kan beskrives som følgende:

- Aktøren står ovenfor et problem som skal løses

- Det kartlegges ulike alternative løsninger
- Konsekvensene av løsningsalternativene vurderes
- Alternativene og konsekvensene sammenlignes
- Så velges det alternativet som har de beste konsekvensene for beslutningstakeren.

Det økonomiske mennesket har klare mål og full informasjon om alle mulige alternative løsninger og om konsekvensene av de ulike alternativene. Modellen bygger på antagelser om at mennesket kan handle perfekt rasjonelt og at alle er ute etter å maksimere nytte. De vet hvilke av alternativene de ønsker mest og hvilke de ønsker minst (Jacobsen og Thorsvik 2002).

Beslutningstakeren vil velge det alternativet som er best for å nå målet i denne beslutningsmodellen. Beslutningstakeren i vår oppgave er Finansdepartementet når det gjelder boliglånsforskriften. Når det gjelder iverksetting og tolkning av boliglånsforskriften er det flere beslutningstakere, blant annet bankene.

Å beslutte hvilke tiltak som skulle til for å nå målene om å dempe prisveksten og den høye gjeldsgraden i husholdningene i Norge bestod mest sannsynlig ikke av en entydig rasjonell beslutningsprosess. I det komplekse og dynamiske boligmarkedet kan det ikke antas at Finansdepartementet hadde full informasjon om alle mulige alternativer og hvilke konsekvenser beslutningen ville få. Og i den virkelige verden er ikke dette en realistisk modell for menneskelig adferd, fordi forutsetningene er for strenge. Teorien beskriver mer en idealtipe innenfor beslutningsprosesser (Jacobsen og Thorsvik 2002).

### **3.3.2 Begrenset rasjonell beslutningstaker**

Politiske beslutninger, enten det er i staten eller kommunene, må vurderes ut ifra hvilken økonomi man har eller hvilken kapasitet. Ideen om perfekt rasjonalitet og mennesket som rasjonell beslutningstaker er blitt sterkt kritisert. Nobelprisvinner Herbert Simon satte spørsmålsteget ved den rasjonelle modellen, og påpekte at den legger til grunn at beslutningstakerne har kunnskap om de aktuelle alternativene og om konsekvensene av å sette dem i verk, men at de i virkeligheten ofte sitter med ufullstendig og utilstrekkelig informasjon om alternativer og konsekvenser (Hatch 2011). Menneskers evne til å håndtere informasjon og vurdere alternativer og konsekvenser er også begrenset.

Organisasjonsmessig kontekst begrenser også mulighetene til å alltid fatte beslutninger rasjonelt. Noen ganger kan målene være uklare (Jacobsen og Thorsvik 2002). Det kan også være at målene blir til underveis i beslutningsprosessen. At mål er et resultat av handling, og ikke noe som kommer før handling. Det kan tenkes at mennesket er mer etterpåkløkt. Mennesker tar også hensyn til tidligere erfaring når de foretar en beslutning. Kanskje velger vi den løsningen som er lettest tilgjengelig eller den beslutningen som er vanligst (Jacobsen og Thorsvik 2002). Innenfor boligpolitiske beslutninger kan det være vanskelig å fatte beslutninger basert på erfaring, da det strømmer på med ny teknologi og nye produkter der en ikke kan bygge på tidligere erfaring (Kiøsterud 2005).

I følge teorien om begrenset rasjonalitet kan aldri mennesket oppnå full rasjonalitet. Man tenker at mennesker ønsker å handle rasjonelt, men på grunn av begrensningene som vi har diskutert ovenfor vil de aldri kunne oppnå det. Begrenset rasjonalitet kalles ofte for «the administrative man» og kan beskrives på denne måten:

- Målene er ofte uklare og skiftende.
- Man vurderer noen mulige løsninger og noen konsekvenser av disse alternativene.
- Man vurderer alternativene etter hvert som man har kapasitet til å behandle dem.
- Man velger det første tilfredsstillende alternativet som dukker opp.

Politisk økonomi (Public choice) er en del den av rasjonelle valg-teorien, som brukes innenfor økonomi og statsvitenskap. En av teoriens grunnantagelser er at politiske aktører er rasjonelle og forsøker å maksimere sin egen nytte (Regjeringen.no 2015a).

Politisk rasjonalitet beskriver aktørene i beslutningsprosessen som begrenset rasjonelle, og som vil vurdere alternativer ulikt på grunn av sin politiske bakgrunn. Det politisk rasjonelle mennesket er likevel bevisst på hvordan forskjellige institusjoner motvirker den begrensede rasjonaliteten på individnivå og bruker informasjon strategisk for å fremme egne interesser, og antar at alle andre aktører gjør det samme. De ønsker å oppnå det som best fremmer egne interesser innenfor det som er politisk mulig. Som teoretisk analyseramme er det politisk rasjonelle mennesket vanskeligere å bruke til å forutsi handlinger enn det administrativt rasjonelle mennesket (Regjeringen.no 2015a).

Under ser vi en tabell som sammenligner økonomisk rasjonalitet, administrativ rasjonalitet og politisk rasjonalitet.



**Tabell 1: Rasjonalitet**

	<b>Økonomisk rasjonalitet</b>	<b>Administrativ rasjonalitet</b>	<b>Politisk rasjonalitet</b>
<i>Preferanser og mål</i>	Få og stabile	Mange og motstridende	Mange og motstridende
<i>Alternativer</i>	Mange og kjente	Få og ukjente	Mange og omstridte
<i>Beslutninger og iverksetting</i>	Best mulig	Godt nok	Best oppnåelig

(Kilde: Regjeringen.no 2015a)

Disse begrensningene gjør at det administrativt rasjonelle mennesket velger det som er «godt nok», ikke det som ville vært «best mulig» slik det økonomisk rasjonelle mennesket ville ha valgt.

Målene til Finansdepartementet var klare i prosessen rundt boliglånsforskriften, men virkemidlene var uklare. De visste hva de ønsket å oppnå ved å innføre boliglånsforskriften, men de var ikke klar over alle konsekvensene og om den kom til å stabilisere boligprisene og gjøre husholdningene og bankene mer solide.

Beslutningstakerne bak boliglånsforskriften, nemlig Finansdepartementet, Finanstilsynet, politikere og andre fagfolk, sto overfor en nesten uendelig mengde med informasjon, spørsmål og utfordringer når de skulle treffe sin beslutning. Beslutningen skulle forhindre en reprise av finanskrisen i 2008, og de gjorde derfor de tiltakene de mente var nødvendig på lang sikt.

Finanstilsynet består av nesten 300 ansatte med et abstrakt samarbeid med blant annet Norges Bank og Statistisk sentralbyrå. Disse aktørene hadde gode muligheter for å analysere boligmarkedet i forkant av en beslutning, men siden boligmarkedet er i konstant endring og er et dynamisk marked, er det vanskelig å skaffe seg full oversikt over hvordan fremtiden vil se ut. Det kan tenkes at førstegangskjøpere er et samfunnsansvar som primært er underlagt politisk rasjonalitet og dermed det «best oppnåelige».

Det kan tenkes at Finanstilsynet prøvde å finne en løsning som både myndigheter, banknæring og Eiendomsmeglerforetak kunne se nytten av. Vi skal i neste avsnitt gå inn på en modell som beskriver en beslutningsprosess der man velger den løsningen som flest er enige i.

### 3.3.3 Muddling through modellen

Boligpolitikken kan være preget av uklare mål og mange nivåer av beslutningstakere. Problemet med uklare mål var hovedfokuset til denne modellen som ble utviklet på slutten av 1950-tallet av Charles Lindblom. «Muddling through» betyr å rote seg gjennom og beslutningstakerne bruker da forhandling og kompromiss for å fatte en beslutning (Jacobsen og Thorsvik 2002).

Her nevner vi noen særtrekk ved denne modellen:

- Mål settes samtidig med at man analyserer alternativer og konsekvenser. Mål blir altså oppdaget under analysen.
- Det er ikke noe klart skille mellom mål og midler, og man studerer heller hva man har gjort tidligere og vurderer virkningen av det.
- Man velger ikke den beste løsningen, men den løsningen som flest er enig i. Det betyr at løsningen er bra, men det er ikke nødvendigvis det beste.
- Det tas beslutninger som kan endres på kort sikt.

Dette er en ganske annerledes modell enn rasjonelle modeller og har også vært utsatt for en del kritikk siden den bygger beslutningene sine på hvordan ting har blitt gjort før. Jacobsen og Thorsvik (2002) sier: «Små endringer virker ikke så farlige, er ikke så lette å oppdage og fører ikke til så sterke reaksjoner som større endringer». Det betyr at denne modellen kan føre til beslutninger som ikke er så ulike fra løsninger som allerede eksisterer. Et eksempel kan være at når Finanstilsynet skulle vurdere om boliglånsforskriften skulle videreføres eller avvikles i 2016, bygde de nok noe av beslutningen sin på hvordan de tidligere innstrammingene hadde virket, men de måtte også forholde seg til hva organisasjonene som var tilstede under høringen mente virkningen hadde vært. Kanskje er ikke dagens boliglånsforskrift den beste løsningen, men en god nok løsning som de fleste er enig i?

I neste avsnitt skal vi gå inn på en modell som forklarer beslutningsprosesser som et organisert anarki. Det beskriver en prosess preget av usikkerhet og komplekse omgivelser som kanskje kan knyttes opp mot boligmarkedet.

### 3.3.4 Garbage Can modellen

Når det ikke er enighet verken om målene eller hva som er problemet eller om måten å gå frem på, står beslutningstakerne overfor både usikkerhet og flertydighet (Østerud 2014). Dette preger også noen av nivåene i prosessen rundt boliglånsforskriften. Slike situasjoner kalles for organisert anarki fordi det skjer så mye, uavhengig av hverandre, som gjør at mulighetene for å skaffe seg oversikt, og styre eller påvirke beslutningsprosessen forløp og utfall er sterkt begrenset. Organiserte anarkier er organisasjoner preget av kontinuerlig endring og omstilling på grunn av dynamiske og komplekse omgivelser. Organiserte anarki beskrives som en ekstremt organisk organisasjon med mange deltakere (Jacobsen og Thorsvik 2002). I Garbage Can modellen er det også aktører, det er ikke med i Eastons modell. Men i boligpolitikken finnes det mange aktører og felt, som vi alt har vist. Beslutningsprosessen rundt boliglånsforskriften var preget av usikkerhet rundt måten å gå frem på for å oppnå ønsket mål, nemlig å redusere gjeldsveksten og dempe den kraftige prisveksten i boligmarkedet. Dette blir en sentral diskusjon senere i oppgaven.

Ved slike forhold kan Garbage Can modellen være den beste beskrivelsen av den beslutningsprosessen som foregår i organisasjonen, altså Finanstilsynet og Finansdepartementet i vår avhandling. Den norske statsviteren Johan P. Olsen kom i 1972 ut med en forskningsartikkel sammen med Michael D. Cohen og James G. March om Garbage Can teori. De forklarer Garbage Can modellen som en beslutningsmodell der beslutningene og løsningene er mer tilfeldigheter enn veloverveide handlinger. Det at det er tilfeldig hvem som er tilstede der beslutningene tas, og at det er tilfeldig hvilken kunnskap og erfaring disse innehar. Ofte er det flere løsninger som vurderes. Hvilken løsning som blir valgt kan være avhengig av hvem beslutningstakerne er, og på hvilket beslutningsnivå vi er i boligpolitikken. Det ser kanskje ikke slik ut for myndighetene som skal fatte beslutninger, men kanskje det oppfattes slik for bankene, eiendomsmeglere og kommunene som boligpolitiske aktører. Førstegangskjøpere kan trolig oppleve feltet som nærmest irrasjonelt for dem.

Garbage Can blir i organisasjonsteorien knyttet til organisatoriske beslutningsprosesser som ikke er standardiserte og som ofte har et overraskende utfall. Dette er en modell der beslutningen blir til i møte mellom fire strømmer av problem, løsninger, deltakere og beslutningssituasjoner (Rasch 2010). Beslutningssituasjoner kan oppfattes som

søppelbøtter der ulike problem, løsninger og deltakere blir dumpet. I slike situasjoner er ofte løsninger på jakt etter problem og ikke omvendt, slik forutsetningen er i en instrumentell tankegang. Det sentrale elementet i en slik Garbage Can prosess er at en konsekvensorientert orden blir erstattet av en temporal orden (Olsen m.fl. 1972).

I beslutningen om boliglånforskriften var avgjørelsen avhengig av hvem som var til stede under høringsrunden og hvilket politiske parti som hadde makten. Den endelige beslutningstakeren er Finansministeren og Finansdepartementet. Som i politikken er det konstant endring, og nye problemer opptrer hele tiden som følge av nye vedtak og nye problemer som må løses. Både problemer, løsninger, deltakere og beslutninger er vevd sammen og dette er hele tiden i endring i en politisk beslutningsprosess.

I vår studie vil strømmen av problem i beslutningsprosessen være blant annet den økende gjeldsveksten, fortsatt økende boligpriser og risiko knyttet til bankenes utlånspraksis. Strømmen av løsninger er alle hensyn som skal ivaretas. Det er mange samfunnsmessige konsekvenser, og det er vanskelig å forutse hvordan alle beslutninger vil påvirke de som blir berørt. Det kan være vanskelig å finne en løsning som har best mulig utfall for samfunnet som helhet.

Strømmen av deltakere er politikere, fagfolk, interesseorganisasjoner, banker, meglere, kommuner og boligkjøperne. Det er flere deltakere som skiftes ut underveis, flere interesseorganisasjoner som skal ha sagt sitt, og regler og lover å forholde seg til. Dette illustrerer også godt beslutningsprosessen bak boliglånforskriften. Finansdepartementet møtte nok også disse utfordringene når de skulle fatte sin beslutning. Boligmarkedet kan endre seg mange ganger i løpet av et år, og likeså gjeldsutviklingen til norske husholdninger.

Strømmen av beslutninger er avhengig av hvilket parti som har størst innflytelse og hva som blir prioritert av de som sitter med makten. Valg av ny regjering, utskifting av ministre og endringer i partiers holdninger gjør at å fatte beslutninger kan være en omfattende prosess. Hvilke innspill blir hørt? Engasjementet til både deltakere og beslutningstakere vil avgjøre hvordan løsningen ser ut.

Garbage Can modellen var kontroversiell da den ble lansert, da den står i skarp motsetning til de antagelsene som ligger til grunn for den rasjonelle beslutningsmodellen. Den står i strid med antagelser om at mål kan defineres entydig og at alternativene til de er kjent på forhånd og kan vurderes ut fra de kriteriene som anses som mest relevant. I stedet antyder denne modellen at beslutningstaking er en arena der organisasjonens medlemmer utspiller sine konflikter og interesseforskjeller (Eriksson-Zetterquist m.fl. 2014). En strøm av problemer er selve grunnlaget for at man må samles for å finne løsninger og fatte beslutninger. Med denne strømmen følger det forventninger om at «noen tar grep», løser problemene, finner svar på spørsmålene som er reist eller organiserer løsninger av konflikter. Dette synet nedtoner det instrumentelle ved beslutningstaking, som her snarere beskrives som et organisatorisk drama der beslutninger er sosiale konstruksjoner av virkeligheten (Raaheim 2015).

Finansdepartementet tok grep og ba Finanstilsynet prøve å finne en løsning på den økende gjeldsveksten og de økende boligprisene.

### **3.4 Operasjonalisering- boliglånsforskriften som beslutningsprosess**

Det som blir besluttet på politisk nivå, får samfunnsmessige konsekvenser på flere andre nivå. Beslutningen om boliglånsforskriften fikk konsekvenser for bankene i form av innstramminger i utlånspraksisen, og for boligkjøperne som måtte forholde seg til nye regler og strengere krav til å få boliglån. Offentlige organisasjoner er multifunksjonelle og må ta hensyn til både omgivelser og forskjellige meninger innad i organisasjonen. Beslutninger som blir fattet i det politiske systemet kan ikke gå utover sentrale demokratiske verdier som for eksempel at alle skal ha lik rett til en trygg og god plass å bo, og at ingen grupper i samfunnet skal forskjellsbehandles (Regjeringen.no 2004). Når en beslutning fattes, åpner det for nye muligheter mens andre lukkes. Politiske beslutninger kan også få en god del motstand. Beslutningstaking er ikke bare et resultat av menneskelige begrensinger, men også en metode for å vinne makt og innflytelse, og beslutninger er derfor også et politisk virkemiddel (Eriksson-Zetterquist m.fl. 2014).

Slik som beslutningen om boliglånsforskriften først var i 2010, ble den for vag og ga rom for egne tolkninger i for eksempel banknæringen. Det kunne føre til at det ble ulik praksis i bankene, og blant ansatte i bankene på bakgrunn av hvordan de tolket retningslinjene fra Finanstilsynet. Dette er i dag strammet inn og konkretisert i forskriften, men enn viss form for skjønn er fortsatt mulig gjennom muligheten for å gjøre avvik fra boliglånsforskriften.

Felles for beslutningsmodellene er også at det politiske systemet er preget av spesialisering og et hierarki som bestemmer hvordan oppgaver og ansvar fordeles. Finanstilsynet ga sine retningslinjer til bankene som de ikke hadde noe valg utenom å følge. Finanstilsynet følger opp hvordan bankene har løst sine oppgaver og har jevnlig tilsyn med at boliglånsforskriften blir etterlevd av bankene. Hvilket valg man til slutt velger er også avhengig av hvordan problemet fremstår og oppfattes blant beslutningstakerne, hvilke omgivelser man er en del av og hvordan beslutningsenheten er sammensatt (Østerud 2014). Ingen av de beslutningsmodellene vi har drøftet gir noe entydig bilde av hvordan beslutningsprosessen rundt boliglånsforskriften var, men vi kan få et innrykk av hvilke hensyn som ble tatt og hva som ble prioritert i prosessen. Til syvende og sist handler beslutningstaking om å bli enig om et handlingsalternativ som kan godtas av så mange som mulig i organisasjonen og miljøet rundt organisasjonen, og beslutningsprosesser kan derfor ofte karakteriseres som en forhandling (Eriksson- Zetterquist m.fl. 2014).

Teoriene vi har studert i dette kapittelet vil brukes som verktøy for å analysere funnene våre i kapittel 6. Ut i fra det vi har vært inne på i dette kapittelet kan det tenkes at bankene, kommunene og meglere ikke har tatt del i beslutningsprosessen omkring boliglånsforskriften, men at de har tilpasset seg de endringene som har kommet som følge av den. I analysen vil vi studere om det har vært mange uklare mål og om det var ulike løsninger som ble presentert før den endelige beslutningen ble tatt. Var beslutningstakerne enige?

Det skal bli interessant å se om Garbage Can modellen kan anvendes i praksis. Kan det tenkes at aktørene tvinges til å forenkle valg i retning av generell markedspolitikk (jfr. Figur 1). Kan vi ut i fra teorien forvente at hele «feltet» boliglånsforskriften inngår i, dras stadig mer mot en form for politisk rasjonalitet (jfr. Tabell 1) med konsekvens av økt usikkerhet for førstegangskjøperne?

Når det gjelder hensynet til førstegangskjøperne kan det virke som det er mer usikkert hvem, om noen, har et samfunnsansvar for denne antatte utsatte gruppen. I analysen skal vi bruke dokumentanalyse av boliglånsforskriften for å se på om noen snakket om dette hensynet og om dette samfunnsansvaret. I høringsuttalelsene vi skal analysere i kapittel 5 vil vi studere de ulike næringene sine meninger om førstegangskjøperne.

### **3.4.1 Politisk system og strøm av beslutningstakere**

Før vi går nærmere inn på boliglånsforskriften skal vi kort forklare de som står bak beslutningen og hva deres oppgave er i samfunnet. Det var Finanstilsynet på oppdrag fra Finansdepartementet som kom frem til retningslinjene for boliglånsforskriften. Finansdepartementet fatter den endelige beslutningen om boliglånsforskriften, etter å ha hørt Finanstilsynets innstilling til den.

Finansdepartementet (FIN) har ansvaret for å planlegge og iverksette den økonomiske politikken, budsjettpolitikken, skatte- og avgiftspolitikken, finansiell stabilitet og forvaltningen av Statens pensjonsfond (Regjeringen.no 2018a). Siv Jensen er finansminister.

Finanstilsynet er et selvstendig myndighetsorgan som arbeider med grunnlag i lover og vedtak fra Stortinget, Regjeringen og Finansdepartementet. Finanstilsynet deltar også i et omfattende internasjonalt samarbeid. Gjennom EØS-avtalen blir finansmarkedsregelverket til EU gjennomført i norsk rett.

Hovedmålet til Finanstilsynet er å bidra til finansiell stabilitet og velfungerende markeder. Finansiell stabilitet vil si at det finansielle systemet kan håndtere forstyrrelser og uventede hendelser, og at det kan utføre funksjonene sine, slik at det ikke oppstår store, negative konsekvenser for resten av økonomien og for forbrukerne (Finanstilsynet.no 2010). Boliglånsforskriften er brukt som et virkemiddel for å oppnå nettopp dette, for å redusere boligprisveksten og gjeldsveksten i norske husholdninger ved å innføre strengere utlånspraksis hos bankene.

