

2014-09-19

## REMISSPROMEMORIA

FI Dnr 14-726

### **Förslag till nya regler om information om räntan på bostadskrediter**

#### **Sammanfattning**

Finansinspektionen föreslår nya föreskrifter och allmänna råd som innebär att banker och kreditmarknadsföretag som erbjuder bostadskrediter till konsumenterna ska informera om räntan på dessa krediter. Informationen ska enligt förslaget innehålla den genomsnittliga räntan för varje räntebindningstid som företaget erbjuder i sin marknadsföring. Den genomsnittliga räntan ska redovisas för aktuell månad tillsammans med historik för de senaste tolv månaderna. Företagen föreslås även vara skyldiga att informera om vilka omständigheter som är hänförliga till konsumenten, krediten eller säkerheten som beaktas vid räntesättningen. Informationen bör enligt förslaget ges på företagets webbplats.

Insynen i vilka räntor på bostadskrediter som företagen erbjuder och vad som påverkar räntesättningen är i dag begränsad. De räntor som företagen använder sig av i sin marknadsföring kan skilja sig mycket från de räntor som konsumenterna faktiskt betalar för sina bostadskrediter. Det saknas också krav på att företagen informerar om vad som påverkar räntesättningen. De nya reglerna syftar till att öka öppenheten kring räntesättningen på bostadskrediter. En ökad öppenhet kan minska en del av konsumenternas informationsunderläge gentemot företagen, vilket främjar en sund kreditgivning.

Finansinspektionen lämnade i september 2013 en rapport till Finansdepartementet om behovet av en ökad öppenhet kring räntesättningen. Detta förslag till nya regler är ett första steg till genomförandet av de åtgärder som Finansinspektionen anser att det finns behov av inom detta område.

De nya reglerna föreslås gälla från och med 1 mars 2015.

## Innehåll

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1    | Utgångspunkter .....  | 3  |
| 1.1  | Bakgrund .....  | 3  |
| 1.2  | Målet med regleringen.....                                    | 5  |
| 1.3  | Nuvarande och kommande regelverk .....                        | 5  |
| 1.4  | Regleringsalternativ .....                                    | 5  |
| 1.5  | Rättsliga förutsättningar .....                               | 6  |
| 1.6  | Ärendets beredning.....                                       | 6  |
| 1.7  | Ikraftträdande.....   | 7  |
| 2    | Motivering och överväganden.....                              | 7  |
| 2.1  | Genomsnittsräntans informationsvärde .....                    | 7  |
| 2.2  | Tillämpningsområde .....                                      | 7  |
| 2.3  | Definition av bostadskredit.....                              | 8  |
| 2.4  | En genomsnittsränta för varje erbjuden räntebindningstid..... | 8  |
| 2.5  | Endast nya bostadskrediter .....                              | 9  |
| 2.6  | Viktning med kreditbeloppet .....                             | 10 |
| 2.7  | Information om vad som påverkar räntan.....                   | 10 |
| 2.8  | Tidpunkt för uppdatering av informationen .....               | 11 |
| 2.9  | Tillhandahållande av historik .....                           | 12 |
| 2.10 | Var informationen ska lämnas .....                            | 12 |
| 3    | Förslagets konsekvenser.....                                  | 13 |
| 3.1  | Allmänt om konsekvensanalys .....                             | 13 |
| 3.2  | Konsekvenser för företagen.....                               | 14 |
| 3.3  | Konsekvenser för konkurrensen .....                           | 16 |
| 3.4  | Konsekvenser för samhället och konsumenten .....              | 17 |
| 3.5  | Konsekvenser för Finansinspektionen.....                      | 17 |

# 1 Utgångspunkter

## 1.1 Bakgrund

En stor del av Sveriges vuxna befolkning lånar för att finansiera sin bostad. För många hushåll är bostadskrediten det största ekonomiska åtagandet och räntan kan därför spela en stor roll för hushållens ekonomi. Konsumenternas insyn i, och därmed förståelse för, hur bostadskrediträntan bestäms är i dag begränsad. De befinner sig därmed ofta i ett informations- och kunskapsunderläge gentemot företagen då det kan vara svårt att få en tydlig bild av varför företagen erbjuder den enskilda konsumenten en viss ränta och vilka omständigheter som påverkar den på kort och lång sikt.

Den skyldighet som företagen har i dag att informera konsumenterna finns i konsumentkreditlagen (2010:1846). Lagen är tvingande och har konsumentskyddet som främsta intresse. Reglerna i konsumentkreditlagen syftar till att konsumenten ska förstå villkoren i avtalet. Företagen behöver inte på eget initiativ lämna information om varför de erbjuder en specifik ränta. Företagen är dock enligt lagen skyldiga att ge en förklaring när konsumenten efterfrågar detta (6 §). Informationsgivningen styrs alltså av vad den enskilde konsumenten begär.