Velfungerende markeder bidrar til at kapital og risiko blir effektivt fordelt og priset. Det er en nær sammenheng mellom finansiell stabilitet og velfungerende markeder. Aktører i

boligmarkedet er både banker, eiendomsmeglere og kommuner i tillegg til boligkjøpere. Uten finansiell stabilitet kan ikke markedene fordele kapital og risiko på en effektiv måte. Dersom denne fordelingen ikke fungerer som den skal, og risikoen blir feilpriset, kan det skape finansiell ustabilitet (Finanstilsynet 2016).

### **3.4.2 Boliglånsforskriften som strøm av problemer og løsninger**

Innen 1. mars 2018 har Finanstilsynet fått i oppgave å komme med en vurdering av den nyeste boliglånsforskriften av Finansdepartementet. For å vurdere denne skal de se på utviklingen av boligprisene og i norske husholdningers gjeld, og hvordan boliglånsforskriften har påvirket utviklingen. De skal også vurdere hvordan forskriften har påvirket bankenes utlånspraksis og hvilke effekter de særskilte kravene i Oslo har hatt. Finanstilsynet skal innhente vurderinger og faktagrunnlag fra Norges Bank i dette arbeidet. Finansdepartementet har bedt Finanstilsynet vurdere om boliglånsforskriften bør avvikles, eller om forskriften bør videreføres som den er eller i justert form (Finanstilsynet 2016). Har hensynet til førstegangskjøpere vært med i denne vurderingen av om boliglånsforskriften har vært en suksess? Er det i hovedsak boligpriser og husholdningenes gjeld som skal vurderes når de skal se om de har oppnådd ønsket effekt av sin beslutning? Norske husholdninger er for høyt belånt og vil ikke tåle renteoppgang. Finansdepartementet mener også at boligprisene i Norge har vært for høye de siste årene. Fra våren 2008 og fram til høsten 2016 har boligprisene målt i forhold til disponibel inntekt per innbygger, steget med 15 prosent (Finanstilsynet 2016). Høsten 2016 skulle det vurderes om boliglånsforskriften skulle endres eller videreføres, og det var en høringsrunde der de som ville kunne komme med sine synspunkter. I høringsvaret fra Norges Bank til Finansdepartementet 21. oktober 2016 kan det se ut som om hensynet til førstegangskjøperne er tatt med i betraktningen av om forskriften har vært vellykket. De skriver:

*Analysen av sannsynligheten for at yngre personer kjøper sin første bolig, tyder på at innføringen og innstramningen av retningslinjene ikke har hatt vesentlige effekter på denne gruppens mulighet til å kjøpe egen bolig (Regjeringen.no 2016b).*

Finanstilsynet har på bakgrunn av regionale forskjeller i boligprisutviklingen og reguleringer i enkelte andre land, vurdert muligheten for bruk av regionale krav, men fant



ikke at slike krav var hensiktsmessige. De mener at boliglånsforskriften er et virkemiddel som skal påvirke husholdningenes låneopptak, og skal ikke være rettet inn mot boligmarkedet. Selv om husholdningenes opplåning og boligprisene påvirker hverandre gjensidig, og det historisk har vært en ganske nær sammenheng mellom boligpriser og husholdningsskjeld, er det viktig å holde fast ved virkemiddelets primære mål, som er husholdningsskjeld, sier Finanstilsynet. De mener også at det vil være vanskelig å vite hvordan man skal skille regionene (Finanstilsynet 2016).

Dette er et godt eksempel på en innebygd målkonflikt. Finansdepartementet har satt seg et primærmål, men har flere interesser de skal tilfredsstille. Da kan det dukke opp motstridende mål, som er positiv for noen, men ikke for andre. Om de ikke innfører regionale krav, vil målet kanskje være oppfylt i noen regioner, mens i andre regioner blir situasjonen uendret eller til og med forverret. Primærmålet til Finanstilsynet var å redusere husholdningsskjelden. Da kan en konsekvens av dette også bli at det påvirker boligprisene. En måte å håndtere mange og motstridende mål på kalles *sekvensiell oppmerksomhet*. Det vil si at man tar seg først av noen interesser, så går man videre til neste. Men i de færreste organisasjoner holder målene seg uforandret lenge, og endringer og innføringer av nye mål kan skape enda mer konflikt når organisasjonen prøver å legge om kursen ut fra forandringer i omgivelsene eller internt i organisasjonen (Hatch 2011).

Ut ifra det vi har lest i media om boligprisutvikling i Oslo- området og resten av landet er det grunn til å tro at det er store regionale forskjeller i boligprisutviklingen. Norges Bank gjorde en undersøkelse som viser at det er like mange unge som kjøper bolig i dag som i 2007 (Norges Bank 2016b). Vi sitter likevel med inntrykket av at etter innføringen av boliglånsforskriften er det blitt vanskeligere for førstegangskjøpere selv om dette ikke kommer fram i undersøkelsen til Norges Bank. Vi ønsker derfor å se på om dette stemmer for vår region. Eller er det slik at vi kan sammenligne oss med sentrale deler av Østlandet når det gjelder virkninger av boliglånsforskriften?

På bakgrunn av de parameterne Finanstilsynet skal se på for å vurdere om boliglånsforskriften har vært en suksess, altså at de tar med om det har påvirket førstegangskjøpere spesielt, kan det tenkes at konsekvensene for førstegangskjøperne var tema når den første boliglånsforskriften skulle vedtas, og at myndighetene erkjenner at

dette er en egen gruppe innenfor boligpolitikken. Norges Bank sier også at det vil være mulig at dette påvirker førstegangskjøpere mer enn noen annen gruppe da de er ekstra sårbare med tanke på egenkapitalkravet siden de ikke har hatt like lang tid på seg til å spare opp nok egenkapital (Finanstilsynet 2016).

### **3.4.3 Strøm av beslutningssituasjoner**

I 2010 ga Finanstilsynet retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål i Norge. Formålet var å begrense omfanget av høye lån, både i forhold til inntekt og boligens verdi, for å gjøre husholdninger og banker mer robuste til å møte mulige økonomiske tilbakeslag. Tidligere var det mange førstegangskjøpere som hadde fått låne hele kjøpesummen i tillegg til omkostningene ved kjøp. Dette førte til at noen lå på en belåningsgrad opp mot 120 prosent av boligens markedsverdi.

Bakgrunnen for boliglånsforskriften var at finanskrisen i 2008 hadde vist faren ved sterk oppgang i gjeld og boligpriser. Finanstilsynet ville gjøre bankene og husholdningene mer rustet til dårlige tider.

Hovedpunktene i den første versjonen av boliglånsforskriften var:

- Nedbetalingslån bør normalt ikke overstige 90 prosent av boligens markedsverdi.
- Rammelån (flexilån) bør normalt ikke overstige 75 prosent av boligens markedsverdi.
- I vurdering av betalingsevne må banken ta høyde for at renten kan øke betydelig fra det aktuelle nivå.
- Boliglånet bør normalt ikke overstige tre ganger samlet bruttoinntekt.

Skulle det gjøres avvik på boligens belåningsgrad måtte det foreligge tilleggssikkerhet i form av kausjon eller sikkerhet i annen bolig (Finanstilsynet 2011). Men det var fortsatt bankene som skulle foreta en helhetsvurdering, og de kunne gjøre avvik der de mente dette var forsvarlig.

I 2011 strammet Finanstilsynet inn sine retningslinjer:

- Nedbetalingslån bør normalt ikke overstige 85% av boligens markedsverdi.

- Det presiseres at alle lån med pant i boligen skal tas med i beregningen av belåningsgrad (inkludert startlån fra kommunen)
- Bankene må ta høyde for en renteøkning på minst 5 prosentpoeng ved vurdering av kundenes betjeningsevne.
- Grensen for rammelån er senket fra 75 til 70 prosent.

I juni 2015 la Regjeringen frem en strategi for boligmarkedet. Strategien inneholder flere tiltak rettet mot tilbudssiden i boligmarkedet, med mål om at nye boliger kan bygges raskere og billigere. Som ledd i strategien ble det også fastsatt en boliglånsforskrift for å bidra til en mer bærekraftig utvikling i boliglånsmarkedet (Regjeringen.no 2015c). Etter hvert som årene har gått, har Finanstilsynet strammet inn, og i januar 2017 kom det enda strengere retningslinjer knyttet til bankenes utlånspraksis.

Finansminister Siv Jensen uttalte 14. Desember 2016 bakgrunnen for enda strengere forskrift fra 1. Januar 2017:

*Stor gjeld gjør husholdningene mer sårbare for fall i boligprisene eller renteøkninger, og øker risikoen for at de senere må stramme inn på forbruket. Veksten i boligpriser og husholdningenes gjeld utgjør en risiko for norsk økonomi, og det er derfor behov for enkelte tiltak. Den nye forskriften setter klare krav til bankenes utlånspraksis, samtidig som vi gir bankene fleksibilitet til å fortsatt utøve godt bankhåndverk. Vi ønsker at unge i etableringsfasen skal ha mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet (Regjeringen.no 2016a).*

De gjeldende retningslinjene er at belåningsgrad skal være innenfor 85 prosent av boligens markedsverdi ved nedbetalingslån og innenfor 60 prosent ved rammelån. Total gjeld skal ikke overstige fem ganger brutto årsinntekt. I vurderingen av kundens betjeningsevne skal finansforetaket legge inn en renteøkning på 5 prosentpoeng fra det aktuelle rentenivået. Det som også er nytt i 2017 er at alle lån med pant i boligen skal tas med i beregningen av belåningsgrad, inkludert fellesgjeld i borettslag og boligsameie.

Det har også kommet egne regler for Oslo som sier at hvis du skal kjøpe sekundærbolig i Oslo, skal belåningsgraden ikke overstige 60 prosent av boligens markedsverdi. Siv Jensen sier dette om de regionale reglene for Oslo:

*Kjøpere av sekundærboliger kan drive opp prisen for andre kjøpere. Strengere krav til egenkapital ved kjøp av sekundærbolig i Oslo kan derfor begrense spekulasjon og gi mindre press i budrundene for unge og familier som skal etablere seg i sin første bolig (Regjeringen.no 2016a).*

Det har blitt vanskeligere å få avdragsfritt på boliglån, og ved lån som overstiger 60 prosent av boligens verdi skal det betales både renter og avdrag.

Forskriften trådte i kraft 1. januar 2017, og skal gjelde til og med 30. juni 2018. Nå kan ikke bankene foreta like mye egne vurderinger, da det også er fastsatt at de ikke kan ha mer enn et avvik på 10 prosent av verdien av totale lån per kvartal.

De siste årene har boligprisene stagnert, og til og med gått litt ned noen steder. Flere eiendomsmeglere, banker og Regjeringen mener den nye boliglånsforskriften er for streng, og at prisene og optimismen har falt i boligmarkedet i 2017. Vi skal i neste avsnitt gå i dybden på boliglånsforskriften som beslutningsprosess for å koble de opp mot beslutningsteoriene vi diskuterte tidligere.

#### **3.4.4 Førstegangskjøperne- muddling through en strøm av løsninger**

En regulering av boliglånspraksisen vil kunne føre til at personer som ellers ville ha fått lån til kjøp av bolig (evt. til andre formål med pant i boligen), ikke får det, eller får et lavere lån enn ønsket. Flere vil måtte leie bolig fremfor å eie, og eventuelt utsette planlagt forbruk. Studenter antas å være ekstra påvirket, da de kan ha studielån fra før som påvirker hvor mye de kan få i boliglån (Finanstilsynet 2016).

Boligprisveksten har vært langt høyere enn inntektsveksten i landet som helhet de siste årene. Når veksten i boligprisene er sterkere enn inntektsveksten er det vanskelig å spare opp nok midler til egenkapital for personer som ikke allerede eier bolig (Revolv m.fl. 2018).

Er det noen som har ansvaret for at alle boligkjøpere skal ha like forutsetninger for å kunne komme seg inn på boligmarkedet? Er det et samfunnsansvar at unge som vil kjøpe sin første bolig skal få hjelp? Studenter får hjelp til å studere ved hjelp av stipend og studielån, på den måten kan vi si at staten oppfordrer unge til å studere. Men den dagen de skal kjøpe

seg bolig, ville det ikke da vært bedre om man hadde jobbet noen år, bodd hjemme og spart seg opp egenkapital? Finnes det derfor et behov for at det anses som et samfunnsansvar å gjøre det enklere for førstegangskjøpere å komme seg inn på boligmarkedet?

Siv Jensen uttalte på Eiendom Norge-konferansen i mars 2018 at:

*Å eie egen bolig ligger dypt i den norske folkesjelen. Det handler om identitet og trygghet. Å eie sin egen bolig har en stor verdi for svært mange av oss. Regjeringen vil at flere skal ha mulighet til å eie egen bolig. Vår politikk handler om at det skal bli enklere, billigere og raskere å bygge boliger, og at det skal være billigere å bo i sitt eget hjem (Jensen 2018).*

Tidligere direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF), Finn Tveter uttalte i 2011 at økte egenkapitalkrav vil øke de sosiale forskjellene i samfunnet (Brander 2011). Han sier at «Det vil forsterke klasseforskjellene, og er direkte usosialt. Særlig for dem som i dag står utenfor boligmarkedet, vil det skape problemer». Tveter sier videre at «De vil få store utfordringer med å i det hele tatt komme seg inn i markedet. Mange har store studielån, og vil bruke årevis på å opparbeide seg en positiv egenkapital som er stor nok til å møte kravet, dersom de ikke kan få hjelp fra ressurssterke foreldre».

Tveter utdyper her hva han mener med dette (Brander 2011): «Løsningen» finner mange i den statlige Husbanken, som skal bistå kommunene i arbeidet med «bosetting av vanskeligstilte i boligmarkedet». Ved å øke kravet til boligkjøpernes egenkapital, skyves stadig flere over i denne gruppen. Han sier videre: «Det fremstår som et paradoks, for mange av Husbankens kunder i dag er egentlig mennesker som skal klare seg selv».

Når egenkapitalkravet på ti prosent ble innført i 2010, vedtok staten også å øke rammene til husbanken fra 15 til 20 milliarder i året. Dermed krever staten med en hånd (Finanstilsynet), og gir med den andre (Husbanken), forklarer Tveter. Han sier videre:

*Det er en underlig utvikling. Det er ikke et mål i seg selv å få så mange som mulig over i Husbanken. Det bør heller være et mål at man gjennom utdanning og annen skoloring setter seg selv i stand til å jobbe et sted, og dermed betjene et lån (Brander 2011).*

Konsekvensen av at Husbanken tar på seg flere av boliglånskundene gjør at staten tar over risikoen med lån som har over 85 prosent belåningsgrad fra bankene.

Huseiernes landsforbund kaller dagens finansieringsmodell for «Familiebanken». Dette betyr at familiemedlemmer hjelper hverandre på tvers av generasjoner og de eldre i familien bistår de unge i etableringsfasen. De mener boliglånsforskriften rammer unge mennesker som ikke har rike foreldre som kan hjelpe dem inn i boligmarkedet (Regjeringen.no 2016b). Dette kan styrke hypotesen om at samfunnsansvaret skyves mer og mer over på bankene og familiene.

Under høringsrunden i 2016 var det tre store organisasjoner som talte førstegangskjøpernes sak. Den ene var Finansforbundet som mente dagens boliglånsforskrift vil gå utover de unge som skal inn på boligmarkedet. Den andre var Finans Norge, som er hovedorganisasjon for finansnæringen i Norge, som kom med forslag om at studielån skal holdes utenfor regelen om maksimalt fem ganger brutto årsinntekt i total gjeld. Den tredje var Eiendom Norge som er bransjeforening for norske eiendomsmeglingsforetak. De mener avviksmulighetene til bankene på 10 prosent ikke må reduseres da skjønnsutøvelse blant annet hjelper mange førstegangskjøpere med betalingsevne inn på boligmarkedet.

Norges Bank peker i brev av 24. Juni 2016 om «Vurderinger av forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig og husholdningenes gjeldsvekst» til Finanstilsynet på at strengere krav til utlånspraksis særlig kan virke på yngre boligkjøpere, men finner ikke klare tegn til dette i sine undersøkelser:

*En foreløpig analyse av data for boligtransaksjoner viser at kjøpsadferden til den gjennomsnittlige boligkjøperen i de yngste aldersgruppene ikke har endret seg vesentlig i perioden 2007-2016. De yngre boligkjøperne kjøper om lag like stor bolig i dag som i 2007, de kjøper bolig om lag ved samme alder og kjøpesummen har utviklet seg på linje med gjennomsnittet. Foreløpig er det altså ikke klare tegn til at yngre boligkjøpere har redusert sin etterspørsel i boligmarkedet. Datamaterialet dekker ikke bruk av tilleggsikkerhet (Finanstilsynet 2016).*

Vårt inntrykk er at tilleggsikkerhet er en ganske avgjørende faktor som vi ønsker å avdekke ved vår spørreundersøkelse og intervju av bankene. Kanskje har ikke de unge førstegangskjøperne kjøpt færre boliger i 2017 enn i 2007, men har den økonomiske risikoen eller byrden havnet hos familiene rundt om i stedet for hos bankene?

### 3.4.5 Organisert anarki

Er det et samfunnsansvar for førstegangskjøperne? Myndighetene tenker at dette er en egen gruppe i boligmarkedet, men hvilke organisasjoner og aktører er tiltenkt dette ansvaret? Å sørge for at alle skal få en trygg plass å bo er et samfunnsansvar. Men er det et samfunnsansvar å sørge for at en spesiell gruppe, nemlig førstegangskjøperne, har mulighet til å kjøpe seg bolig? Forventer staten at kommunene eller bankene skal sørge for at førstegangskjøperne kommer seg inn på boligmarkedet? Eller er det andre aktører som til syvende og sist har mulighet til å hjelpe de? Garbage Can teori forklarer her organisert anarki der samfunnsansvaret forskyves nedover i systemet. Fra staten og nedover til kommuner, banker, meglere og familier.

Det kan se ut som det er bankene og familiene som er kjernegruppen for samfunnsansvaret til førstegangskjøpere i dagens boligmarked. Meglere og kommuner faller utenfor da de ikke har handlingsrom til å foreta seg noe som direkte kan ha innvirkning på førstegangskjøpernes mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet.

Siv Jensen uttalte i desember 2016 at innstrammingene i boliglånsforskriften skulle hjelpe unge i etableringsfasen ved å prøve å redusere antall kjøpere som kjøper bolig for å leie den ut og tjene penger.

Dette kapittelet har avdekket at boliglånsforskriften og de strengere kravene kan påvirke førstegangskjøpere i dagens marked. Uttalelser fra forskjellige aktører tyder på at de ser ulikt på situasjonen til førstegangskjøpere i lyset av boliglånsforskriften. For å utvikle hypotesen om organisert anarki nærmere, må vi gå dypere inn i de ulike strømmene av aktører, problemer og løsninger (kap. 5) og hente inn data om egenkapital (kap. 4 og 5). Videre skal vi ved hjelp av vår spørreundersøkelse studere hvordan førstegangskjøperne i Molde og Fræna løser kravet om egenkapital. Hensikten er å undersøke om det er mange av de som må bruke tilleggsikkerhet for å komme seg inn på boligmarkedet. Ved bruk av intervju vil vi analysere om det er noen aktører som føler de har et samfunnsansvar og ønsker å hjelpe førstegangskjøperne inn på boligmarkedet eller om det stort sett er familiene til førstegangskjøperne som har mulighet til å gjøre noe konkret for dem.

## 4.0 Datainnsamling og metode

I dette kapitlet skal vi presentere vårt forskningsområde, nemlig Molde og Fræna kommune. Videre skal vi beskrive den metodiske tilnærmingen i denne oppgaven. Vi vil forklare hvordan vi gjennomførte datainnsamlingen og hvordan vi har utformet vår analyse. Vi kommer også inn på utfordringene i forbindelse med valg av metode.

### 4.1 Molde og Fræna kommune

Vi har valgt disse to kommunene fordi de er like på mange områder, men samtidig veldig ulike på andre områder. Molde er en bykommune i Møre og Romsdal på 362,7 km<sup>2</sup>. Molde ligger med nærhet til både fjell, marka og fjorden. På sørsiden av Moldefjorden kan du se Moldepanoramaet som består av 222 fjelltopper. Molde ble hardt skadet under den tyske bombingene i 1940, men ble gjenreist med store forretningsgårder, og har i dag både flyplass, høgskole, stort sykehus, mye industri og byen har havn for hurtigruteanløp. Molde er administrasjonssted for Møre og Romsdal fylkeskommune, fylkesmannen i Møre og Romsdal, samt bispedømme for Møre bispedømme. Molde er også "veghovedstad" for Midt-Norge da Statens vegvesen har sitt regionskontor plassert i byen. Molde kommune er fylkets største industrikommune målt i antall sysselsatte, og de mest kjente bedriftene er Oskar Sylte Mineralsvannfabrikk, Brunvoll og Glamox. I dag er Molde kjent som Rosenes by (Molde kommune 2018).

Molde grenser til flere kommuner, blant annet Fræna kommune. Fræna er en kyst og fjord kommune på Romsdalshalvøya, nord for Molde i Møre og Romsdal. Kommunen er fylkets største jordbrukskommune. Fræna kommune og Molde kommune har ganske lik størrelse, Fræna har 369,7 km<sup>2</sup>. Fræna kommune består ikke av en by slik som Molde, men av flere tettsteder. Det største av dem er Elnesvågen med sine 2222 innbyggere (Wikipedia.no 2017a og Molde kommune 2018). Fræna kommune har også et fengsel i sin kommune, samt flere skoler, barnehager og mye næringsliv. Kommunen har sin største hjørnesteinsbedrift, Hustadmarmor som produserer for eksport. Hustadmarmor produserer marmor til bygningsindustrien og slurry til papirindustrien. Sammenligner vi by og ikke by, ser vi store forskjeller både i folketall og salg av boliger (Fræna kommune 2018 og Wikipedia 2017b).