### *Information om faktiska räntor*

Informationen om den faktiska räntenivån är i dag begränsad. Den information som finns tillgänglig publiceras av Statistiska centralbyrån (SCB) och utgörs av genomsnittliga räntor för ett antal räntebindingstider och baseras på inrapportering av 24 företag i enlighet med Riksbankens föreskrifter och allmänna råd (RBFS 2010:1) om instituts rapportering av finansmarknadsstatistik. Statistiken publiceras av SCB månadsvis i den så kallade Finansmarknadsstatistiken. Denna information visar den övergripande nivån på marknads bostadskrediträntor men är inte särskilt finfördelad vad gäller räntebindingstider. Räntor kan skilja sig mycket åt beroende på hur lång tid en ränta binds. Därmed ger intervall där flera års räntebindingstider läggs samman endast generell information om räntenivån.

Det finns ingen motsvarande statistik uppdelat per institut. Visserligen publicerar flera företag, inklusive de sju största företagen som lämnar bostadskrediter, så kallade listräntor på sina webbplatser. Listräntan är den marknadsförda räntan för en viss räntebindingstid. Men denna ränta behöver inte nödvändigtvis återspegla det faktiska ränteläget, utan skiljer sig ofta från den ränta som kunder faktiskt betalar i genomsnitt. Finansinspektionens beräkningar visar att listräntan i genomsnitt har varit nästan 0,2 procentenheter högre än den faktiska genomsnittliga räntan sedan 2009.<sup>1</sup> För vissa företag är skillnaden ännu större. Dessutom skiljer sig de olika företagens listräntor

---

<sup>1</sup> Se rapporten Konsumentskyddet på finansmarknaden, 15 maj 2014.

endast marginellt från varandra, medan det är betydligt större skillnader mellan deras faktiska räntor, som det inte finns någon jämförbar statistik på.<sup>2</sup> Någon reglering som styr listräntorna finns inte och företagen kan därför ändra dessa hur och när de vill. Det kan därför finnas en risk att listräntan felaktigt tolkas som den faktiska räntenivån för företagets bostadskrediter.

### *Information om räntesättningen*

Varje kund är unik och har olika förutsättningar, vilket innebär att kunderna utgör olika stor risk för företaget beroende på till exempel inkomst, familjeförhållanden och övriga skulder. Kundens individuella omständigheter påverkar om han eller hon ska få låna pengar, och i så fall till vilken ränta. Andra omständigheter som påverkar räntesättningen är hänförliga till lånet och bostaden som kunden vill låna till.

Vilka omständigheter som påverkar den ränta som en kund erbjuds är inte alltid lätt att skaffa information om. Det finns i dag stora variationer mellan informationen på företagens webbplatser avseende hur skillnaden mellan listränta och faktisk ränta, den så kallade ränterabatten, beskrivs. Vissa företag väljer att i detalj redovisa hur olika omständigheter påverkar den slutliga bostadskrediträntan, medan andra företag endast lämnar knapphändig information.

### *Finansinspektionens tidigare förslag*

Finansinspektionen har under de senaste åren arbetat för en ökad öppenhet om hur utlåningsräntorna på bostadskrediter bestäms och har även fått i uppdrag från regeringen att undersöka och föreslå åtgärder för att öka konsumenternas insyn i detta. Bland annat lämnade Finansinspektionen till Finansdepartementet en rapport om ökad öppenhet i september 2013. De förslag som presenterades i rapporten var mer långtgående och mer inriktade på information på en individuell nivå än de åtgärder som avses i detta förslag till nya regler. Bedömningen var att det skulle krävas en ändring av konsumentkreditlagen för att genomföra det ursprungliga och mer långtgående förslaget. Konsumentkreditlagen kommer att ses över med anledning av det så kallade bolåneavtalsdirektivet<sup>3</sup>. Finansinspektionen anser inte att det finns skäl att avvakta en sådan översyn utan väljer att med detta förslag gå före med vissa av åtgärderna. Denna lösning är den bästa utifrån de juridiska förutsättningar för reglering som finns i dag. De nya reglerna kan då ses som ett första steg till genomförande av samtliga de åtgärder som Finansinspektionen önskar se inom detta område.

<sup>2</sup> När bolåneundersökningen 2013 genomfördes skilde sig listräntorna som mest 0,14 procentenheter mellan de fem största företagen, medan de faktiska räntorna skiljde sig som mest 0,37 procentenheter.

<sup>3</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU av den 4 februari 2014 om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2013/36/EU och förordning (EU) nr 1093/2010.

## 1.2 Målet med regleringen

Målet med förslaget till föreskrifter är att företagen ska lämna information om sina genomsnittliga räntor på bostadskrediter och om omständigheter som är av betydelse vid räntesättningen, är att öka öppenheten och insynen i fråga om räntesättningen och därmed främja en sund konsumentkreditgivning.