Fra 01.01.2020 skal Fræna og nabokommunen Eide slå seg sammen til en kommune - den nye kommunen skal hete Hustadvika kommune.

Ut i fra statistikk hentet fra Eiendomsverdi.no ble det i 2017 solgt 451 eiendommer i Molde kommune, mens i Fræna kommune ble det bare solgt 102 eiendommer (Eiendomsverdi 2018). Folketallet har vokst moderat i begge kommuner de siste ti årene (2007-2017). Molde kommune hadde i 2007 et folketall på 24.254 innbyggere. Siden den gang har de hatt en svak vekst, og i 2017 hadde de økt innbyggertallet økt til 26.822. Fræna på sin side hadde i 2007 9.131 innbyggere i sin kommune. De har også hatt en svak vekst og i 2017 hadde de et innbyggertall på 9.741.

I Møre og Romsdal fylke sin kommunestatistikk for 2017 (Møre og Romsdal fylkeskommune 2018) ser vi at mye av veksten i begge kommunene skyldes innvandring. Det har også vært mer utflytting enn innflytting. En annen likhet for disse kommunene er at Møre og Romsdal fylkeskommune spår en fortsatt moderat vekst frem mot 2030.

Molde skal i 1.januar 2020 slå seg sammen med Midsund og Nesset kommune å hete Molde kommune.

## 4.2 Valg av metode

Hensikten med denne oppgaven er å kunne prøve å frambringe gyldig og troverdig kunnskap om virkeligheten. I dette kapittelet skal vi presentere våre utvalg og de forskjellige metoder vi har valgt. Datainnhentingsteknikken vi har valgt å bruke er en kombinasjon av statistisk empirianalyse og semistrukturerte dybdeintervjuer i tillegg til spørreskjema. Vi benytter oss også av dokumentanalyser for å gå i dybden på boliglånsforskriften.

Riktig valg av metode er viktig. Dette fordi vi ønsker å skrive en oppgave som både er gyldig og pålitelig. Vi drøftet om vi skulle bruke en kvalitativ eller kvantitativ metode i vår oppgave. Vi valgte i denne oppgaven å bruke begge deler. Når vi vurderte valg av metode så vi både på styrker og svakheter ved begge metodene. Den kvalitative metoden krever en del mer arbeid med tanke på innhenting av data enn en kvantitativ metode gjør. Men samtidig er det lettere å innhente tilleggsinformasjon når vi velger denne metoden. Ved bruk av en kvantitativ metode kan også informasjonen fort bli enkel/overfladisk, samt at

denne kvantitative metoden kan være relativt teknisk og regelbunden. Men på den andre siden kan funn gjort i en kvantitativ metode være lettere å generalisere enn funn gjort i en kvalitativ metode (Grønmo 2016). Her kan det bli en del utfordringer og det var derfor viktig at vi brukte nok tid og ressurser på å innhente nok data til å kunne generalisere våre funn til et større område.

En av våre utfordringer her var å få inn nok svar på vår spørreundersøkelse, og et representativt utvalg for begge kommuner. Representativt vil i vår undersøkelse si at vi får inn nok svar i begge kommuner for å kunne sammenligne de med hverandre. Vår spørreundersøkelse bygger på et pragmatisk utvalg, der hensikten med undersøkelsen er å se om våre funn stemmer med tidligere undersøkelsen som gjelder Norge generelt. Ved pragmatisk utvalg er ikke nødvendigvis utvalget så stort, men stort nok til at undersøkelsen reflekterer bredden i det vi ønsker å studere (Grønmo 2016).

Når vi drøftet metode var det også naturlig å se på hvilket design vi ønsket i vår oppgave. Vi studerte induktivt og deduktivt design som begge henger sammen med kvalitativ og kvalitativ metode. Et induktivt design passer vår oppgave godt da vi tar sikte på å bygge opp en teoretisk forståelse av vår oppgave ved hjelp av de empiriske analysene som gjennomføres (Grønmo 2016). Ved å velge dette designet ønsker vi å søke kunnskap om områder hvor det finnes lite forhåndskunnskaper fra før, og se om vi kan frembringe ny kunnskap på området. Ved induktivt design benytter vi oss av datainnhenting gjennom intervju, observasjon og dokumentanalyse – data i form av ord. Deduktive design, tester hypoteser og teorier for å bekrefte eller avkrefte antagelser på områder hvor det finnes mye forhåndskunnskap og som det er forsket mye på fra før. Man tester derfor teoriene som finnes fra før (Grønmo 2016). Selv om vi velger et induktivt design må vi ikke nødvendigvis sikte etter å utvikle teori, men det handler mer om å finne kunnskap som ikke finnes fra før, som vi vil forsøke å gjøre ved å se på førstegangskjøpere i et område som ikke har blitt forsket på fra før samt å se på beslutningsprosessen bak boliglånsforskriften.

### 4.3 Kvantitativ metode

Kvantitative metoder er forskningsmetoder som består av målbare data. Det kartlegger at noe skjer. Vi kan ved hjelp av informasjonen analysere og sammenligne svarene vi får (Grønmo 2016). Kvantitative metoder brukes når man ønsker å skaffe oversikt over et fenomen og man ønsker å teste teorier. Vi har valgt å bruke kvantitativ metode i form av spørreundersøkelser til førstegangskjøperne. Grunnen til at vi bruker spørreundersøkelse er for å få et stort antall svar, raskt, fra en spredt populasjon. Ved hjelp av en spørreundersøkelse kan man fange opp det «store bildet» relativt raskt. En utfordring ved bruk av spørreskjema er å nå populasjonen og utforme spørsmål som er lett å forstå, og som gir oss som forskere de svarene vi trenger. Vi ønsket å sammenligne førstegangskjøperne i både Molde og Fræna, men også å få et bilde av hvordan de har løst utfordringene tilknyttet boliglånsfor skriften. Vi ønsket å nå ut til flest mulig og hadde kun 7 korte spørsmål de skulle svare på. Med en kvantitativ undersøkelse, som vår spørreundersøkelse, er det ønskelig å si noe om samfunnet i form av tall, og gå mer i bredden (Jacobsen 2015).

### 4.4 Kvalitativ metode

Kvalitative metoder bygger på teorier om fortolkning (hermeneutikk) og menneskelig erfaring (fenomenologi). Metodene omfatter ulike former for systematisk innsamling, bearbeiding og analyse av materiale fra samtale, observasjon eller skriftlig tekst. Målet er å utforske meningsinnholdet i sosiale fenomener, slik det oppleves for de involverte selv. Kvalitative metoder brukes når du ønsker å gå i dybden og når man ikke har ambisjoner om å komme frem til et resultat av generell karakter. Man ønsker å finne ut hvorfor noe skjer (Ringdal 2013).

Kvalitativ og kvantitativ data er ikke konkurrerende, men komplementære datatyper. Vår oppgave vil bruke begge datatyper. Sammenlignet med ren kvalitativ eller kvantitative studier kan forskning basert på en kombinasjon av disse to datatypene bidra til en mer helhetlig forståelse av det som studeres (Grønmo 2016).

## 4.5 Utvalg

I dette avsnittet skal vi beskrive utvalgsteorier og presentere vårt utvalg til både spørreskjema og intervju.

### 4.5.1 Kilder

Den informasjonen vi trenger om analyseenheter, nemlig førstegangskjøpere, kan hentes fra ulike informasjonskilder eller datakilder. Dette har vært til stor hjelp for oss da vi kunne se på tidligere forskning til hjelp i vårt prosjekt. Selv om det finnes et stort mangfold av informasjonskilder, kan vi skille mellom tre hovedtyper av kilder i samfunnsvitenskapelige studier. En av disse hovedtypene er aktører, som vi også har benyttet oss av i denne oppgaven. Vi har observert enkeltpersoner og grupper av personer, og observert aktører som opptre som representanter for større organisasjoner. Den andre hovedtypen av kilder kalles respondenter. En annen betegnelse av denne kildetyper er informant. De kan utspørres om meninger, handlinger, samhandlingsprosesser, hendelser eller andre forhold som de har kjennskap til. Den tredje hovedtypen av kilder er dokumenter. Dette er ulike typer dokumentariske materialer som kan analyseres med sikte på å få fram relevant informasjon om de samfunnsmessige forholdene vi vil studere. Vi kommer innom alle disse forskjellige typer kilder i vår oppgave. Valget av kilder er basert på grundig overveielser der vi har vurdert kildenes tilgjengelighet, relevans, autenticitet og troverdighet. Etter at alle de fire punktene har blitt vurdert kan vi si at bruken av disse kildene har skjedd på en faglig og forsvarlig måte (Grønmo 2016).

### 4.5.2 Vårt utvalg

Vårt utvalg til spørreundersøkelsen er førstegangskjøpere i Molde og Fræna kommune. Det har vært et problem for oss at det finnes lite materiale om akkurat det vi ønsker å se på, og det datamaterialet som finnes er gjerne basert rundt store byer som Oslo. Vi har derfor valgt å ha spørreskjema tilgjengelig på visningene til et eiendomsmeglerforetak i Molde og Fræna, samt at vi i tillegg har utarbeidet en nettbasert spørreundersøkelse på surveymonkey.com som vi har delt på Facebook på ulike grupper der det finnes personer som er ute etter å kjøpe og leie bolig. På denne måten håpte vi å nå så mange førstegangskjøpere som mulig. Våre venner og bekjente, kollegaer og våre intervjuobjekter har også delt spørreundersøkelsen på Facebook slik at den har nådd ut til flere som ikke er tilknyttet oss som forskere for å unngå at vi skulle påvirke funnene. Vi sendte også

undersøkelsen vår på mail til alle studentene på Høgskolen i Molde. Dette gjorde at vi fikk mulighet til å hente inn data fra akkurat det området vi ønsker å se på.

Det som er viktig med et utvalg er at det skal kunne si noe om alle. Vi ønsket å få et representativt utvalg for begge kommunene. At utvalget er representativt vil si at resultatene for utvalget blir tilnærmet de samme som en ville ha fått dersom en hadde undersøkt samtlige personer (Hellevik 2007). Representativitet er noe som kan være vanskelig å diskutere og fastsette, men i denne oppgaven hadde vi på forhånd satt oss et mål på et representativt utvalg på 40-50 svar per kommune. Dette tallet var satt på bakgrunn av tiden vi hadde til rådighet og muligheten for å treffe på aktuelle førstegangskjøpere. Vi har fått 40 svar fra førstegangskjøpere i Molde kommune og 11 svar i Fræna kommune. Dette er dermed færre svar enn vi hadde håpet på, men vi håper at de svarene vi har fått likevel kan hjelpe oss til å se om det finnes et slags mønster som vi kan sammenligne opp mot nasjonale undersøkelser. Dette kan være med på å teste hvor valide disse tidligere undersøkelsene er.

Når vi skulle velge ut våre intervjuobjekter måtte vi finne et stort nok, men ikke for stort, utvalg som kunne gi oss et godt bilde av boligpolitikken i begge kommunene. Valget falt på informanter som er tett på førstegangskjøpere. Vi valgte en representant fra bank, eiendomsmeglerfirma og representant i kommunen fra hver kommune som alle har en stilling høyt oppe i sin organisasjon. En svakhet ved valget av informanter er at de er langt fra beslutningsprosessen og kanskje ikke kan fortelle oss så mye om hvordan den foregikk. De vil også svare på bakgrunn av egeninteresse og sin egen opplevelse av boliglånsforskriften som kanskje ikke kan tillegges organisasjonen som helhet. Vi sendte derfor spørsmålene til informantene på forhånd, slik at de kunne forhøre seg med andre om det var spørsmål de ikke kunne svare på. Dermed håper vi at vi har klart å belyse dette med samfunnsansvar også i vår studie.

Bakgrunnen for valget av organisasjoner var å intervju de største aktørene i boligmarkedet, men samtidig noen som var tilgjengelige for oss. Valg av bank og eiendomsmeglere falt derfor på den største banken i Fræna, og et eiendomsmeglerfirma som har både Molde og Fræna som nedslagsfelt. Banken vi valgte i Molde er ikke den største banken, men er en lokal bank som har vært lenge i Molde.

### **4.5.3 Dokumentanalyse**

For å analysere dokumentene vi har brukt i denne oppgaven har vi benyttet oss av kvalitativ innholdsanalyse. Dokumentanalysen har vært viktig for å kunne analysere boliglånsforskriften og forstå beslutningsprosessen bak den. Kvalitativ innholdsanalyse er en metode for innsamling av data som går ut på å systematisk gjennomgå dokumenter (Grønmo 2016). Vi har analysert offentlige dokumenter, lover og forskrifter, politiske strategier, stortingsmeldinger, høringsdokumenter, dagens boliglånsforskrift og tidligere versjoner for å kunne belyse vår problemstilling. Vi har også benyttet oss av faglitteratur, rapporter og artikler for å forstå beslutningsteori.

### **4.5.4 Utarbeidelse av intervju**

Den vanligste formen for intervju kalles gjerne semistrukturerte intervju (ordet semistrukturert betyr "halvstrukturert, delvis strukturert") (Andersen 2017). Denne typen intervju kan best beskrives som en samtale mellom forskeren og en respondent, der gangen i samtalen er styrt av forskeren. I kvalitative studier er det generelt vanskeligere å ivareta anonymiteten til informantene enn i spørreundersøkelser, fordi informanten forteller om hendelser han eller hun har opplevd med egne ord, og historien blir mer gjenkjennelig for andre (Fangen 2015).

Vi har benyttet semistrukturerte intervju av meglere som har både Molde og Fræna som område for å høre deres synspunkter om utviklingen blant førstegangskjøpere. Videre har vi anvendt semistrukturerte intervju av finansielle rådgivere i Molde og Fræna. Vi har også intervjuet ansatte i Molde og Fræna kommune for å høre om de gjør noe bestemt for unge etablerere. Grunnen for valg av semistrukturerte dybdeintervju er at informanten får større frihet til å uttrykke seg enn det man for eksempel oppnår ved minigrupper eller ved å ha et strukturert spørreskjema. Dette ga oss muligheten til å skaffe en samling av profesjonelle synspunkt og meninger i forbindelse med vår problemstilling. En svakhet ved slike semistrukturerte intervju er at man er låst til å snakke om det som er avklart på forhånd, og kanskje går glipp av viktig informasjon. Men en tilnærming uten noen form for strukturering vil føre at dataene blir så komplekse at de kan bli umulige å analysere og sammenligne (Jacobsen 2015).

Vi hadde på forhånd laget en intervjuguide med 10 spørsmål som vi skulle snakke omkring. Intervjuguiden var laget med utgangspunkt i problemstillingen. (Vedlegg nr.1, 2

og 3). Vi sendte denne guiden til våre informanter på forhånd, så de skulle få tid til å innhente ekstra informasjon om det var noe de ikke kunne svare på selv.

#### **4.5.5 Utarbeidelse av spørreskjema**

I spørreskjemaer er det forhåndsdefinerte spørsmål og svaralternativer, slik at individuelle kjennetegn ikke blir så lette å utlede. Dessuten lagres og tolkes spørreskjemaer vanligvis på aggregatnivå, det vil si at man kun ser hvordan en gitt kategori mennesker fordeler seg i forhold til en gitt variabel (Fangen 2015).

For å få best mulig resultat fra spørreundersøkelsen måtte vi formulere spørsmål som ikke kan misforstås av den som skal svare og samtidig passe på at svaralternativene var dekkende nok for alle. Bakgrunnen for valg av spørreskjema til førstegangskjøperne er så spørsmålene ikke kan misforstås siden vi ikke kan være der selv for å forklare spørsmålene. Den vanligste formen for spørsmål er kanskje å stille respondenten overfor et klart valg mellom alternativer (Jacobsen 2015).

#### **4.5.6 Personvern**

Det er viktig at våre informanter på spørreundersøkelsene visste hva vår oppgave handler om, og hva informasjonen skulle brukes til. Vi skrev derfor dette inn i selve spørreundersøkelsen. Siden det ikke er noen sensitive eller personlige opplysninger i vår spørreundersøkelse, trengte vi ikke å melde inn dette prosjektet til Norsk senter for forskningsdata (NSD). Undersøkelsen er anonym og informasjonen kan ikke spores tilbake til noen.

På grunn av forslag til ny personopplysningslov som skal tre i kraft i 2018 (Regjeringen.no 2018b) ønsket en av våre intervjuobjekt at vi anonymiserte de i oppgaven. Vi vil dermed ikke bruke navn på verken personer eller organisasjoner vi har vært innom i selve oppgaven. Vi vil derimot legge ved en tabell som viser hvert enkelt intervjuobjekt og deres posisjon i organisasjonen (se under), samt en liste over organisasjoner vi har vært innom som vedlegg (Vedlegg nr. 5).

**Tabell 2: Intervjuobjekter**

<b>Intervjuobjekter</b>	<b>Organisasjon</b>
Autorisert Finansiell rådgiver og banksjef	Bank i Molde
Rådgiver personmarked	Bank i Fræna
Rådgiver personmarked	Bank i Fræna
Avdelingsleder og Eiendomsmegler med Molde som marked	Eiendomsmeglerfirma i Molde
Avdelingsleder og Eiendomsmegler med Fræna som marked	Eiendomsmeglerfirma i Molde
Medlem av Molde kommunestyre	Molde kommune
Høytstående stilling i NAV Molde	Molde kommune
Medlem av rådmannens stab	Fræna kommune
Medlem av rådmannens stab	Fræna kommune

#### **4.5.7 Reliabilitet og validitet**

Reliabilitet er datamaterialets pålitelighet eller kvaliteten av innsamling og bearbeiding av analysen. Her kreves det nøyaktighet for å identifisere data. Det er viktig at vi måler riktig når vi gjennomfører undersøkelser og vi må skille mellom konkrete beskrivelser og tolkninger. Høy reliabilitet innebærer at undersøkelsen er gjennomført på en nøyaktig måte (Sander 2017c). Siden vi skal stille de samme spørsmålene på forskjellige tidspunkt på visninger i Molde og Fræna håper vi på at vi får identiske data for å kunne tolke analyseresultatene riktig. I praksis er det ikke alltid like lett å gjennomføre slike innsamlinger av data om de samme fenomenene. En grunn til dette er at mange samfunnsmessige fenomener er i stadig endring. Mye av svarene vi får fra megler, kommune og bank vil nok også være personene sine egne tolkninger og ikke konkrete fakta. Her vil spørsmålene være nokså like, men svarene vil kunne variere mer (Grønmo 2016).

Validitet betyr gyldighet eller troverdighet. Det er viktig å måle det vi sikter mot å måle. Høy validitet innebærer at undersøkelsesopplegget og datainnsamlingen resulterer i data som er relevante for problemstillingen (Grønmo 2016). Derfor er det viktig at vi stiller spørsmål til førstegangskjøperne som er relevante for vår problemstilling. Spørsmålene må være klare og enkle slik at vi får svar på det vi ønsker å få svar på og at respondentene ikke misforstår spørsmålene. Vi må også passe på og ikke styre de i en bestemt retning. Vi håper at både førstegangskjøperne og våre intervjuobjekter har svart ærlig. Et



spørreskjema gjør det kanskje enklere for førstegangskjøperne, enn ved et intervju siden det handler om noe såpass privat som deres økonomi.

## 4.6 Styrker og svakheter ved design

Vi hadde en veldig åpen oppgave og var ikke sikre på hvordan vi skulle spisse vår oppgave i starten av dette semesteret. Vi startet med et veldig stort grafisk område, men etter å ha vært i dialog med både megler og veileder kom vi frem til at vi kun skulle fokusere på Molde og Fræna kommune. Dette for å begrense vår oppgave og ha tid/mulighet til å dykke litt dypere i disse kommunene. Vi valgte disse to kommunene, da vi var interessert i å se om det er forskjeller i en liten og en stor kommune med tanke på antall innbyggere, og også om det var forskjeller på by og bygd. Vi tenkte nøye gjennom hvordan vi skulle sette opp spørreundersøkelsen vår, for å få flest mulig svar og at de som svarte, kunne svare på alle spørsmålene. En lang spørreundersøkelse kan fort bli kjedelig, og hvis den er for komplisert så kan det hende vi ikke får svar på alle våre spørsmål. Vi fikk heldigvis en god del svar, og av de som svarte fikk vi svar på alle spørsmålene våre. Derfor føler vi at vi lyktes i vår spørreundersøkelse.

Vi fikk også svar på det vi lurte på i forhold til vår problemstilling. Selv om vi ikke kan generalisere disse svarene til hele populasjonen, har funnene våre vist en tendens til hvordan førstegangskjøperne har tilpasset seg boliglånsforskriften.

Siden vi har valgt et induktivt design i vår oppgave har vi ekstra fokus på intervju og datainnsamling i form av spørreskjema. Det finnes både svakheter og styrker ved dette designet. Det som ble viktig å tenke på når vi har intervju/samtale var å passe på at resultatene og svarene som ble gitt ikke ble påvirket av noen tilstedeværelse eller stedet hvor det ble foretatt. Intervjueffekten og konteksteffekten kan være to svakheter ved dette designet (Jacobsen 2015). Intervjueffekten betyr at vi som forskere kan være med på å påvirke svarene, og at det oppstår kommunikasjonsproblemer. Konteksteffekten vil si at lokasjonen for intervjuet kan ha påvirkning på resultatene. Et annet typisk problem er at respondenten ikke husker godt nok fra virkeligheten. Det positive med en slik dialog eller intervju er at vi har mulighet til å stille oppfølgingsspørsmål om det er ting som er uklart eller ting som er interessante og som vi ønsker å gå mer i dybden på. Vi ønsket å gjengi

svarene til våre informanter med mest mulig sitat, så resultatet ikke ble påvirket av våre egne tolkninger av svarene.