En följd av detta kan vara att konsumenterna ges ytterligare verktyg i sin förhandlingssituation. Genom att företaget lämnar information om hur olika omständigheter påverkar den slutliga bostadskrediträntan innan förhandlings-situationen kan det öppna upp för fler diskussioner vid konsumentens möte med företaget. Även publiceringen av genomsnittsräntan, som i sig inte behöver vara direkt relaterad till den individuella konsumentens situation, kan få till följd att det blir tydligare att den listränta som finns i dag och den faktiska räntan som erhålls inte är samma sak. Även detta är information som kan komma att hjälpa konsumenten i ett förhandlingsunderläge och även bidra till en större möjlighet att jämföra erbjudanden från de olika företagen.

## 1.3 Nuvarande och kommande regelverk

De företag som ska omfattas av den nya regleringen är de banker och kreditmarknadsföretag som lämnar bostadskrediter, det sistnämnda i enlighet med definitionen i Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2014:11) om krediter i konsumentförhållanden.

Bolåneavtalsdirektivet antogs den 4 februari 2014, vilket innebär att Sverige sannolikt kommer att ha införlivat direktivet under våren 2016. Direktivet innehåller vissa specifika regler om information kring bostadskrediter, bland annat ska medlemsländerna införa ett informationsblad, det så kallade standardiserade EU-faktabladet. Informationsbladet ska konsumenten ha tagit del av när ett bindande anbud ges av företaget. Informationsbladet ska till exempel innehålla uppgift om den effektiva räntan (den sammanlagda kostnaden för bostadskrediten). Direktivet kommer att resultera i nya nationella bestämmelser och ändringar kommer troligtvis att genomföras främst i konsumentkreditlagen. Bestämmelserna i konsumentkreditlagen fokuserar på konsumenten och hans eller hennes betalningsförmåga och syftar ytterst till att säkerställa att en konsument inte överskuldätter sig. Dessa regler verkar samtidigt för att säkerställa skäligheten i ett bostadskreditavtal. Därmed kommer de regler som Finansinspektionen nu föreslår sannolikt inte i konflikt med kommande ändringar som föranleds av direktivet.

## 1.4 Regleringsalternativ

Finansinspektionen har övervägt om det finns andra möjligheter att säkerställa en ökad öppenhet om räntor på bostadskrediter, än att införa till större delen bindande föreskrifter på området. Alternativ till föreskrifter är normalt att ge ut allmänna råd, vägledningsdokument, handböcker eller att låta branschen hantera frågan genom självreglering. Finansinspektionen bedömer att det är

svårt att uppnå en sådan samsyn att självreglering blir effektiv. Det behövs bindande regler som är tillräckligt detaljerade för att säkerställa att företagen lämnar information som möjliggör en jämförelse mellan dem, och som också förenklar för företagen att efterleva reglerna, liksom för Finansinspektionen att utöva tillsyn och föra en dialog med företagen. Att branschen dessutom inte utnyttjat möjligheten till självreglering, bidrar också till att Finansinspektionen bedömer att det krävs bindande regler för att säkra att företagen verkligen lämnar denna information och att en effektiv tillsyn på området därmed kan bedrivas.

En liten del av regleringen sker genom allmänna råd. Allmänna råd är till sin natur inte bindande utan är en rekommendation om ett visst handlande för att uppfylla ett krav som finns i till exempel en lagbestämmelse. Om ett företag kan visa för Finansinspektionen att det på annat sätt uppfyller det överordnade kravet har företaget möjlighet att avvika från de allmänna råden utan att det innebär att företaget bryter mot regelverket.

## **1.5 Rättsliga förutsättningar**

I 5 kap. 2 § 2 förordningen (2004:329) om bank- och finansieringsrörelse finns ett bemyndigande för Finansinspektionen att meddela regler om vilken information som ett kreditinstitut ska lämna till sina kunder eller till dem som företaget erbjuder sina tjänster.

Bemyndigandet härrör från den så kallade sundhetsregeln i 6 kap. 4 § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse (LBF). Sundhetsregeln är en generellt utformad regel som avser att främst reglera den näringsrättsliga aspekten av ett kreditinstituts verksamhet. Informationsbemyndigandet omfattar därför i första hand information om företagets verksamhet som sådan. Det framgår dock av förarbetena till LBF att även vikten av ett gott kundskydd är av intresse.<sup>4</sup> Det är med stöd av detta bemyndigande som Finansinspektionen föreslår en skyldighet för företagen att lämna viss information om räntan och räntesättningen.

Det är vidare Finansinspektionens bedömning att de föreslagna reglerna inte kommer i konflikt med bostadslåneavtalsdirektivet och genomförandet av det, eftersom reglerna och direktivet behandlar olika typer av information.