Ved bruk av spørreskjema på visning og en nettbasert spørreundersøkelse hadde vi mulighet til å få spurt flest mulig på kortest tid, og vi fikk resultatene relativt fort. Det som kan være en utfordring ved spørreskjema er å få ærlige svar. Det er også viktig at spørreskjemaet ikke blir for tidkrevende å fylle ut, da dette fort kan bli en stor svakhet i vårt design (Grønmo 2016). Vi holdt oss derfor til 7 korte spørsmål. Faren er også at vi får stort frafall, upålitelige svar, for få svar eller for lite data å hente fra spørreskjemaene. Vi prøvde derfor å ha mange svaralternativer, så det ikke var noen som følte at alternativene ikke var aktuelle for dem. Vi så etterhvert at det ikke var nok å kun ha spørreskjemaene på visning, da dette tok for lang tid. Vi delte derfor den nettbaserte spørreundersøkelsen på Facebook på ulike grupper, samt at våre venner og bekjente, kollegaer og våre intervjuobjekter delte undersøkelsen på Facebook. Sett ut i fra etterpåklokskapen, kunne vi forhørt oss med enda flere eiendomsmeglerforetak om vi kunne fått lagt ut spørreundersøkelsen vår på visning, og vi kunne også startet prosessen tidligere for å prøve å få inn enda flere svar. Vår spørreundersøkelse var tilgjengelig fra januar til mars 2018.

Men den siste måneden så har vi ikke fått noen svar, så det er ikke sikkert det hadde hjulpet. Boligmarkedet er tregere enn forventet etter nyttår, og det var ikke så lett å forutse, så vi må si oss førnøyd med de svarene vi har fått. Det er ikke helt optimalt i forhold til å sammenligne svarene med Molde kommune, men vi ser at begge kommunene samsvarer på nesten alle punkt, så det er mulig at svarene kan være representativ for førstegangskjøperne i kommunen allikevel. Mye tyder på det.

Vi sendte også undersøkelsen på mail til alle studentene på Høgskolen i Molde og vi fikk da nok svar til at vi kunne foreta en konklusjon. Totalt fikk vi inn 51 svar fra begge kommunene.

## 5.0 Analyse av data

I dette kapitlet vil vi gå nærmere inn på beslutningen om boliglånsforskriften og synspunktene til de forskjellige aktørene som var med i høringsrunden. Videre skal vi gå gjennom spørreundersøkelsen og intervjuene og analysere funnene våre. Problemstillingen vår tar sikte på å finne ut hvilken effekt boliglånsforskriften har hatt på førstegangskjøpere i Molde og Fræna, samt boliglånsforskriften som beslutningsprosess. Vi skal deretter analysere våre funn og sammenligne det opp mot tidligere forskning for å se om det er like tendenser i Molde og Fræna som i resten av landet. Generelt er svarene i begge kommunene ganske like, og vi velger derfor å analysere de under ett og heller kommentere der det er ulike funn. Vi skal også studere dagens boligmarked før vi går videre på effekten boliglånsforskriften har hatt på førstegangskjøperne.

### 5.1 Beslutningen om boliglånsforskriften

*Offentlige beslutninger kan ses som regelanvendelse opp mot et generelt regelverk, problemløsning etter en rasjonell konsekvensutredning eller som konfliktløsning gjennom en forhandlingsprosess (Olsen 1978).*

Som nevnt tidligere var bakgrunnen for boliglånsforskriften at finanskrisen i 2008 hadde vist faren ved sterk oppgang i gjeld og boligpriser. Finanstilsynet ville gjøre bankene og husholdningene mer rustet til dårlige tider. Når Finanstilsynet på vegne av Finansdepartementet skulle komme opp med en løsning på det overopphetede boligmarkedet var det ganske mye som skulle tas hensyn til. Finanstilsynet hadde sett at veksten i husholdningenes gjeld i lang tid hadde vært høyere enn inntektsveksten. Og siden boligprisene og husholdningsgjelden henger tett sammen, vil økte boligpriser føre til bedre sikkerhet for bankene og økt kredittvekst. Men det kan igjen føre til ytterligere økning i boligprisene og husholdningenes gjeld (Regjeringen.no 2015b).

Figur 5: Gjelds- og inntektsvekst

## Gjelds- og inntektsvekst

Tolv månedersvekst i husholdningenes innenlandske bruttogjeld og i husholdningenes disponible inntekt.



Kilde: SSB/Macrobond

Veksten i boligprisene og husholdningsgjelden er hovedsakelig etterspørselsdrevet. Lav rente, lav boligbeskatning, lav arbeidsledighet, høy realinntektsvekst og betydelig tilflytting til sentrale områder er viktige forklaringsfaktorer. Forhold på tilbudssiden i kredittmarkedet har imidlertid også bidratt til veksten i gjeld og boligpriser. Det er sterk konkurranse i boliglånsmarkedet, med lett tilgang på kreditt.

Oljeprisfallet og lavere investeringsaktivitet på norsk sokkel gir økt usikkerhet for norsk økonomi. Prognoser fra Norges Bank, Statistisk sentralbyrå med flere innebærer lavere vekst i produksjon og inntekter, og noe høyere arbeidsledighet (Finanstilsynet 2015). Svakere utsikter og økt usikkerhet for norsk økonomi vil isolert sett bidra til å dempe husholdningenes lånelyst. Det er imidlertid en fare for at utsiktene til en langvarig lav rente og lett tilgang på kreditt kan bidra til at den sterke veksten i gjeld og boligpriser likevel vedvarer. Det vil øke husholdningenes gjeldsbelastning ytterligere og bidra til å holde etterspørselen etter varer og tjenester oppe i noen tid, men en slik utvikling er ikke bærekraftig. Risikoen for et senere kraftig tilbakeslag og finansiell ustabilitet, vil i så fall øke.

Finanstilsynet mente utviklingen og utsiktene gjorde det nødvendig å iverksette tiltak som ville dempe risikoen for finansiell ustabilitet. Det var også viktig at tiltakene kunne helt eller delvis reverseres dersom utviklingen snudde og markedet endret seg fundamentalt. Finanstilsynet hadde også fokus på det som skulle stabilisere markedet på lang sikt (Finanstilsynet 2016).

Reguleringen av finansinstitusjonene påvirker tilbudet av kreditt og dermed også utviklingen i boligmarkedet. I tillegg har andre politikkområder, som pengepolitikk og boligbeskatning, stor virkning på etterspørselen etter boliger og kreditt og dermed betydning for finansiell stabilitet. Dette er virkemidler som ligger under andre myndigheters ansvarsområder, og som besluttes på et bredere grunnlag enn de hensyn Finanstilsynet er satt til å ivareta (Finanstilsynet 2015). Hvordan beslutninger i det politiske system påvirker omgivelsene forklarer Easton i sin modell. Både pengepolitikk og finanspolitikk har som mål og stabilisere økonomien, og de jobber da i det politiske system med å finne løsninger for dette. Reguleringen av finansinstitusjonene kan være et eksempel på output ifølge Easton sin modell. Feedbacken vil da være påvirkningene dette har på boligmarkedet.

Innenfor finansreguleringen kan det grovt sett skilles mellom virkemidler som øker bankenes soliditet, som generelle kapitalkrav og økte kapitalkrav på bestemte typer utlån, og virkemidler som direkte begrenser tilbudet av kreditt. Finanstilsynet har gjennom råd til Finansdepartementet om minstekrav til kapital og buffere, og skjerpede krav til bankenes IRB-modeller for boliglån, bidratt til å gjøre kapitalkravene mer robuste.

Finansdepartementet kom frem til at en forskrift kunne være hensiktsmessig for å redusere rommet for skjønnsutøvelse. De var klar over at det var en del innvendinger mot en forskriftsfesting (Finanstilsynet 2016). Det er jo et inngripende tiltak. Generelt bør bankene styres gjennom generelle krav til risikostyring og kapital, og på det grunnlag må bankene selv foreta, og ta ansvar for, sine kredittvurderinger.

En forskriftsfesting kan reise mange avgrensings- og tolkningsspørsmål. Dermed kan det oppstå behov for ytterligere detaljregulering. Dette unngås i stor grad ved retningslinjer, da disse ikke er bindende for bankenes behandling av enkeltsaker. Til tross for innvendinger, er likevel Finanstilsynet kommet frem til at en forskriftsfesting nå er mest hensiktsmessig

for å redusere faren for ytterligere oppbygging av systemrisiko i bolig- og kredittmarkedet. En forskriftsfesting bør imidlertid ikke være et permanent virkemiddel. Dersom markedene skulle endre seg vesentlig, slik at boligprisene stabiliseres eller faller betraktelig, og veksten i husholdningsgjelden avtar, bør forskriften oppheves eller kravene lempes, mener Finanstilsynet (Finanstilsynet 2016). Tilsvarende bør kravene kunne skjerpes dersom veksten i boligpriser og husholdningsgjeld skulle tilta, sier de videre.

Krav som ofte brukes og anbefales internasjonalt, er en øvre grense for hvor stor samlet gjeld kan være i forhold til låntakers inntekt, eller en øvre grense for rente- og avdragsbetaling som andel av inntekten. Finanstilsynet valgte å ikke innføre disse kriteriene i 2010. En stresstest basert på fullstendig oversikt over inntekter, gjeld, eiendeler og normale livsoppholdsutgifter for husholdningen, gir et mer nyansert og treffsikkert grunnlag for å vurdere låntakers gjeldsbetjeningsevne, mente de da (Regjeringen.no 2015b). Dagens (2018) boliglånsforskrift derimot inneholder denne øvre grensen for gjeld, altså fem ganger brutto årsinntekt.

I 2010 vurderte de også en mulighet for å fastsette en ramme for hvor stor andel av totalt antall innvilgede lån som tillates gitt med belåningsgrad høyere enn 85 prosent av boligens verdi og tilleggssikkerhet, innenfor en nærmere fastsatt periode. Denne rammen kan for eksempel fastsettes til 5 prosent av alle nedbetalingslån gitt i løpet av et kvartal. Denne typen regulering benevnes som "fartsgrenser" i land som har slike rammer. Bruk av «fartsgrense» gir noe, men kontrollert fleksibilitet. Samtidig vil en slik innretning innebære en mer komplisert regulering, med økte rapporterings- og kontrollkrav.

I dagens boliglånsforskrift er denne «fartsgrensen» 10 prosent per kvartal. Finanstilsynet foreslo å fjerne bankenes mulighet for fleksibilitet ved utlån til bolig når de skulle vurdere den eksisterende boliglånsforskriften. I høringsrunden påpekte flere aktører som Finans Norge, Norges Bank og Eiendom Norge at dette er for strengt og tar bort handlingsrommet for bankene. Siv Jensen uttalte:

*Vi har derfor fulgt opp flere av innspillene fra høringen slik at bankene fortsatt skal kunne drive skjønnsmessig vurdering av lånesøknader for å hjelpe kunder.*

De som var til stede under høringsrunden i 2016 (alle høringssvar og uttalelser finnes i Regjeringen.no 2016b) kan da sies å ha vært en del av beslutningsprosessen av den nyeste forskriften av 01.01.2017. Det antas at det var noenlunde de samme som var til stede den første gangen i 2010. Blant annet var det representanter fra Eiendom Norge, Norges Eiendomsmeidlerforbund, Norges Bank, Finansforbundet, alle departementene, Sparebankforeningen i Norge og mange flere. Alle kunne komme med innspill på det nye forslaget fra Finanstilsynet.

Blant de som synes forslaget var for strengt var flere fra eiendomsbransjen. Banknæringen stilte seg mer positiv til å videreføre boliglånsforskriften, men beholde bankenes fleksibilitet. Finans Norge skriver i sitt høringssvar 26.10.2016 at det er viktig at bankene fortsatt sikres rom for skjønnsutøvelse på bakgrunn av at alle kunder er ulike. Bankene må derfor fortsatt gis mulighet til å kunne fravike myndighetskravene. Et forbud mot det vil i mange tilfeller forhindre et godt bankhåndverk, og spesielt ramme de unge som skal inn på boligmarkedet for første gang. De presiserer også at norsk banknæring kjennetegnes av god risiko og en sunn utlånspraksis, som kommer til syne gjennom lavt omfang av mislighold og tap på boliglån, selv i markerte lavkonjunkturer. De skriver at de vil advare mot at inngripende utlåns reguleringer etableres som et varig, strukturelt tiltak, slik Norges Bank tar til orde for. De ønsker at boliglånsforskriften videreføres, og at det bør anses som et varig, strukturert tiltak (Regjeringen.no 2016b).

Norges Eiendomsmeidlerforbund understreker at de regionale forskjellene må tas alvorlig. For harde innstramminger over hele landet vil ikke løse problemene i pressområdene. Det vil derimot kunne gi utilsiktede konsekvenser andre steder i landet. Danmark har for eksempel innført egne retningslinjer for boliglån i København og Århus gjeldende fra februar 2016. Norges Eiendomsmeidlerforbund ønsker at god betjeningsevne bør verdsettes relativt høyere enn egenkapital. De sier også at prisnivået må styres gjennom langsiktige løsninger som bidrar til god balanse gjennom tilbud og etterspørsel (Regjeringen.no 2016b).

Eiendom Norge sier at å fjerne bankenes fleksibilitet til å utøve skjønn ved innvilgelse av boliglån, slik Finanstilsynet nå foreslår, vil være et løftebrudd. Dette mener de fordi Regjeringen utalte i 2013 at «*Regjeringen vil praktisere egenkapitalkravet på en fleksibel måte slik at det hensyntar boligkjøpers betalingsevne*» (Regjeringen.no 2016b). Eiendom

Norge mener forskriften ikke bør innstrammes, og om Finanstilsynet gjør dette er det dermed et brudd på tidligere løfter fordi de vil fjerne bankes fleksibilitet. Når det gjelder beslutningen om å innføre retningslinjer og senere forskrift om boliglån, var strømmen av problemer Finansdepartementet hadde å forholde seg til økende gjeld i husholdningene, økende boligpriser og et usikkert marked. Målet var å forhindre en boligboble og en ny finanskriser både på kort og lang sikt. De ville også gjøre bankene mer robuste for å kunne takle eventuelle kriser (Regjeringen.no 2016b).

Deltakerne som var med i beslutningsprosessen var Finanstilsynet på oppdrag av Finansdepartementet. De som var til stede under høringene har også kunne kommet med sine innspill, og som Siv Jensen sa så har de blitt hørt. Løsningen de kom frem til har ført til store handlingsmessige konsekvenser for bankene og boligkjøperne, og det har blitt bestemt at alle skal følge disse reglene. Finansforbundet blant annet, utalte i sitt høringsforslag at det var viktig at boliglånsprosessen ikke ble for automatisert og rådgiveren i banken på den måten ikke fikk bruke sine kunnskaper til å gjøre det som var best for kunden. Finansforbundet mener også at god betjeningsevne bør verdsettes relativt høyere enn egenkapital, noe Norges Eiendomsmeglerforbund også er enig i (Regjeringen.no 2016b).

Det som er blitt besluttet på politisk nivå, her hos Finanstilsynet, får konsekvenser på lavere nivåer som hos bankene. Beslutningsprosessene er også preget av hierarki som bestemmer hvordan oppgaver og ansvar skal fordeles, altså rollefordeling. Det er viktig at det blir gitt tydelige roller så alle oppgaver blir gjort. Om ikke kan det kan føre til at rollefordelingen blir uklar eller at ansvar blir delegert bort eller fraskrevet en rolle. Over ser vi egentlig en diskusjon om rollefordeling der flere aktører ønsker at mye av ansvaret for de som ikke klarer å møte de krav som er i boliglånsforskriften, skal legges over på bankene og at det er de som eventuelt har de nødvendige virkemidlene for å kunne hjelpe førstegangskjøperne. Ansvaret er blitt forskjøvet ned i systemet da ingen evner å påta seg dette lenger opp i systemet som hos kommunene og myndighetene.

Finanstilsynet har strenge kontroller og oppfølging av at bankene overholder retningslinjene. Men det kommer tydelig frem i hørings svarene og det er en vid enighet fra blant annet Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Finans Norge, Eiendom Norge



og Finansforbundet om at det er viktig at bankene ikke mister det rommet de har for å gjøre avvik fra de regler som finnes (Regjeringen.no 2016b).

Når det gjelder valgmulighetene Finanstilsynet hadde, kom det inn forslag om strengere krav enn det som ble vedtatt i 2010 allerede da. Men de valgte å ikke stille for strenge krav da. I dag er de kravene som ble avfeid i 2010 også tatt i bruk. Blant annet kravet 5 ganger brutto årsinntekt.

Når Finanstilsynet skal vurdere konsekvensene av sin beslutning, gjøres i samarbeid med Statistisk sentralbyrå og Norges Bank som støtter forslaget om å videreføre forskriften om krav til nye utlån med pant i bolig. Siden beslutningsprosessen er så kompleks og skal ta inn så mange hensyn, kan det være vanskelig å forutse konsekvensene for alle som blir berørt av den. For å kunne kartlegge så godt som mulig de ulike konsekvensene en innstramning av forskriften vil ha, er det viktig å kartlegge ulike alternative løsninger samt å se på konsekvensene av løsningsalternativene som vurderes. Da er vi inne på det som kalles rasjonell beslutningstaking. Denne teorien baseres på at det en person eller organisasjon (her Finanstilsynet) gjør, gjør de fordi de tror det skal føre til det resultatet de ønsker, og ikke velger det første tilfredsstillende alternativet som dukker opp som man derimot ofte gjør i en begrenset rasjonell beslutningsprosess.

For å kunne vurdere boliglånsforskriften mer helhetlig mener vi at bankene, kommunene og meglere burde blitt rådført i starten og underveis av prosessen. Når en beslutningsprosess er preget av usikkerhet rundt fremgangsmåten for å oppnå et ønsket mål, kan Garbage Can brukes til å beskrive beslutningsprosessen som faktisk foregår i organisasjonen. Garbage Can modellen forklarer at en beslutning eller løsning er mer tilfeldig enn veloverveid handling. Det er tilfeldig hvilken kunnskap og erfaringer de som gjør beslutningen har. For at beslutningen skal være så veloverveid som mulig er det viktig at prosessen foregår på en måte der aktører med den nødvendige kunnskapen blir hørt. Selv om Finanstilsynet har nesten 300 ansatte og nær dialog med bankene om oppfølging, kan det være mye de overser i en så kompleks hverdag. Det er tross alt bankene som har daglig kontakt med de som er ute etter å kjøpe eller selge bolig. De «kjenner på kroppen» hvordan dette har påvirket samfunnet både på godt og vondt. Derfor har vi i denne oppgaven ønsket å høre med våre lokale meglere, bankrådgivere og kommunene hvordan de opplever det.

Her har vi samlet og karakterisert sentrale punkter fra høringssvarene til de ulike organisasjonene som var tilstede under høringsrunden i 2016, og kommentert hvilke synspunkter de hadde om den nye boliglånsforskriften. (Tabell 3 på neste side)

Vi vil ikke drøfte noe i selve tabellen, men trekke inn viktige poeng i vår analyse, samt å drøfte disse i forhold til relevant teori.

Finansforbundet	Kommunal- og moderniseringsdepartementet	Norges Bank	Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)	Finans Norge	Eiendom Norge-bransjeforeningen for norske eiendomsmeglerforetak
<p>- Finansforbundet mener at forskriften har vist seg å ikke være særlig effektiv, og en videreføring og utvidelse av tidlige vedtatt forskrift ikke vil dempe prisveksten, men derimot utløse andre utfordringer som for eksempel at de som ikke har nok egenkapital benytter mer kredittkort eller forbrukslån.</p> <p>- De mener egenkapitalkravet er et krav som kun påvirker de som ikke har opparbeidede midler, og har lite med betjeningsevne å gjøre.</p> <p>- Økt standardisering av hele kredittområdet vil medføre at rådgiver ikke får legge vekt på "særlig forsvarlighetsvurdering" med å utøve "godt bankhåndverk" av lånesøknaden.</p>	<p>- Kommunal- og moderniseringsdepartementet mener høringsforslaget kan ha innvirkning på bruken av startlån, og vil redusere muligheten til å gi startlån til personer med langvarige finansieringsproblemer.</p> <p>- De mener det er viktig at det gis noe rom for fravikelse av kravene i en andel av lånesakene.</p> <p>- Kommunal- og moderniseringsdepartementet ser behovet for å sikre finansiell stabilitet.</p> <p>- En eventuell innstramming i forskriften bør vurderes i lys av vanskeligstilte kan skaffe seg en egen bolig.</p>	<p>- Norges Bank støtter forslaget om å videreføre forskriften om krav til nye utlån med pant i bolig.</p> <p>- Norges Bank mener at krav til forsvarlig utlånspraksis bør anses som et varig, strukturelt tiltak.</p> <p>- Norges Bank støtter Finanstilsynets forslag om å stramme inn belåningsgraden for rammelån og avdragsfrie lån.</p> <p>- Norges Bank mener at banken bør ha rom for noe fleksibilitet og skjønnsutøvelse, men at det kan</p>	<p>- NEF mener at gjeldende boliglånsforskrift fungerer etter forholdene tilfredsstillende, og anbefaler at forskriften videreføres uendret.</p> <p>- NEF mener at det er sannsynlig at det blir bygget færre nye boliger når tilgangen på kreditt begrenses.</p> <p>- Nye krav vil trolig virke sterkest der fremtidstroen er svakest. Det kan bety at effekten blir størst der du trenger det minst, og vice versa.</p> <p>- God betjeningsevne bør verdsettes relativt høyere enn egenkapital.</p> <p>- NEF mener strengere regionale krav for pressområder kan være en alternativ løsning.</p>	<p>- Av hensyn til høyst ulike, men kredittverdige kunder, mener Finans Norge at bankene må sikres et rom for god skjønnsutøvelse. De mener bankene derfor fortsatt må gis mulighet til å kunne fravike myndighetskrav til låntakernes betjeningsevne, gjeldsgrad, belåningsgrad og avdragsbetaling.</p> <p>- De mener en reduksjon av 10% avvik vil bety at fleksibiliteten i praksis bortfaller.</p> <p>- Angående gjeldskravet om 5 ganger bruttoinntekt, mener de dette er et rimelig krav, men studielån bør imidlertid unntas i</p>	<p>- Støtter Finanstilsynets forslag om å videreføre forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig, men støtter ikke forslagene til innstramminger i forskriften.</p> <p>- De støtter Finanstilsynets bekymring for opparbeiding av finansiell ustabilitet med utgangspunkt i boligmarkedet. «Særlig unge mennesker tar en stor risiko som førstegangskjøper med å fullfinansiere boligkjøp med lån. Det er denne gruppen som er spesielt utsatt ved et eventuelt boligprisfall».</p> <p>«Finanstilsynets forslag i sum vil gjøre det vanskeligere å få boliglån i Norge».</p> <p>- Eiendom Norge mener det er sannsynlig at en innstramming i forskriften vil føre til at boligprisene vil falle i Norge, noe som da igjen kan føre til at det blir igangsatt mindre bygging av boliger, selv om det er befolkningsvekst i området. De mener dermed at</p>

<p>Finansforbundet mener prosessen blir mer automatisert enn ønskelig.</p> <p>- Først og fremst mener Finansforbundet at forslagene vil gå ut over de unge som skal inn på boligmarkedet.</p>		<p>reguleres til nedre del av intervallet 5-10%.</p>		<p>utmålingen av samlet gjeld under et slikt vilkår.</p> <p>- De ønsker at reguleringen skal være et generelt krav, og advarer mot at inngripende utlånsreguleringer etableres som et varig, strukturelt tiltak.</p> <p>- Etter Finans Norges vurdering finnes det alternative tiltak til utlånsreguleringer, som i sterkere grad oppnår ønsket målsetting. De er redd for at en begrensning i boliglån kan gjør at andre lån som forbrukslån vil øke.</p>	<p>forskriften kan få effekter som ikke er ment, som et dempet boligmarked.</p> <p>- Til slutt sier de i sitt svar at de mener avviket som bankene har på 10% ikke må reduseres da skjønnsutøvelse blant annet hjelper mange førstegangskjøpere med betalingsevne inn på boligmarkedet.</p>
---	--	--	--	--	---

Representanter fra kommunene deltok ikke på høringsrunden, og har heller ikke kommet med noen uttalelse om boliglånsforskriften. Dette kan forklares med at kommunen ikke har noe spesielt ansvar for å hjelpe førstegangskjøpere til å få seg sin første bolig og har fokuset mer rettet mot vanskeligstilte, ref. kap 3. Men Kommunal- og moderniseringsdepartementet skriver i sitt svar av 8. september 2016 at:

*Husbanken og kommunene er ikke underlagt tilsyn fra Finanstilsynet. Forskriften gjelder derfor i utgangspunktet ikke Husbankens låneordninger.*

De skriver videre i sitt svar at forskriften derimot vil gjelde startlån, men at unge førstegangsetablerende i 2014 ble fjernet som egen målgruppe for denne ordningen. De trekker dermed kun frem vanskeligstilte i sin anbefaling om ytterlig innstramming av forskriften.

Ser vi på den offentlige beslutningen om boliglånsforskriften i lys av Garbage Can teori, er det liten tvil om at Finanstilsynet sto ovenfor både usikkerhet og flertydighet når de skulle beslutte hva som måtte gjøres med den økende gjeldsveksten.

Det var vanskelig å skaffe seg oversikt og styre utfallet av beslutningen i den retningen de ønsket, siden det var så mange som ville bli berørt. Det har mest sannsynlig vært uenighet om måten å gå frem på, og også om hvilket utfall det ville gi. Dette fordi det er mange aktører som er innblandet i prosessen og kommer fra forskjellige ståsteder. Noen har hensynet til bankene i tankene, mens andre organisasjoner tenker på boligkjøpernes beste.

Noen organisasjoner er kun ute etter å stabilisere boligmarkedet, også på lang sikt. I det norske boligmarkedet er det hele tiden endring og omstilling på bakgrunn av blant annet rente, arbeidsledighet, tilbud og etterspørsel. Det kan stemme med det som beskrives i Garbage Can modellen, at løsningene blir mer tilfeldige enn veloverveid alt etter hvordan markedet er akkurat der og da. Bankene og kommunene måtte finne en løsning på hvordan de skulle håndtere denne boliglånsforskriften, uten å helt ha fått instruksjoner om hvordan det skulle gjøres. Det var ikke avklart på forhånd at de skulle overta samfunnsansvaret med å hjelpe førstegangskjøpere inn på boligmarkedet nå som retningslinjene gjorde det

vanskeligere for de uten nok egenkapital. Beslutningsprosessen rundt boliglånsforskriften har vært kompleks og skulle ta inn så mange hensyn at de totale konsekvensene det ville få, mest sannsynlig ikke kunne forutses.

Det var en strøm av deltakere, mange ulike løsninger ble presentert av de ulike deltakerne, det var en strøm av problemer knyttet til konsekvenser videre nedover i systemet og i samfunnet generelt. Beslutningen som til slutt ble fattet var støttet av flere av deltakerne som var tilstede under høringsrunden, men mange var også uenig.

Teorien om rasjonell beslutningstaking kan sies å tilsi at aktører vil velge den løsningen de tror vil ha de konsekvensene de er ute etter. Finanstilsynet mente nok at det var dette som skulle til for å dempe prisutviklingen og hensynet til resten av samfunnet var vanskelig å ta hensyn til, på bakgrunn av at man ikke kunne forutse konsekvensene for alle.

Finanstilsynet har ikke kunne samle inn tilstrekkelig med informasjon, eller vurdere konsekvensene av alle mulige alternativer og har heller måtte se underveis hvordan beslutningen deres ville slå ut på ulike grupper i boligmarkedet. Innsamlingen av informasjon var uklar og tvetydig, og valgene var uklare. Iverksettingen av beslutningen var ikke i tråd med det mange aktører i boligpolitikken var fortrolige med.

Vi kan også finne spor av Muddling through modellen i denne beslutningsprosessen. Løsningen som Finanstilsynet endte opp med til slutt er kanskje ikke den beste løsningen, men en løsning som de fleste aktører kunne være til dels tilfreds med. Og det er også en beslutning som kan endres på kort sikt, da den er oppe til vurdering nesten hvert år. Da skal boligmarkedet og prisutviklingen vurderes med hensyn til den perioden man har lagt bak seg, og utsiktene for den nærmeste fremtiden. Og flere ganger har også Finanstilsynet endret boliglånsforskriften på kort sikt for å tilpasse seg det dynamiske boligmarkedet.

Siv Jensen uttalte i forbindelse med Eiendom Norge sin konferanse før det nå skal vurderes om dagens boliglånsforskrift (2018) skal videreføres, endres eller fjernes:

*Det er mye lærdom å hente fra kriser. Norske og internasjonale erfaringer gir oss et godt utgangspunkt for å ruste økonomien mot nye tilbakeslag, selv om det kan være krevende å avdekke alle kilder til risiko, for eksempel kamuflert av nyvinninger og kompleksitet i finansmarkedene (Jensen 2018).*

Som i Muddling through modellen forklares det at man vurderer virkningen av det man har gjort tidligere når man skal fatte en beslutning. Her forklarer Jensen at Regjeringen ser på

tidligere kriser og hvordan man håndterte de, før det skal fattes en beslutning om videreføring av boliglånsforskriften. Hun sier:

*Den grunnleggende lærdommen er likevel at faren øker når de finansielle bufferne til husholdninger, bedrifter og banker krymper. Når gjelden er høy eller likviditeten er dårlig, kan det raskt oppstå problemer som ikke er lette å løse.*

Hun poengterer viktigheten av at bankene er solide for å sørge for trygghet blant familier, bedrifter og samfunnet som har pengene sine plassert i norske banker. «Reguleringen er tydelig merket av erfaringene fra ulike kriser opp gjennom historien» sier Jensen. For å forklare hensynet bak reguleringen av bankenes utlånspraksis sier hun videre:

*Den norske bankreguleringen har vært en del strengere enn i mange andre land, dels som følge av våre erfaringer fra bankkrisen. De siste fire-fem årene har vi skjerpert kravene til norske banker ytterligere. Blant annet på grunnlag av en annen viktig kriseerfaring, nemlig at samspillet mellom bankene og resten av økonomien kan forsterke oppturer og nedturer. Når vi tar hensyn til slike virkninger, må kravene være høyere enn om vi bare hadde vurdert risikoen i den enkelte bank for seg.*

Bakgrunnen for boliglånsforskriften er ifølge Siv Jensen at den skal vurderes kontinuerlig og tilpasses den situasjonen vi er i på det tidspunktet beslutningen blir fattet. Og at kravene kan ha begrenset varighet. Hvordan de nye reglene fungerer overvåkes nøye og vurderes jevnlig. Hun sier videre at målet med boliglånsforskriften ikke er å styre boligprisutviklingen, dette siden både boligmarkedet og kredittmarkedet påvirkes av mange andre forhold, noe Regjeringen kan påvirke gjennom politiske beslutninger (Jensen 2018).

Hvor mye boliglånsforskriften i seg selv har bidratt til at boligmarkedet har roet seg noe ned, kan dermed være vanskelig å fastslå, sier Jensen. Analyser fra Finanstilsynet og Norges Bank tyder imidlertid på at innstramningen i boliglånsforskriften har hatt den ønskede effekten på bankenes utlånspraksis (Jensen 2018).

Finanstilsynet foreslår å videreføre boliglånsforskriften også etter sommeren – en vurdering Norges Bank deler. Samtidig understreker Finanstilsynet at forskriften er et inngripende tiltak, og at det bør være aktuelt å endre eller avvikle den dersom utviklingen i låne- og boligmarkedet gir grunnlag for det.

Siv Jensen avslutter med å si:

*Politikk handler i bunn og grunn om å skape og bevare et godt samfunn. Da må vi ta hensyn til vårt felles beste. Vi lærer av historien, for det har gått galt før.*

## 5.2 Dagens boligmarked i Molde og Fræna

Det ble i 2017 solgt 451 boliger i Molde kommune. Det er derfor ganske sannsynlig at det er flere førstegangskjøpere i denne kommunen også enn i Fræna kommune der det bare ble omsatt 102 boliger i 2017. Spørreundersøkelsen vi delte på Facebook og blant alle studentene på Høgskolen i Molde lå ute fra januar til mars 2018. I samme periode var spørreundersøkelsen lagt ut på flere visninger i begge kommunene. Vi har fått inn 11 svar i Fræna kommune og 40 svar i Molde. Det var noe lavere enn vi hadde håpet på i Fræna. Eiendomsmegleren i Fræna forteller om et tilbudsoverskudd på nesten alle typer eiendommer i Fræna kommune. «*De boligene som blir solgt raskest nå er eneboliger og fritidsboliger, mens leiligheter går tregere*» sier megleren i Fræna. Både megleren i Fræna og Molde har samme inntrykk med tanke på at det er mange tomme visninger og lite kjøpere generelt på visningene. Spørreundersøkelsen vår som lå ute på visninger både i Molde og Fræna i tre måneder, fikk ingen svar i Fræna kommune og kun 3 svar i Molde kommune. Resten av svarene fikk vi på den nettbaserte spørreundersøkelsen. Svarene på vår spørreundersøkelse viser at det er 63 prosent av førstegangskjøperne som har svart at de har vært på visning 1-3 ganger, mens 14 prosent har vært på 4-6 visninger og 8 prosent sier de har vært på flere enn 10 visninger. Våre studier er dermed med på å underbygge det meglernes sier om mange tomme visninger. Svarene her er relativt like i begge kommunene.

Når det kommer til hvor mange bud de har lagt inn svarer 57 prosent at de har lagt inn bud 1-3 ganger og 39 prosent har enda ikke lagt inn noe bud. Det kan være flere grunner til at førstegangskjøperne har vært på flere visninger uten å ha lagt inn noe bud. Finansiell rådgiver i banken i Molde mener at førstegangskjøperne har blitt mer utålmodige og vil ha høy standard med en gang. Hele 12 prosent svarte at de ikke hadde vært på noen visninger i det hele tatt, men at de følger med på finn.no. Vi har ikke noe konkret svar på hvorfor det er så få folk på visning, men det kan være noe i det den finansielle rådgiveren sier. Kanskje



vi har blitt så kresen at annonsen på finn.no må virkelig slå an for at vi i det hele tatt orker å dra på visning å se?

Eiendomsmegleren i Molde forteller oss at dagens boligmarked i Molde er noe tregere enn vanlig og at markedet er sensitivt i forhold til prisantydning. Hun sier:

*Er prisen riktig, så blir det fort solgt. Hvis ikke, så dukker det ikke folk opp på visning heller. 55 prosent av alle leiligheter som er solgt det siste året er solgt under prisantydning. Det er ganske høye tall.*

Hun sier videre:

*I gjennomsnitt ligger leiligheter nå lenger ute før de blir solgt enn tidligere. Molde har hatt lav befolkningsvekst den siste tiden, og samtidig blir det bygd mange nye leiligheter som gjør det vanskeligere å få solgt brukte boliger.*

Arbeidsmarkedet har også hatt innvirkning på prisutviklingen som har flatet ut de siste årene. Eiendomsmegler i Molde poengterer at det har ikke vært noe særlig nedgang. Hun forteller videre at:

*Utflatingen i prisutviklingen de siste årene har en sammenheng med strengere krav, arbeidsledighet og naturlig korreksjon av en voldsom vekst.*

Hun anbefaler flere førstegangskjøpere å se på andelsleiligheter, som borettslag. Der er det blant annet lavere omkostninger ved et kjøp.

Den ene representanten vi intervjuet i Fræna kommune kan fortelle at kommunen har et eget boligbyggeprogram der tilrettelegging for befolkningsvekst og boligbygging er et stort satsningsområde. Hun forteller at:

*Den største utfordringen med tanke på boligmarkedet i Fræna kommune er å ha nok byggemodne tomter helst sentrumsnært, samt i alle skolekretser.*

Dette kan være en utfordring da reguleringsplanprosesser tar tid. Fræna kommune har ikke hatt noe særlig befolkningsvekst de siste årene sett bort fra innvandring. Representanten fra kommunen kan fortelle at:

*Befolkningsutviklingen påvirkes av mange faktorer, og at Fræna kommune har positive fødselstall, dvs. flere som blir født enn som dør.*

Videre sier hun at mange ungdommer som flytter bort fra kommunene for utdanning/jobb, velger å ikke flytte tilbake. Kommunen har en utfordring med å trekke disse ungdommene tilbake etter endt utdanning. For å få til dette mener hun at Fræna kommune trenger attraktive arbeidsplasser, gode lokalmiljø, gode barnehage/skoler, og at det er viktig å ha attraktive boligtomter/hus/leiligheter til de som ønsker å flytte hit som kan konkurrere på pris. Fræna kommune konkurrerer med de store byregionene, og Fræna må jobbe sammen med nabokommunene i Molde-regionen for å gjøre hele området attraktivt å flytte tilbake til. *“Dette er ikke noe en kommune kan løse alene”* sier hun til slutt.

Representanten fra Molde kommune mener at en av kommunens utfordringer er at boligprisene er høye og det er få boliger tilgjengelig for de som skal inn på boligmarkedet for første gang. Hun sier at:

*Vår utfordring i dagens boligmarked er for lite boliger til en pris som ungdommen kan betale, og boligene som ikke ligger for langt fra sentrum og med for dårlig kollektivtransport.*

Finansiell rådgiver i Molde forteller også om et tregere boligmarked, men sier at det er trykk på eneboliger.

*Markedet er veldig differensiert i Molde nå. Rolig på leiligheter, de ligger ofte lenge til salgs, og de enhetene du tenker blir solgt fort er ikke nødvendigvis de som blir solgt fort.*

Hun opplever at kundene er mest opptatt av beliggenhet, utsikt og tilstand på bolig. Finansrådgiverne i Fræna har inntrykk av at boligmarkedet i Fræna kommune er litt tregt, men at de har opplevd en liten oppgang rundt påsketider i år. *«Det har i lang tid vært en viss prisnedgang, men vi merker nå at flere boliger blir solgt til rundt prisantydning»* sier de.

Alle aktørene vi har intervjuet er ganske enige at dagens boligmarked ikke bærer preg av overprisede boliger eller mangel på boliger. På bakgrunn av det kan det virke som om boliglånforskriften har hatt noe for seg i Molde og Fræna med tanke på boligprisutvikling.

### 5.3 Alder

Alderen på de som svarte på spørreundersøkelsen vår varierte fra 20 til over 40. Over halvparten var 25 år eller yngre. Kriteriet for å svare på undersøkelsen var at de er ute etter å kjøpe sin første bolig.

**Figur 6: Alder**



I rapporten “Førstegangskjøpere 2007-2016” gjort av Ambita og Norges Eiendomsmeglerforbund fant de ut at gjennomsnittsalderen på en førstegangskjøper var 32,3 år i 2016, mens den største gruppen var mellom 25-29 år. Vår gjennomsnittlige alder var 24,8 år, noe yngre enn de svarene de fikk i sin rapport. De gjorde undersøkelser i forskjellige kommuner med forskjellig størrelse. Det som var spennende i forhold til vår oppgave er de resultatene de fant i de mindre kommunene som kan sammenlignes med Molde og Fræna. Der var resultatet ganske likt som i vår spørreundersøkelse. Der var nemlig den største gruppen mellom 20-24 år.

Så hva er grunnen til at førstegangskjøpere er yngre på små steder enn i store byer som for eksempel i Oslo? (Norges Eiendomsmeglerforbund 2017). Vi tror grunnen til dette er boligprisene. I store byer som Oslo har det vært en stor boligprisøkning de siste årene, og dette har ført til at man trenger mer egenkapital og dermed bruker lenger tid på å spare. Mange har ressurssterke foreldre, og rapporten som er gjort av Ambita og Norges

Eiendomsmeglerforbund viser også at gruppen 20-24 år kjøper bolig i Oslo, men samtidig viser våre undersøkelser at 53 prosent kjøper bolig med oppsparte midler. Det kan da tenkes at på områder med høye boligpriser går også alderen på førstegangskjøpere opp, og det motsatte på steder med lave boligpriser. Det å avslutte studiene og ha en fast jobb vil vi også tro er en viktig faktor for å lykkes på boligmarkedet i store byer med høye priser. På bakgrunn av at vi finner at gjennomsnittsalderen i Molde og Fræna er 24,8 år, kan våre funn tyde på at førstegangskjøpere i Molde og Fræna ikke har blitt eldre som følge av boliglånsforskriften.

Begge bankene vi har intervjuet er også enige om at førstegangskjøperne ikke har blitt noe særlig eldre, og anslår at de aller fleste er under 30 år når de kjøper sin første bolig. «*Mange kjøper leilighet mens de studerer ved hjelp av foreldrene*». sier finansiell rådgiver i Molde.

I neste avsnitt skal vi analysere våre funn med tanke på hvordan førstegangskjøperne finansierer eventuelt boligkjøp i tillegg til lån.

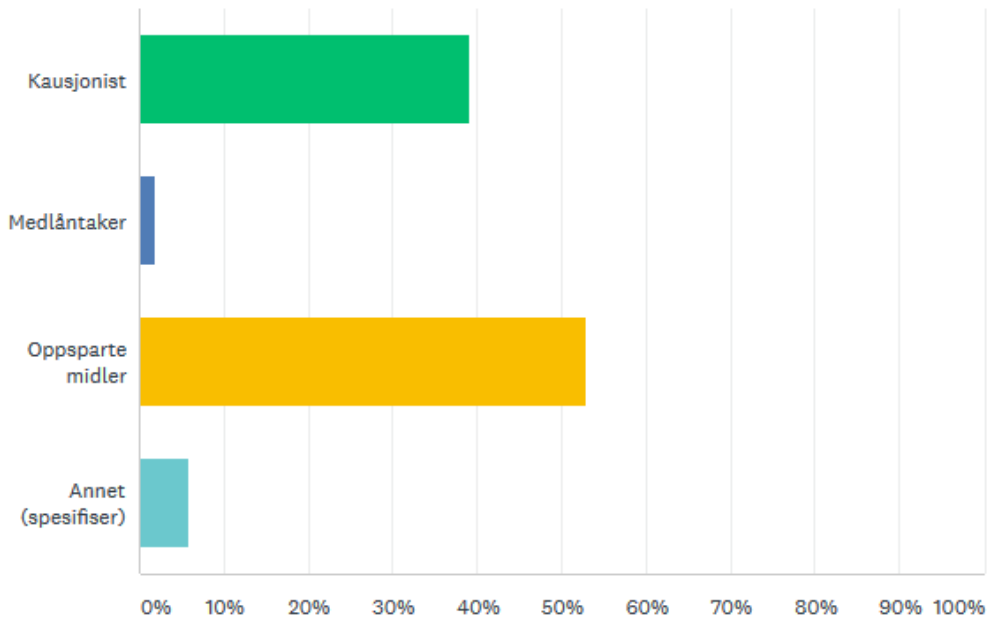
## **5.4 Egenkapital eller tilleggssikkerhet**

Meglerne som vi har hatt kontakt med forteller at de har inntrykk av at mange trenger kausjonist for å få muligheten til å komme seg inn på boligmarkedet, men fra de svarene vi har fått inn fra førstegangskjøpere i Fræna ser vi at fire personer svarer at de trenger kausjonist, mens de resterende sju har krysset av for at de har oppsparte midler som de skal bruke for å finansiere et eventuelt boligkjøp. Av de 11 svarene vi fikk i Fræna kommune er det faktisk hele 64 prosent som svarer at de har oppsparte midler til egenkapital. Inntrykket rådgiverne i Fræna sitter med er at dette tallet er lavere. Det kan det også være, men at vår undersøkelse ikke har fått inn nok svar til å fange opp dette. I Molde svarer 52 prosent at de har oppsparte midler. Totalt i begge kommunene er det 43 prosent av førstegangskjøperne som må benytte seg av kausjonist eller medlåntaker og er avhengig av hjelp fra familien for å kunne kjøpe seg bolig. Dette er ganske likt de funnene DNB fikk fra sin landsdekkende undersøkelse i 2016 (Iversen 2017). Der fant de ut at 5 av 10 under 35 år trenger hjelp av foreldre eller annen familie for å komme seg inn på boligmarkedet. Grunnen til dette mener de er at unge ikke klarer å spare opp nok egenkapital i takt med de økende boligprisene.

**Figur 7: Egenkapital/tilleggssikkerhet**

## Hvordan finansierer dere et eventuelt boligkjøp i tillegg til lån?

Besvart: 51 Hoppet over: 0



Også Rbnett publiserte en artikkel i slutten av April rundt samme problematikk, med tittelen «Halvparten av unge boligkjøpere får hjelp av foreldre» (Rbnett 2018 og Revold m.fl. 2018). De diskuterer også det at strengere regler gjør at mange unge må lene seg på familien etter hjelp. Vi synes at disse tallene er ganske høye, og de strenge kravene i boliglånsforskriften kan ha ført til at annenhver person trenger hjelp for å kunne kjøpe sin egen bolig. En person må benytte seg av forbrukslån for å kunne oppfylle egenkapitalkravet ifølge vår spørreundersøkelse. Det er akkurat dette Finans Norge er redd for at skal skje om boliglånsforskriften videreføres. Isteden for å dempe gjeldsveksten i husholdningen som er hovedformålet, er Finans Norge redd for at det kan få en motsatt effekt og øke omfanget av forbrukslån (Regjeringen.no 2016b).

Det har vært lite folk på visning i 2018. Megleren i Fræna sier at:

*Mye av grunnen er egenkapitalkravet. Det er vanskelig for unge å spare seg opp nok til å kunne kjøpe bolig i dag. Siden prisene har økt såpass mye de siste årene, må du ha ganske mange hundre tusen for å kunne kjøpe din første bolig.*

Han opplever at de fleste førstegangskjøperne i Fræna benytter seg av kausjonist. Videre sier han at han tror prisutviklingen uten tvil er påvirket av boliglånsforskriften. Han opplever også ulik praksis bankene imellom. Noen er veldig strenge, mens noen fortsatt benytter startlån som egenkapital, men føyer til at det er mest utlendinger som får startlån i Fræna kommune. Selv om bankene har ulik praksis i dag, tror vi at en videreføring av boliglånsforskriften vil gjøre at bankene blir mer og mer like fordi de ikke får like stort rom til å gjøre avvik.

Megleren i Molde tror mange sliter hvis de ikke har noen i familien som kan være kausjonist. Det er sjeldent hun opplever at noen får godkjent 100 prosent finansiering av bankene nå til dags, det vil si at personen får lån til hele beløpet eller mer, altså et avvik. Eiendom Norge sier i sitt høringssvar at:

*Særlig unge mennesker tar en risiko som førstegangskjøpere med å fullfinansiere boligkjøp med lån. Det er denne gruppen som er spesielt utsatt ved et eventuelt boligprisfall.*

Denne uttalelsen er en form for samfunnsansvar som vi kommer nærmere inn på i neste delkapittel.

Hun opplever selv at mange av de som kjøper bolig for første gang i Molde kommune har kausjonist, mens hun anslår at ca. 15-20 prosent har startlån som egenkapital. Hun sier det fortsatt er store forskjeller mellom bankene:

*Noen banker godtar startlån som egenkapital, mens de fleste ikke gjør det. Noen godtar 100 prosent finansiering, mens andre er veldig strenge. De største bankene går mer på generell praksis, mens hun opplever at i de mindre sparebankene kan man være mer personlige siden man har en rådgiver som kjenner deg og din økonomi godt nok til å kunne vurdere situasjonen din spesielt.*

Megleren i Molde mener at ca. 60-70 prosent av alle førstegangskjøpere trenger kausjonist. Noe hun selv synes er meget høyt.

Når det er slik at så mange må bruke tilleggssikkerhet for å komme seg inn på boligmarkedet, vil ikke boliglånsforskriften ha gjort det enklere for førstegangskjøpere slik som noe av hensikten med den var. Det har heller ført til er at førstegangskjøpere må bli flinkere å spare og belage seg på at det vil ta lengre tid før de har spart opp nok til å

komme seg inn på boligmarkedet. Bruk av kausjonister og medlåntakere vil også føre til at et boliglån rammer flere familier, og kan derfor ha flere uheldige konsekvenser med tanke på usikkerhet og økonomisk risiko.

Vi skal nå se på hvordan samfunnsansvaret er fordelt. Om det er bankene, meglerne, kommunene eller familiene som sitter med virkemidler for å kunne bidra til å hjelpe førstegangskjøperne inn på boligmarkedet.

## 5.5 Samfunnsansvar

Over 78 prosent av førstegangskjøperne svarer at de i forkant av et eventuelt boligkjøp har vært i kontakt med banken. Det er et ganske naturlig resultat siden det er bankene som skal bestemme hvor mye førstegangskjøperne skal få låne til boligkjøp. Kun en person har vært i kontakt med kommunen, og det var i Fræna. Kommunene er altså nesten fraværende som en aktør blant førstegangskjøperne, og ser kanskje ikke at de er en gruppe i boligmarkedet som har behov for hjelp på lik linje med andre vanskeligstilte grupper som enslige, uføre eller eldre. Som Kommunal- og moderniseringsdepartementet skriver i sitt hørings svar (Regjeringen.no 2016b) er ikke kommunene underlagt tilsyn fra Finanstilsynet. Forskriften gjelder da ikke kommunens låneordninger gjennom Husbanken. Forskriften vil derimot være gjeldende for startlån, men siden 2014 ble unge førstegangsetablerende fjernet som egen målgruppe for denne ordningen. Kommunal- og moderniseringsdepartementet sa også i sitt hørings svar at forskriften også ville redusere muligheten kommunene hadde til å hjelpe personer med langvarige finansieringsproblemer. Dette viser at kommunen rammes som aktør og at kommunene mister de få virkemidlene de har for å hjelpe førstegangskjøpere i sin kommune. Samtidig la de også stor vekt på viktigheten av at en eventuell innstramming vurdertes i lys av muligheten for at vanskeligstilte kan skaffe seg egen bolig. Dette er med på å understreke kommunens ansvarsfraskrivelse for førstegangskjøpere, der kommunene vi har hatt fokus på i denne oppgave kun fokuserer på vanskeligstilte og virker lite interessert i å hjelpe førstegangskjøpere.

Boligpolitikk finnes på alle politiske nivå i vårt samfunn. Også kommunene driver med boligpolitikk selv om noen mener den er så svak at det kan diskuteres om det faktisk finnes (Myrvold m.fl. 2002). Etter å ha intervjuet ansatte i kommunene om førstegangskjøpere er vi ikke i tvil om at Molde og Fræna holder seg trygt innenfor generell markedspolitik der

de regulere og selge tomter til de som ønsker å bygge boliger som kan passe til unge etablerere med tanke på størrelse, beliggenhet og pris, men ikke så mye mer enn det. Kommunene kan bruke selektiv markedspolitik om de virkelig ønsker å hjelpe førstegangskjøpere i sin kommune. Det vil si at kommunen selv kan velge hva de ønsker å påvirke i boligpolitikken, å hjelpe førstegangskjøpere i sin kommune med for eksempel startlån eller topplån som kan erstatte egenkapitalen. Ingen av de to kommunene vi har vært i kontakt med virker interessert i å ta i bruk en slik metode får å hjelpe unge inn på boligmarkedet for første gang.

Representanten fra Fræna kommune sier at førstegangskjøpere kan få startlån i Fræna kommune, men de er ikke lenger i en prioritert gruppe bare fordi de er førstegangsetablerere. Dette understreker nok en gang at kommunene ikke har mye fokus på førstegangskjøperne. For å få startlån i Fræna kommune må de i tillegg ha et langvarig boligetableringsproblem som vil si at de ikke mulighet til å spare nok til egenkapital innen rimelig tid f.eks. pga. lav inntekt, enslig forsørger e.l. Hun tror egentlig førstegangskjøpere blir behandlet som andre boligkjøpere i kommunen, og at kommunen vet det er viktig å legge til rette for førstegangskjøpere, men legger ikke til rette for egne «ungdomsboliger» per i dag. Det er en balansegang mellom ulike hensyn som skal tas, og i dag er ikke hensynet til førstegangskjøpere prioritert i verken Molde eller Fræna kommune.

Etter nye retningslinjer er det svært få banker som kan godta startlån som egenkapital. Vår representant fra Molde kommune forteller:

*Og av denne grunn finansieres hele boligkjøpet med startlån, og da er det mulighet for 100 prosent boligfinansiering med startlån, men kun for vanskeligstilte på boligmarkedet.*

Det er dermed helt tydelig at kommunene ikke føler noe ansvar for å hjelpe førstegangskjøpere med tanke på finansieringsmuligheter.

For å bedre situasjonen for unge etablerere vil Molde kommune legge til rette for flere sentrumsnære mindre leiligheter til en akseptabel pris. Representanten fra Molde kommune mener at arbeidsledigheten har vært høyere enn tidligere og at det er den viktigste grunnen på hvorfor innbyggertallet i Molde kommune ikke har økt noe særlig, sett bort ifra innvandring de siste 10 årene. For å gjøre kommunen mer attraktiv for unge



boligkjøpere forteller hun at de må samarbeide med MOBO, utbyggere for øvrig, skape nye boligfelt med rimelig tomter, bedre kollektivtransport samt å oppruste sjøfronten for å få unge boligkjøpere til kommunen.

«Vi føler et visst samfunnsansvar for å hjelpe førstegangskjøpere inn på boligmarkedet i Molde kommune», sier en av representantene fra kommunen. Det som vanskeliggjør samfunnsansvaret til kommunene er at de har begrenset med ressurser og virkemidler for å direkte kunne påvirke førstegangskjøperne sin mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet. De har ikke så mange andre virkemidler enn startlån som fortsatt gis som egenkapital, men i mindre grad enn før. Dette kan tyde på at kommunen som aktør er skjøvet ut. Det kan analyseres i lys av Garbage Can teori, der utfallet beskrives som overraskende og noe man ikke kunne vite på forhånd.

Det er dermed opp til bankene om førstegangskjøperne får finansiert boligen sin, men kommunene ønsker å gjøre sitt samfunnsansvar ved å ha nok boliger å tilby i en prisklasse de har mulighet til. Begge kommunene svarer at fokuset på boligbygging og befolkningsvekst blir enda sterkere etter kommunesammenslåingen som skal skje 1. januar 2020. Både meglere og kommunen synes selv de gjør litt for førstegangskjøperne, men samspillet mellom aktørene smuldrer bort. Samspill mellom aktører er ofte et synonym til politikk.

Hovedstrategien for boligpolitikken har blant annet vært å legge til rette for at boligmarkedet skal fungere best mulig. Hva som er best mulig er vanskelig å måle, da det ikke er mulig å vite alle alternativ og konsekvensene av disse. Det er dermed vanskelig å si noe om boliglånsforskriften har gjort at boligmarkedet fungerer best mulig. Det vi kan si med bakgrunn i våre funn, er at boliglånsforskriften ikke har gjort boligmarkedet enklere for førstegangskjøpere. For at de politiske strategiene skal kunne utføres må samspillet mellom aktørene finne sted. Siden Husbanken har fjernet førstegangskjøpere som prioritert gruppe til å få startlån og kommunene frasier seg ansvaret kan det tenkes at det ikke finns noe samspill mellom disse aktørene og at gjennomføringen av boligpolitikken som er beskrevet i St.meld.nr.23, 2003-2004, side 85 ikke utføres som tenkt.

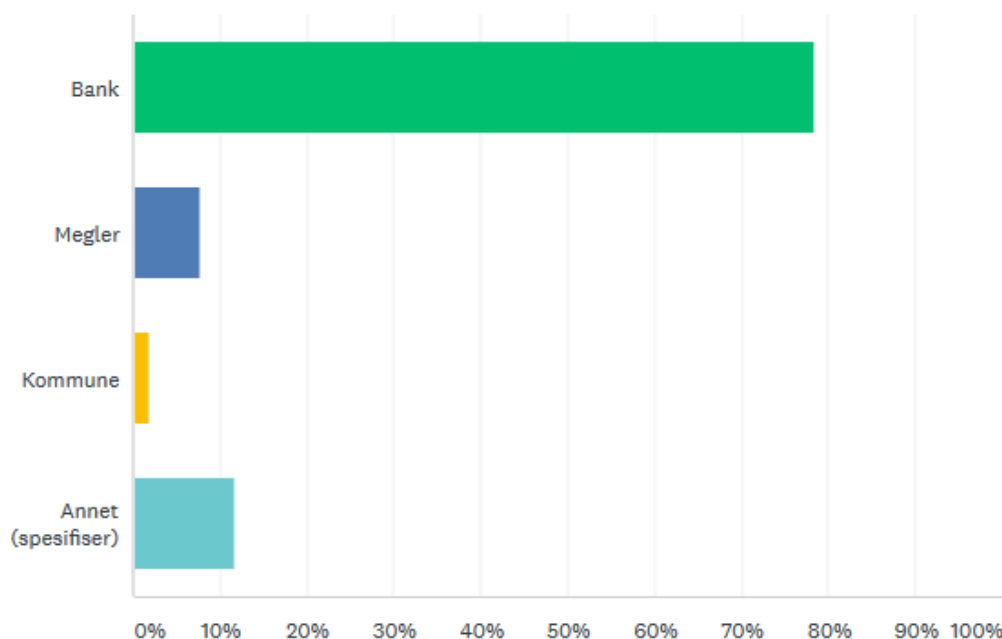
Spørreundersøkelsen vår viser også at bankene er den største aktøren som har hjulpet førstegangskjøperne før boligkjøp, hele 55 prosent svarer at de har fått en eller annen form

for hjelp av banken. Av de 18 som har svart «Annet» i spørreundersøkelsen har 13 av disse svart at de ikke har fått noen hjelp. 5 har svart kausjonist eller foreldre. Kun en person har fått hjelp av kommunen. Det er ikke spesifisert i undersøkelsen hva hjelpen omfatter, så det kan være alt fra tips og råd til økonomisk hjelp. Eiendomsmeglerne vi har intervjuet føler selv et ansvar for å hjelpe førstegangskjøperne. Der får førstegangskjøperne informasjon om budgivning, og hvilken bolig de burde se etter i sin prisklasse. De får informasjon om forskjellen mellom borettslag og selveier osv. Meglerne forklarer at den hjelpen de har mulighet til å gi er å henvise de til en finansrådgiver i en samarbeidende bank slik at de videre kan komme frem til en god løsning for førstegangskjøperen. For å prøve å hjelpe de ut i boligmarkedet har meglere i Fræna begynt å tilby gratis verdivurdering av boligen til potensielle kausjonister så det ikke skal bli så mye ekstra kostnader på førstegangskjøperne.

**Figur 8: Kontakt i forkant av boligkjøp**

## Hvem har dere vært i kontakt med i forkant av eventuelt boligkjøp?

Besvart: 51 Hoppet over: 0



For å hjelpe førstegangskjøperne med å komme seg inn på boligmarkedet i tar rådgiverne i banken i Fræna de inn i banken for en økonomisk gjennomgang. De ser på hvilke

muligheter de har, og hvilken prisklasse de bør sikte seg inn på. Rådgiverne kommer med forslag om hva som skal til for å få kjøpe seg bolig. De ser på mulighetene for kausjonist, medlåntaker eller medeier. Førstegangskjøperne får råd under budrunder og får hele veien god hjelp fra banken. Banken i Fræna sier:

*Vi er ute etter å finne den beste økonomiske løsningen for kunden og har en god dialog under hele prosessen.*

Der er førstegangskjøperne førsteprioritet når det gjelder å avvike fra boliglånsforskriften. De sier:

*Vi har mulighet til å avvike fra boliglånsforskriften på opptil 10 prosent av våre lån, og dette bruker vi nesten uavkortet på førstegangskjøperne som ikke har nok egenkapital eller som har for høy gjeldsgrad. Det viktigste er at vi ser på hele økonomien og vurderer det under ett.*

Dette kan tyde på at banken i Fræna føler et samfunnsansvar overfor denne gruppen i boligmarkedet, og ser at noen av de er helt avhengig av hjelp fra banken for å komme seg inn på boligmarkedet.

Banken har et virkemiddel for å hjelpe førstegangskjøperne, nemlig å avvike fra boliglånsforskriften og dette bruker de hovedsakelig på denne gruppen. I banken i Molde sier den finansielle rådgiveren vi intervjuet at:

*Vi prøver så godt vi kan å hjelpe førstegangskjøperne ut i boligmarkedet. Vi diskuterer løsninger som kan passe, oppmuntrer de til å spare seg opp en buffer før de kjøper bolig, ser på ulike muligheter for tilleggssikkerhet og kausjonist eller startlån. Noen må kvitte seg med dyre uvaner eller selger bilen om de vil oppnå boligdrømmen».*

Hun sier videre at:

*Det er også viktig for oss at de 10 prosent som de kan gjøre avvik fra boliglånsforskriften på, går hovedsakelig til førstegangskjøperne med god betjeningsevne. Spesielt i Molde har dette vært fokus.*

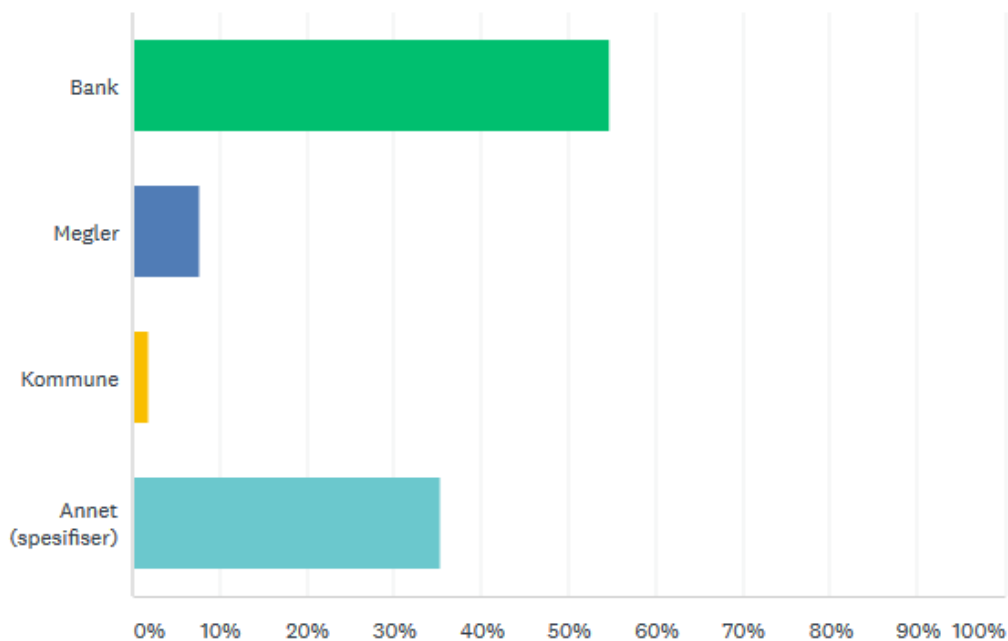
Hun synes det er positivt at folk har blitt flinkere å ta kontakt med banken før de går på visning. For ti år siden kunne kunder komme til banken først etter de allerede hadde lagt inn bud på en bolig. De fleste er veldig bevisst på hvor viktig det er å ha en god dialog med

banken. Svarene fra bankene kan tyde på at de prøver med de ressursene de har å ta et samfunnsansvar for å hjelpe førstegangskjøperne til å finne en bolig som passer for dem. De har også fokus på å gjøre avvik på førstegangskjøpere som de ser har en solid økonomi. Det kan virke som at myndighetene ikke tiltenkte bankene et samfunnsansvar, men at de ansatte i bankene selv ser at de har mulighet til å gjøre noe for denne gruppen og dermed har påtatt seg ansvaret allikevel.

**Figur 9: Hjelp til å komme inn på boligmarkedet**

Har dere fått hjelp til å komme inn på boligmarkedet av f.eks?

Besvart: 51 Hoppet over: 0



Myndighetene har ikke utarbeidet egne regler for førstegangskjøperne, og har dermed overlatt ansvaret til markedet og deres aktører. Med bankenes virkemidler har kanskje konsekvensene blitt at bankene og familiene har funnet sammen i en rasjonell boligpolitikk for førstegangskjøperne på eget initiativ. Som vår spørreundersøkelse og SSB sin undersøkelse (Rbnett.no 2018 og Revold m.fl. 2018) viser er halvparten av samfunnsansvaret for førstegangskjøperne havnet hos familiene. De har dermed gjort det enklere for både kommunene og myndighetene med tanke på sosiale hensyn.

Dette kan tyde på at vi ikke har et organisatorisk anarki i boliglånspolitikken i Norge. Bankene og familiene har grepet inn og sammen funnet en løsning som hjelper noen, men ikke alle førstegangskjøpere. Men som i Garbage Can teori hadde ikke myndighetene oversikt over alle konsekvensene deres beslutning fikk. De visste ikke at det var bankene og familiene som endte opp med samfunnsansvaret som følge av dette, og hadde heller ikke oversikt over hvor mange førstegangskjøpere som benytter seg av kausjonist eller medlåntaker i sin analyse fra 2016.

I høringssvaret fra Finansforbundet blir samfunnsansvaret ganske raskt erkjent. De skriver at «Rådgivere ikke får legge vekt på særlig forsvarlighetsvurdering» og at «Det vil gå utover de unge som skal inn på boligmarkedet». Her ser vi at de med en gang legger ansvaret på bankene og om de tvinges til å stadig følge strengere og strengere regler vil dette gå ut over førstegangskjøperne. Vi ser videre at aktører som kommunen, meglere og myndighetene skyver førstegangskjøperne over på banken som igjen er avhengig av hjelp fra førstegangskjøpernes familier for å løse utfordringene til førstegangskjøperne. Får ikke bankene hjelp av familien har de mulighet til å gi fullfinansiering, men som vi har sett er dette en stor risiko for en førstegangskjøper ifølge Eiendom Norge. Kommunene spesielt, står på siden uten mulighet for å hjelpe, og vi kan konkludere med at samfunnsansvaret ligger på bankene og familien sine skuldre til syvende og sist.

## **5.6 Aktørenes oppfatning av boliglånsforskriften**

Eiendomsmegleren i Fræna skjønner hvorfor vi trenger boliglånsforskriften men tror effekten har blitt større enn den trengte å bli. Dette skriver også Huseiernes Landsforbund. De mener at høye boligpriser er et «Oslo-fenomen» og at en innstramming på forskriften på landsbasis er en overdrivelse. De mener at boliglånsforskriften kan ha store ulike effekter på ulike områder i Norge (Regjeringen.no 2016b). Også Norges Eiendomsmeglerforbund mener at om forskriften skal videreføres vil de anbefale strengere regionale krav for pressområder, som for eksempel i Oslo.

Når vi nevner boliglånsforskriften til kommunene, svarer de begge at de må forholde seg til de retningslinjene Finanstilsynet til enhver tid gir og har ikke noen ytterligere kommentar til dette bortsett fra at de samarbeider godt med Husbanken om startlånordningen. De har ingen mening om boliglånsforskriften, og er fraværende som

aktør. Dette så vi også veldig klart i høringsnotatet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet at kommunene ikke har noe ansvar for førstegangskjøpere.

De lokale rådgiverne i Molde og Fræna har lik oppfatning av boliglånsforskriften og dens videre bruk som Norges Bank har uttalt i sitt hørings svar. Begge rådgiverne synes dagens boliglånsforskrift har noe for seg, men de ønsker ikke at den skal bli strammet inn. Dagens boliglånsforskrift gjør det sikrere for førstegangskjøperne og for banken med tanke på boligkjøp. De føler også at forskriften skaper bedre økonomisk stabilitet i samfunnet.

*Det er mindre av våre kunder som sliter økonomisk nå, og færre hus som tvangsselges i Fræna kommune. Vi føler førstegangskjøperne er blitt mer økonomisk fornuftige, og mindre impulsive etter boliglånsforskriften kom, uttaler rådgiveren i Fræna kommune.*

Men de mener at det er svært viktig at de fortsatt har mulighet til å gjøre avvik. De synes det er viktig at rådgiverne som har den daglige kontakten med sine kunder har mulighet til å vurdere de forskjellig, og at de har mulighet til å gjøre avvik fra reglene om det er andre behov som veier mer enn nok egenkapital for eksempel.

Dette kan tyde på at boliglånsforskriften har hjulpet førstegangskjøperne på lang sikt, selv om de må vente litt lenger før de får kjøpt seg bolig.

Megleren i Molde synes boliglånsforskriften var streng nok når kravet var 10 prosent egenkapital og bankene kunne vurdere hver enkelt kunde særskilt. Hun synes ikke det er bra at bankene får mindre og mindre handlingsrom.

Finansiell rådgiver i banken i Molde synes det er bra at Finanstilsynet har strammet inn boliglånsforskriften. Men hun sier også at det har gjort det vanskeligere for førstegangskjøpere generelt. Hun tror at innen 5 år vil egenkapitalkravet være på 20 prosent istedenfor 15 prosent slik som det er i dag. Rådgiver i banken i Molde har et litt todelt syn på boliglånsforskriften. Hun synes det er greit at det strammes inn for det viser seg at kundene bruker opp pengene de har uansett om renta er 2 prosent eller 9 prosent. De fleste er ikke flink til å bygge seg opp en buffer til uforutsette ting. Hun synes at hvis renta stiger bør boliglånsforskriften strammes inn ytterligere. Hun avslutter med at hun synes det er alt for enkelt å skaffe seg forbrukslån i Norge, og dette kan ødelegge for boligdrømmen.

Vi burde hatt på plass et gjeldsregister da det er ganske høy gjeldsgrad i Norge. Dette tror hun er på grunn av kulturen vi har om at vi absolutt må eie bolig.

## 5.7 Konklusjon

Vi har i denne oppgaven studert boliglånsforskriften og beslutningsprosessen som lå bak denne i lys av ulike modeller for beslutningsteori. Vi har fokusert på hvordan boliglånsforskriften har påvirket førstegangskjøpere, og undersøkt konsekvensene for denne gruppen i Molde og Fræna. Problemstillingen i denne oppgaven var:

*Boliglånsforskriften som beslutningsprosess og effekten på førstegangskjøpere.*

Vi skal nå konkludere om boliglånsforskriften har medført utfordringer for førstegangskjøpere mer enn andre boligkjøpere, og om beslutningen om boliglånsforskriften er basert på en rasjonell beslutningsmodell. Til slutt skal vi konkludere hvem som i hovedsak sitter med det endelige samfunnsansvaret for førstegangskjøperne og deres mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet. Ved hjelp av vår spørreundersøkelse, dokumentanalyse og flere intervju av aktører innenfor feltet boligpolitikk har vi kommet frem til noen funn.

Vår spørreundersøkelse viser at nesten halvparten (43 prosent totalt i kommunene) av alle førstegangskjøpere som har svart, trenger kausjonist eller medlåntaker for å komme seg inn på boligmarkedet. Det kan tyde på at boliglånsforskriften har rammet førstegangskjøperne spesielt, og at flere og flere familier må påta seg ansvaret med å hjelpe de med sitt første boligkjøp. Det som bekymrer oss er at antallet førstegangskjøpere i vår undersøkelse er nesten 50 prosent, og Finanstilsynet har altså ikke gjort beregninger på bruken av tilleggssikkerhet. Derimot fant DNB Eiendom ut det samme som oss i sin undersøkelse i 2016. At halvparten av unge under 35 år på landsbasis får økonomisk hjelp av familien for å kunne kjøpe seg bolig (Iversen 2017). Vi kommer også frem til at bruken av kausjonister og medlåntakere er veldig høyt blant førstegangskjøpere, men har ikke datagrunnlag for å si om det var lavere før innføringen av boliglånsforskriften.

Konklusjonen vår blir at det ikke er usannsynlig at boliglånsforskriften har rammet førstegangskjøpere spesielt, siden våre funn viser at nesten halvparten av de trenger tilleggssikkerhet for å møte kravene til Finanstilsynet.

Vi har analysert boliglånsforskriften som beslutningsprosess, og har tidligere nevnt at den har spor av flere beslutningsmodeller, men at vi spesielt kan finne spor av Garbage Can teori og Muddling through modellen. Beslutningen har ført til at utfallet har blitt at samfunnsansvaret er overtatt av bankene og familiene som er de som har størst mulighet for å kunne utøve et samfunnsansvar overfor førstegangskjøperne. Kommunene og meglerne er tilsidesatt, og kommunene har blitt helt fraværende som aktør for førstegangskjøpere i boligpolitikken. Grunnen til at kommunenes ansvar er helt fraværende kan være at verken myndighetene eller kommunene mener at førstegangskjøperne er vanskeligstilte “nok”. Bakgrunnen for dette kan være at bankene og familiene ordner opp og påtar seg dette samfunnsansvaret så myndighetene og kommunene slipper.

Vi har i denne oppgaven fått belyst at selv om Fræna og Molde er to forskjellige kommuner, er fokuset til kommune, bank og megler relativt likt i begge kommunene og alle instansene har et ønske om å hjelpe førstegangskjøpere, men at virkemidlene er såpass begrenset hos både kommune og megler at de ikke får gjort noe særlig for å påvirke denne gruppens muligheter i boligmarkedet.

### **5.7.1 Forslag til videre forskning**

Denne avhandlingen kan være et viktig bidrag til videre forskning og det hadde vært interessant å se om myndighetene fatter sine beslutninger annerledes når de nå i juni 2018 skal vurdere en eventuell videreføring, endring eller avvikling av dagens boliglånsforskrift. Vi er inne i det niende året med reguleringer av bankenes utlånspraksis, og myndighetene har gode muligheter for å analysere konsekvensene av boliglånsforskriften.

Det kunne også vært spennende å se om beslutningsprosessen varierer ettersom Regjeringen bytter ut og får inn nye aktører hvert fjerde år når det er Stortingsvalg. Blir beslutningen påvirket av hvilke parti som sitter i Regjering?

Det er også mulig å gå mer i dybden enn i vår undersøkelse, ved å intervju flere aktører i boligmarkedet, og ved å ha en spørreundersøkelse aktiv lenger enn hva vi hadde mulighet



til. Vårt inntrykk er at Finanstilsynet har muligheter til å analysere bruken av tilleggssikkerhet i hele landet bedre enn de har gjort til nå.

En annen analyse som kunne belyst hvordan boliglånsforskriften har påvirket førstegangskjøpere, er å sammenligne om det var like mange som benyttet seg av tilleggssikkerhet før boliglånsforskriften kom. Det er noe tvilsomt at det var like stort behov for tilleggssikkerhet før forskriften kom, men vi har ikke forsket på det i vår analyse.

## 6.0 Litteraturliste

**Andersen, Gisle (2017):** «Kvalitative intervjuundersøkelser» Lest 10.01.2018

<https://ndla.no/nb/node/57095?fag=27>

**Bacheloroppgave (2017):** *Boligmarkedet for førstegangskjøpere*. Høgskolen Kristiania.

[https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/2459601/BCR3102\\_5600.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/2459601/BCR3102_5600.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

**Bakka, Joakim (2016):** Drammens tidende «La førstegangskjøpere slippe egenkapitalkravet» Lest 11.04.2018

<https://www.dt.no/meninger/bankvirksomhet/boligmarkedet/la-forstegangskjopere-slippe-egenkapitalkravet/o/5-57-428393>

**Brander, Anna Sandvig (2011):** «Kravet om egenkapital kan skjerpes i dag» Lest 25.04.18

<https://e24.no/privat/eiendom/kravet-om-egenkapital-kan-skjerpes/201035533>

**Christensen, Tom, Egeberg, Morten, Lægreid, Per, Aars, Jacob (2014):** *Forvaltning og politikk*. 4.utgave

Oslo: Universitetsforlaget

**Cook, Michael H. (2017):** «Ny boliglånsforskrift - hvordan slår det ut for ungdom som vil etablere seg?» Lest 12.04.2018

<http://docplayer.me/52958744-Ny-boliglansforskrift-hvordan-slar-det-ut-for-ungdom-som-vil-etablere-seg.html>

**Dokka, Åsmund Gram (SSB) (2018):** «Halvparten av unge boligkjøpere får foreldrehjelp» Lest 30.04.2018

<https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/halvparten-av-unge-boligkjopere-far-foreldrehjelp>

**Eiendomsverdi.no (2018):** «Solgte boliger i Molde og Fræna 2017» Se vedlegg nr. 7 og nr. 8

**Eriksson-Zetterquist, Ulla, Kalling, Thomas, Styrhe, Alexander, Woll, Kristin (2014):**

*Organisasjonsteori*

Oslo: Cappelen Damm Akademisk

**Everett, Euris L. og Furseth, Inger (2012):** *Masteroppgaven, hvordan begynne – og fullføre*. Oslo: Universitetsforlaget.

**Fangen, Katrine (2015):** «Kvalitativ metode» Lest 02.11.17

<https://www.etikkom.no/FBIB/Introduksjon/Metoder-og-tilnarminger/Kvalitativ-metode/#spr>

**Finansleksikon.no (2018):** «Ekspansiv pengepolitikk» Lest 20.04.18

[http://www.finansleksikon.no/Finansleksikon/E/Ekspansiv\\_pengepolitikk.html](http://www.finansleksikon.no/Finansleksikon/E/Ekspansiv_pengepolitikk.html)

**Finans Norge (2018):** «Om Finans Norge» Lest 20.04.2018

<https://www.finansnorge.no/om-finans-norge/>

**Finanstilsynet.no (2010):** «Strategi 2010-2014» Lest 22.02.2018

[https://www.finanstilsynet.no/globalassets/strategi/strategi\\_2010-2014.pdf](https://www.finanstilsynet.no/globalassets/strategi/strategi_2010-2014.pdf)

**Finanstilsynet (2011)** *Rundskriv, Retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål*. Lest 10.11.2017

<https://lovdata.no/static/RFT/rft-2011-0029.pdf>

**Finanstilsynet (2015):** "Husholdningenes kredittvekst" Lest 22.02.2018

<https://www.regjeringen.no/contentassets/17765a0020ff4d29a1acdc856c18967b/brev-fra-finanstilsynet.pdf-11528740.pdf>

**Finanstilsynet (2016):** «Vurdering av forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig og husholdningenes gjeldsvekst» Lest 11.12.2017

<https://www.regjeringen.no/contentassets/8b9cc3c26bb44ed99c4cbaacb787163d/boliglans-forskrift.pdf>

**Finanstilsynet.no (2018):** «Utkast til høringsnotat, Vurdering av forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig og husholdningenes gjeldsvekst» Lest 11.12.2017

<https://www.finanstilsynet.no/contentassets/b3616b5c45af4bf8ae136d97870a356f/utkast-horingsnotat-m-vedlegg---vurdering-av-forskrift-om-krav-til-nye-utlan-med-pant-i-bolig-og-husholdningenes-gjeldsvekst.pdf>

**Fræna kommune (2018):** «Om Fræna» Lest 10.01.2018

<https://www.frana.kommune.no/om-frana/>

**Grønmo, Sigmund (2016):** *Samfunnsvitenskapelige metoder, 2.utgave.*

Oslo: Fagbokforlaget

**Hatch, Mary Jo (2011):** *Organisasjonsteori*

Oslo: Abstrakt forlag.

**Haugen, Kari Anne (2006):** *Boligetterspørsmål og boligpriser.*

Masteroppgave, økonomisk institutt, Universitetet i Oslo.

<https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/17358/KAH-masteroppgaven.pdf?sequence=1>

**Hellevik, Ottar (2007):** *Forskningsmetode i sosiologi og statsvitenskap*

Oslo: Universitetsforlaget.

**Helsekompetanse.no (2018):** «Beslutningsprosesser» Lest 12.04.2018

<http://kurs.helsekompetanse.no/inkludering/18782>

**Henningsen, Monica Søvik (2014):** *Statlig boligpolitikk og prisutvikling i det norske boligmarkedet.*

Masteroppgave, Høgskolen i Molde, Vitenskapelig høgskole i logistikk.

[https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/222951/master\\_henningsen.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/222951/master_henningsen.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

**Holbergprisen.no (2018):** «Hvem og hvor mange?» Lest 12.04.2018

<http://www.holbergprisen.no/holbergprisen-i-skolen/hvem-og-hvor-mange.html>

**Holm, Arne (2005):** *Kommunenes ansvar og rolle i boligpolitikken.*

Oslo: Norges byggforskningsinstitutt.

<http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/318/arbeidsrapport.pdf>

**Husbanken.no (2017):** «Boligpolitikk». Lest 05.12.2017

<https://husbanken.no/boligpolitikk/hvem-gjor-hva-i-boligpolitikken/>

**Husbanken.no (2014):** «Startlån». Lest 27.10.2017

<https://www.husbanken.no/startlaan/hva-er-startlan/>

**Hustadvika kommune (2018):** «Nye Hustadvika kommune». Lest 10.04.2018

[www.hustadvika.kommune.no](http://www.hustadvika.kommune.no)

**Iversen, Kristin O. (2017):** «Har foreldre plikt til å hjelpe barna inn på boligmarkedet?»

Lest 25.04.18

<http://www.dnbeiendom.no/altombolig/kjop-og-salg/boligokonomi/starthjelp-barn/hvor-mange-forstegangskjopere-far-hjelp/>

**Iversen, Kristin og Skorve, Øyvind (2017):** «Hvorfor er det så viktig for nordmenn å eie sin egen bolig?» Lest 10.02.2018

<http://www.dnbeiendom.no/altombolig/kjop-og-salg/nordmenn-vil-eie-sin-egen-bolig/>

**Iversen, Thomas Dag og Engen, Thomas Trymer (2016):** *Har vi en boligboble i Norge?*

Masteroppgave. Universitetet i Stavanger.

[https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/2414353/Engen\\_Trymer\\_Thomas\\_Iversen\\_Dag\\_Thomas.pdf?sequence=1](https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/2414353/Engen_Trymer_Thomas_Iversen_Dag_Thomas.pdf?sequence=1)

**Jacobsen, Dag Ingvar og Thorsvik, Jan (2002):** *Hvordan organisasjoner fungerer.*

Oslo: Fagbokforlaget.

**Jacobsen, Dag Ingvar (2015):** *Hvordan gjennomføre undersøkelser?*

Kristiansand: Cappelen Damm akademisk.

**Jensen, Siv (2018):** «Boligmarkedet og boliglånsforskriften» Lest 10.02.2018

<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/boligmarkedet-og-boliglansforskriften/id2593950/>

**Kartverket.no (2018):** «Dokumentavgift» Lest 12.04.2018

<https://www.kartverket.no/eiendom/priser-og-gebyr/dokumentavgift/Generelt-om-dokumentavgift/>

**Kjøsterud, Tore W. (2005):** *Hvordan målene ble nådd: hovedlinjer og erfaringer i norsk boligpolitikk*

Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring

**Korvann, Gitte Kristine (2015):** *Hvilke forhold påvirker kvaliteten på helse- og omsorgstjenesten?*

Masteravhandling, Høgskolen i Hedmark, Campus Rena.

<https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/281903/Korvann.pdf?sequence=1>

**Krogsveen (2017):** «Boligkjøperindeksen 2017» Lest 10.02.2018

<http://boligkjoperindeksen.krogsveen.no/>

**Lindquist, Kjersti-Gro, Solheim, Haakon og Vatne, Bjørn Helge (2017):**

«Husholdningenes gjeld og koplinger til boligmarkedet. Konsekvenser for finansiell stabilitet» Lest 12.03.2018

<https://www.norges-bank.no/Publisert/Signerte-publikasjoner/Aktuell-kommentar/2017/aktuell-kommentar-72017/>

**Molde kommune (2018):** «Kommunedata». Lest 10.02.2018

<https://www.molde.kommune.no/kommunefakta.263533.no.html>

**Møre og Romsdal fylkeskommune (2018):** «Kommunestatistikk». Lest 10.02.2018

[https://mrfylke.no/Tenestoomraade/Plan-og-analyse/Statistikk-og-analyser/Kommunestatistikk/Notiser-hoegre-side/Kommunestatistikk-der-fleire-kommunar-er-samla/\(language\)/nno-NO](https://mrfylke.no/Tenestoomraade/Plan-og-analyse/Statistikk-og-analyser/Kommunestatistikk/Notiser-hoegre-side/Kommunestatistikk-der-fleire-kommunar-er-samla/(language)/nno-NO)

**Myrvold, Trine M., Strand, Arvid, Holm, Arne, Hansen, Thorbjørn (2002):**

*Kommunal boligpolitikk – fragmentert og reaktiv.*

NIBR-rapport 2002:5

<http://docplayer.me/2923301-Kommunal-boligpolitikk-fragmentert-og-reaktiv.html>

**Nedrevåg, Lars (2015):** *Utvikling av norsk redningstjeneste - i lys av politisk beslutningsteori*

Masteroppgave, Universitetet i Norland.

<https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/2385820/Nedrevaag.pdf?sequence=1>

**Nordby, Trond (1999):** *Samvirket mellom organisasjoner og stat: Norge*

Rapport, UIO: Det samfunnsvitenskapelige fakultet.

[http://www.sv.uio.no/mutr/publikasjoner/rapporter/rapp1999\\_old/rapport4.html](http://www.sv.uio.no/mutr/publikasjoner/rapporter/rapp1999_old/rapport4.html)

**Nordstad, Silje Ingeborg (2016):** *Trivsel i arbeidslivet*

Masteroppgave, Universitetet i Oslo.

<https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/51566/Masteroppgave-Silje-Nordstad.pdf?sequence=1>

**Norges Bank (2016a):** *Brev: Høring- endring og videreføring av forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig.* Lest 12.02.2018

<https://www.norges-bank.no/Publisert/Brev-og-uttalelser/2016/2016-10-21-Brev/>

**Norges Bank (2016b):** *Analyser av krav til utlånspraksis.* Lest 12.02.2018

<https://static.norges-bank.no/contentassets/4c5b3b7d073244e9b0ec60d2068c588f/2016-10-21-brev-vedlegg.pdf?v=03/09/2017123510&ft=.pdf>

**Norges Bank (2018):** «Pengepolitikk» Lest 21.04.18

<https://www.norges-bank.no/Om-Norges-Bank/Mandat-og-oppgaver/Pengepolitikken-i-Noreg/>

**Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) (2017a):** "Førstegangskjøpere 2007-2016"

<http://www.nef.no/wp-content/uploads/2017/08/Forstegangskjop-analyse-NEF-Ambita-aug2017.pdf>

**Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) (2018):** «Boligmarkedet 2018» Lest 12.04.2018

<http://www.nef.no/nyheter/boligmarkedet-2018-last-innleggene/>

**Nye Molde kommune (2018):** "Vi er nye Molde" Lest 10.04.2018

[www.nyemolde.no](http://www.nyemolde.no)

**Olsen, Johan P., Cohen, Michael D., March, James G. (1972):** *A Garbage Can Model of Organizational Choice.*

[http://www.unc.edu/~fbaum/teaching/articles/Cohen\\_March\\_Olsen\\_1972.pdf](http://www.unc.edu/~fbaum/teaching/articles/Cohen_March_Olsen_1972.pdf)

**Olsen, Johan P. (1978):** *Politisk organisering. Organisasjonsteoretiske synspunkt på folkestyre og politisk ulikhet.*

Oslo: Universitetsforlaget.

**Olsen, Øystein (2015):** Drammens tidende «De nye reglene vil treffe førstegangskjøperne som ikke har egenkapital hardt» Lest 11.04.2018

<https://www.dt.no/meninger/de-nye-reglene-vil-treffe-forstegangskjoperne-som-ikke-har-egenkapital-hardt/o/5-57-66941>

**Penger.no (2014):** «Ordlister for bank- og finansord» Lest 20.02.2018

<https://www.penger.no/privatokonomi/ordliste-bank-og-finansord/>

**Pihl, Carsten (2017):** «Bekymret for de unge, men ikke enige om virkemidlene» Lest 12.03.2018

<http://www.nef.no/nyheter/bekymret-unge-enige-virkemidlene/>

**Raaheim, John M. (2015):** «Garbage Can, søppelbøtter og kommunale slagord» Lest 15.01.2018

<https://ledelse.tekna.no/garbage-can-soppelbotter-og-kommunale-slagord/>

**Rasch, Bjørn Erik (2010):** *Garbage Can» modellen i metodologisk belysning.* Lest 20.02.2018

[www.journals.lub.lu.se/index.php/st/article/download/3310/2882](http://www.journals.lub.lu.se/index.php/st/article/download/3310/2882)

**Rbnett.no (2018):** "Halvparten av unge boligkjøpere får hjelp av foreldre" Lest 25.04.18

<http://www.rbnett.no/nyheter/2018/04/25/Halvparten-av-unge-boligkjopere-far-hjelp-av-foreldrene-16559625.ece>



**Regjeringen.no (2004):** «St.mld. nr. 23 Om Boligpolitikken» Lest 10.04.2018

<https://www.regjeringen.no/contentassets/8961045559354fa5ac91f93b8f3b3c3b/no/pdfs/stm200320040023000dddpdfs.pdf>

**Regjeringen.no (2009):** «Pengepolitikk» Lest 15.01.2018

[https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-o-budsjett/norsk\\_okonomi/pengepolitikk/id213274/](https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-o-budsjett/norsk_okonomi/pengepolitikk/id213274/)

**Regjeringen.no (2015a):** «Beslutninger- i staten» Lest 11.04.2018

[https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2015-14/id2464978/sec4?q=politisk%20rasjonalitet#match\\_0](https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2015-14/id2464978/sec4?q=politisk%20rasjonalitet#match_0)

**Regjeringen.no (2015b):** «Høringsnotat - forslag til forskrift om krav til utlån med pant i bolig» Lest 15.01.2018

<https://www.regjeringen.no/contentassets/17765a0020ff4d29a1acdc856c18967b/horingsnotat.pdf-11528741.pdf>

**Regjeringen.no (2015c):** «Strategi for boligmarkedet» Lest 10.04.2018

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/strategi-for-boligmarkedet/id2417405/>

**Regjeringen.no (2016a):** «Fastsetter ny boliglånsforskrift» Lest 10.03.2018

<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/fastsetter-ny-boliglansforskrift/id2523967/>

**Regjeringen.no (2016b):** »Høring – endring og videreføring av forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig» Lest 10.02.2018

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing--endring-og-videreforing-av-forskrift-om-krav-til-nye-utlan-med-pant-i-bolig/id2510739/>

**Regjeringen.no (2016c):** «Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig (boliglånsforskriften)». Lest 20.10.2017

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/forskrift-om-krav-til-nye-utlan-med-pant-i-bolig-boliglansforskriften/id2523973/>

**Regjeringen.no (2018a):** "Finansdepartementet" Lest 10.01.2018

<https://www.regjeringen.no/no/dep/fin/id216/>

**Regjeringen.no (2018b):** «Forslag til ny personopplysningslov» Lest 01.05.2018

<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/forslag-til-ny-personopplysningslov/id2594896/>

**Revolv, Mathias Killengreen, Sandvik, Lene og Lande With, Mari (SSB) (2018):**

«Bolig og boforhold- for befolkningen og utsatte grupper» Lest 30.05.2018

[https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/\\_attachment/346817?\\_ts=162d8bb3be0](https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/_attachment/346817?_ts=162d8bb3be0)

**Ringdal, Kristen (2012):** *Enhet og mangfold.*

Oslo: Fagbokforlaget.

**Sander, Kjetil (2017a):** «Induktiv og deduktiv studier» Lest 10.04.2018

<https://estudie.no/induktiv-deduktiv/>

**Sander, Kjetil (2017b):** «Finanspolitikk» Lest 05.04.18

<https://estudie.no/finanspolitikk/>

**Sander, Kjetil (2017c):** «Reliabilitet» Lest 02.11.2017

<https://estudie.no/reliabilitet/>

**Sjøberg, Mads Åke og Simensen, Martin Seland (2014):** *Årsaken til boligprisstagnasjonen i Oslo sentrum høsten 2013.*

Bacheloroppgave, Høgskolen i Oslo og Akershus.

[https://fagarkivet.hioa.no/nb/item/asset/dspace:3736/Sjoberg\\_Mads.pdf](https://fagarkivet.hioa.no/nb/item/asset/dspace:3736/Sjoberg_Mads.pdf)

**Statistisk sentralbyrå (SSB) (2015):** «Boforhold, levekårsundersøkelsen» Lest 20.02.2018

<https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/bo/hvert-3-aar>

**Store norske leksikon (2014):** «Finanspolitikk» Lest 10.02.2018

<https://snl.no/finanspolitikk>

**Store norske leksikon (2018):** "Anarki" Lest 12.04.2018

<https://snl.no/anarki>

**Theting, Kari Rasmussen (2007):** "Bopliksaken" i Tvedestrand

Masteroppgave, Universitetet i Bergen.

<http://bora.uib.no/bitstream/handle/1956/7593/Masteroppgave-Kari-Theting-2007.pdf?sequence=1>

**Vale, Per Halvor (2007):** *Makroøkonomi, Andre utgave*

Oslo: Abstrakt forlag

**Wikipedia.no (2017a):** «Molde kommune». Lest 02.11.2017

[https://nn.wikipedia.org/wiki/Molde\\_kommune](https://nn.wikipedia.org/wiki/Molde_kommune)

**Wikipedia.no (2017b):** «Fræna kommune». Lest 25.10.2017

<https://no.wikipedia.org/wiki/Fræna>

**Wikipedia.no (2017c):** «Kvantitativ metode». Lest 25.10.2017

[https://no.wikipedia.org/wiki/Kvantitativ\\_metode](https://no.wikipedia.org/wiki/Kvantitativ_metode)

**Økonomi.no (2017):** «Ekspansiv finanspolitikk». Lest 30.10.2017

<http://www.oekonomi.no/2010/10/04/ekspansiv-finanspolitikk/>

**Østerud, Øyvind (2007):** *Statsvitenskapelig leksikon.*

Oslo: Universitetsforlaget.

**Østerud, Øyvind (2014):** *Statsvitenskap, innføring i politisk analyse.*

Oslo: Universitetsforlaget.

## Vedlegg 1: Spørsmål til bank

1. Hvordan opplever dere dagens boligmarked i denne kommunen?
2. Er dere i kontakt med mange førstegangskjøpere før kjøp?
3. Har dere inntrykk av at det er vanskeligere for førstegangskjøpere å finansiere bolig nå etter forskriftene fra myndighetene kom om 15% egenkapital og max 5 ganger gjeldsgrad?
4. Opplever dere at flest førstegangskjøpere har kausjonist, egenkapital, startlån eller 100% finansiering?
5. Har dere inntrykk av at førstegangskjøperne er blitt eldre?
6. Merker dere lik praksis hos alle bankene eller er det forskjellig?
7. De fleste av førstegangskjøperne svarer at de har vært i kontakt med bank før eventuelt boligkjøp, og de svarer også at de har fått hjelp av bankene. Hva gjør dere for å hjelpe førstegangskjøperne inn på boligmarkedet?
8. Prioriterer dere å bruke de 10% avvik som dere har mulighet til på unge førstegangskjøpere?
9. Synes du det er riktig å videreføre boliglånsforskriften?
10. Vet du om finanstilsynet forhørte seg med banker før de vedtok den første boliglånsforskriften?
11. Ble det avtalt at bankene skulle overta noe av samfunnsansvaret siden bankene kan foreta helhetsvurderinger og gjøre avvik der dere mener det er riktig?

## Vedlegg 2: Spørsmål til megler

1. Hvordan opplever dere dagens boligmarked i denne kommunen?
2. Er det mange førstegangskjøpere på visning?
3. Har dere inntrykk av at det er vanskeligere for førstegangskjøpere å finansiere bolig nå etter forskriftene fra myndighetene kom om 15% egenkapital og max 5 ganger gjeldsgrad?
4. Opplever dere at flest førstegangskjøpere har kausjonist, egenkapital, startlån eller 100% finansiering?
5. Har prisutviklingen blitt påvirket av boliglånsforskriftene?
6. Har dere inntrykk av at utviklingen har vært lik i kommunene?
7. Merker dere lik praksis hos alle bankene eller er det forskjellig?
8. Noen av førstegangskjøperne svarer at de har vært i kontakt med meglere før eventuelt boligkjøp, og de svarer også at de har fått hjelp av meglere. Hva gjør dere for å hjelpe førstegangskjøperne inn på boligmarkedet?
9. Synes du det er riktig å videreføre boliglånsforskriften?
10. Vet du om norsk eiendomsmeglerforbund var en del av beslutningsprosessen da finanstilsynet vedtok den første boliglånsforskriften?

### Vedlegg 3: Spørsmål til kommune

1. Hva er utfordringene i forhold til dagens boligmarked i deres kommune?
2. Hva gjør dere for å bedre situasjonen for unge etablerere? Vi tenker da ikke på innvandrere, vanskeligstilte eller eldre. Men “vanlige” førstegangskjøpere.
3. Føler dere et samfunnsansvar for å hjelpe førstegangskjøpere inn på boligmarkedet?
4. Har dere fokus på at det skal bygges flere boliger tilpasset førstegangskjøpere? Eventuelt hva gjør dere?
5. Gir dere fortsatt startlån som egenkapital, eventuelt hvor mye/ofte?
6. Hvordan samarbeider dere med husbanken?
7. Innbyggertallet i deres kommune har de siste 10 årene ikke økt noe særlig hvis vi ser bort i fra innvandring. Hva tror dere er grunnen til dette?
8. Har dere en boligpolitikk/mål som fokuserer på å øke antall innbyggere og gjøre det enklere å kunne kjøpe bolig i deres kommune?
9. Hva gjør dere for at deres kommune skal bli mer attraktiv for førstegangskjøpere og hva skal dere gjøre fremover?
10. Vet dere om kommune ble rådført av finanstilsynet før de vedtok den første boliglånsforskriften og ble eventuelt det politiske ansvaret/samfunnsansvaret delegert til kommunene?

Vi vil poengtere at vi ikke er ute etter informasjon om hva deres NAV kontor gjør for de som trenger ekstra tilrettelegging slik som eldre, innvandrere, uføre eller andre vanskeligstilte.

Vår oppgave handler om unge førstegangskjøpere og forskjellen mellom hvordan Molde og Fræna kommune jobber mot førstegangskjøpere.

## Vedlegg 4: Spørreundersøkelse

### Spørreundersøkelse til førstegangskjøpere

I forbindelse med vår masteroppgave i Samfunnsendring, organisasjon og ledelse ved Høgskolen i Molde har vi utarbeidet følgende spørreskjema som en del av vår oppgave. Vi håper du som førstegangskjøper i boligmarkedet vil ta deg tid til å svare på disse spørsmålene. På forhånd tusen takk 😊

1. Hvor gammel er du/dere? \_\_\_\_\_
2. Hvem har dere vært i kontakt med i forkant av eventuelt boligkjøp?  
(Sett kryss)  
Bank  Megler  Kommune  Andre: \_\_\_\_\_
3. Hvordan finansierer dere et eventuelt kjøp?  
Kausjonist  Medlåntaker  Oppsparte midler  100% finansiering   
  
Annet: \_\_\_\_\_
4. Hvor mange visninger har dere vært på?  
1-3  4-6  7-10  Flere enn 10
5. Hvor mange ganger har dere lagt inn bud?  
1-3  4-6  7-10  Flere enn 10
6. Har dere fått tilbud om hjelp til å komme inn på boligmarkedet av f.eks?  
Bank  Megler  Kommune  Andre \_\_\_\_\_

## **Vedlegg 5: Organisasjoner vi har vært i kontakt med**

Sparebank 1 Nordvest Molde

Romsdalsbanken avdeling Elnesvågen

Eiendomsmegler 1 Molde

Molde kommune

Fræna kommune



## Vedlegg 6: Høringsinstanser

Høringsinstanser som var til stede under høringen om «Endring og videreføring av forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig» i 2016.

Alle departementene	Høyskolen i Sogn og Fjordane
Akademikerne	Kommunalbanken
Aksjonærforeningen i Norge	Konkurransetilsynet
Bedriftsforbundet	KS
Datatilsynet	Landsorganisasjonen i Norge
Den Norske Advokatforening	Likestillings- og diskrimineringsombudet
Den Norske Aktuarforening	Nordic Trustee
Den norske Revisorforening	Norges Bank
Econa	Norges Bondelag
Eiendomsmeglerforetakenes Forening	Norges Eiendomsmeglerforbund
Finans Norge	Norges Handelshøyskole
Finansforbundet	Norges Ingeniør- og
Finansieringsselskapenes Forening	teknologorganisasjon
Folketrygdfondet	Norges Takseringsforbund
Forbrukerombudet	Norsk Kapitalforvalterforening
Forbrukerrådet	Norsk Venture
Handelshøyskolen BI	Norske Boligbyggelags Landsforbund
Handelshøyskolen i Bodø	Norske Finansanalytikerens Forening
Hovedorganisasjonen Virke	Norske Forsikringsmegleres Forening
Huseiernes Landsforbund	Norske Kredittopplysningsbyråers
Høgskolen i Sørøst-Norge (tidl. Telemark)	Forening
	NTL-Skatt

Næringslivets Hovedorganisasjon	Stortingets ombudsmann for
Oslo Børs	forvaltningen (Sivilombudsmannen)
Pensjonskasseforeningen	Unio
Regelrådet	Universitetet i Agder
Regjeringsadvokaten	Universitetet i Bergen
Regnskap Norge	Universitetet i Oslo
Riksadvokaten	Universitetet i Tromsø
Riksrevisjonen	Verdipapirfondenes Forening
Skattebetalerforeningen	Verdipapirforetakenes Forbund
Skattedirektoratet	Verdipapirsentralen
Småbedriftsforbundet	Virke Inkasso
Sparebankforeningen i Norge	Yrkesorganisasjonenes Sentralforbund
Statens Pensjonskasse	ØKOKRIM
Statistisk sentralbyrå	Økonomiforbundet

## Vedlegg 7: Solgte boliger i Molde 2017

Copyright © Eiendomsverdi AS, 13.04.2018

Brakeronto Eiendomsmegler 1, Eiendomsmegler 1, Pb. 778 Sentrum, 6046 OSLO

**EiendomsMegler 1**

**MEGLERRAPPORT**

### Utvalg

Solgt 01.01.2017 - 31.12.2017

Overråde: Kommune: MOLDE

Boligtyper:

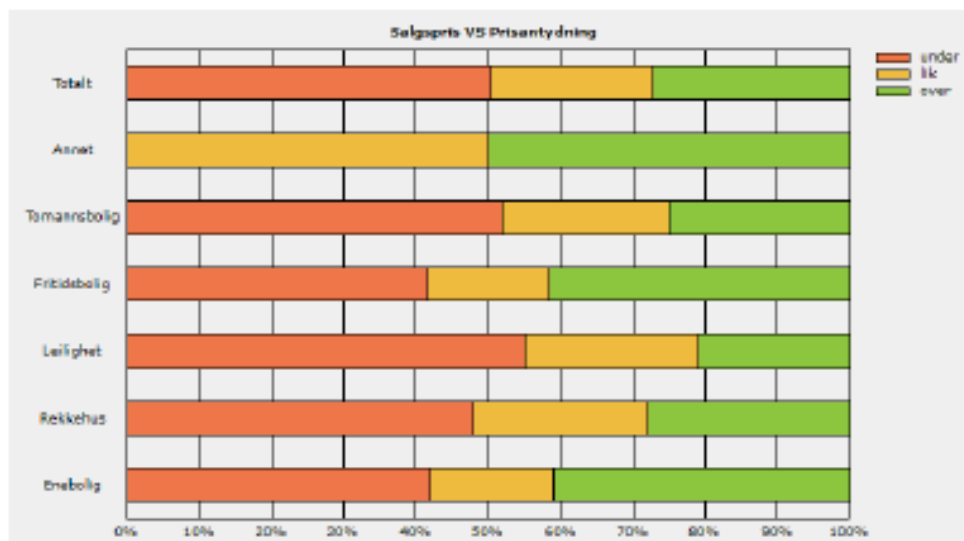
Enebolig  
Leilighet  
Rekkehus  
Tomannsbolig  
Fritidsbolig  
Annet



### Oppsummering

Statistikken baserer seg på annonserte meglersalg eksklusive usikre priser

Boligtype	Ant. salg	Søltpris	m <sup>2</sup> pris	Prisandryning			Taket			Oms.hast.
				Under	Lik	Over	Under	Lik	Over	
Enebolig	112	4 137 750	24 140	42 %	17 %	41 %	0 %	0 %	100 %	49 d
Rekkehus	25	3 063 406	30 455	48 %	24 %	28 %				58 d
Leilighet	235	2 475 532	34 793	55 %	24 %	21 %	100 %	0 %	0 %	63 d
Fritidsbolig	12	1 342 917	20 915	42 %	17 %	42 %				161 d
Tomannsbolig	65	3 136 136	25 930	52 %	23 %	25 %				73 d
Annet	2	4 070 000	38 051	0 %	50 %	50 %				174 d
<b>Totalt</b>	<b>451</b>	<b>2 993 053</b>	<b>30 281</b>	<b>50 %</b>	<b>22 %</b>	<b>27 %</b>	<b>67 %</b>	<b>0 %</b>	<b>33 %</b>	<b>64 d</b>



**Eiendomsverdi**

Copyright © Eiendomsverdi AS, 13.04.2018 Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndetsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS, eller dets lejemålshaver. All innhold er forbeholdt Brakeronto Eiendomsmegler 1, Pb. 778 Sentrum, 0206 OSLO i henhold til særskilt lejemålsavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Innholdet er ikke tillatt i markedsføring, publisering eller media. Priser inkl. utøver felt som følger av lejemålsavtalen (se www.eiendomsverdi.no/utøver) og åndesrettsloven av 12. mai 1961 og lov om åndetsverk av 12. mai 1961 nr. 2 er tillatt eller tillatt i utgang til dette dokumentet uten eller særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brakeronto Eiendomsmegler 1, se del 3 av 3 av 3 i bruk, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for riktige felt og mangler i presentert.

## Vedlegg 8: Solgte boliger i Fræna 2017