## **1.6 Ärendets beredning**

I arbetet med att ta fram de nya reglerna har Finansinspektionen haft samråd med en extern referensgrupp som består av Konkurrensverket, Konsumentverket, Konsumenternas bank- och finansbyrå, Sparföretagens riksförbund samt Svenska Bankföreningen.

---

<sup>4</sup> Prop. 2002/03:139 s. 287 f.

## **1.7 Ikraftträdande**

Reglerna föreslås gälla från och med 1 mars 2015.

## **2 Motivering och överväganden**

Finansinspektionen redogör nedan för de föreslagna reglerna, de överväganden som gjorts och motiveringar till detta.

### **2.1 Genomsnittsräntans informationsvärde**

Finansinspektionen föreslår att företag som lämnar bostadskrediter till konsumenter och som härvid erbjuder vissa räntebindningstider i sin marknadsföring ska lämna information om sina genomsnittsräntor avseende dessa räntebindningstider. Bakgrunden till detta är, som tidigare nämnts, att informationen om den faktiska räntenivån i dag är begränsad. Informationen finns endast på en övergripande nivå och är inte särskilt finfördelad vad gäller räntebindningstider.

Information om företagens genomsnittliga bostadskrediträntor skulle ge blivande och befintliga kunder en uppfattning om det verkliga priset på bostadskrediter. Samtidigt är det viktigt att poängtera att även om ett företag har en viss genomsnittlig faktisk ränta så betyder det inte att alla konsumenter kommer att erbjudas den räntan. Hänsyn tas till en rad omständigheter när räntan bestäms på en bostadskredit och räntan skiljer sig åt mellan kunderna eftersom dessa har olika förutsättningar. Genomsnittsräntan på bostadskrediter i ett företag beror därmed på vilka kunder som har lånat pengar tidigare snarare än på den potentiella framtida kunden.

Den näringsrättsliga grund som denna nya reglering vilar på, möjliggör ett konsumentskydd som inte återfinns inom ramen för den konsumenträttsliga lagstiftningen. Den information som regleras i konsumentkreditlagen skiljer sig från den information och den förklaring som företagen ska ge till alla konsumenter och som är utgångspunkten för dessa regler. Regleringen i konsumentkreditlagen är inte tillräcklig för att omfatta den näringsrättsliga information som avses med dessa regler.

### **2.2 Tillämpningsområde**

Finansinspektionen föreslår att reglerna ska gälla för samtliga bankaktiebolag, sparbanker, medlemsbanker, kreditmarknadsbolag och kreditmarknadsföreningar som lämnar bostadskrediter. De aktörer som förmedlar bostadskrediter åt dessa företag (kreditförmedlare) och utländska kreditinstituts filialer i Sverige omfattas inte av förslaget då de inte ryms inom det bemyndigande som Finansinspektionen använder sig av i detta förslag.

Finansinspektionen bedömer att samtliga företag som anges ovan, ska omfattas av de nya reglerna oavsett storleken på företagen eftersom det finns ett behov av att säkerställa att reglerna gäller för samtliga företag som lämnar konsumenter bostadskrediter, oavsett volymen på kreditgivningen.

### **2.3 Definition av bostadskredit**

Finansinspektionen föreslår att begreppet bostadskredit i de nya reglerna ska ha samma innebörd som i 4 § fjärde stycket konsumentkreditlagen och i Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden. Begreppet bostadskredit kan definieras antingen med utgångspunkt i syftet med krediten eller med utgångspunkt i kreditens säkerhet. Finansinspektionens väljer att i likhet med ovan nämnda lag, definiera bostadskredit utifrån kreditens säkerhet, vilket även fångar de avtalssituationer där syftet med lånet är ett annat, men där bostaden ändå fungerar som säkerhet. Detta eftersom företagen när räntan bestäms har kännedom om säkerheten men inte alltid om syftet med krediten.

Vissa företag erbjuder även sina kunder möjlighet att finansiera sin bostad med lån utan säkerhet, så kallade blacolån. Blacolån ingår inte i definitionen för bostadskredit och ska därmed inte tas med när företagen gör beräkningarna.

### **2.4 En genomsnittsränta för varje marknadsförd räntebindningstid**

Finansinspektionen föreslår att företagen ska informera konsumenterna om sina genomsnittliga räntor på bostadskrediter för varje räntebindningstid som de erbjuder i sin marknadsföring.

Företagen kan erbjuda bostadskrediter till konsumenter i olika sammanhang och med olika räntebindningstider. Finansinspektionen bedömer att den omständigheten att ett företag i sin marknadsföring erbjuder vissa standardiserade räntebindningstider bör vara den omständighet som utlöser en skyldighet för företaget att informera om sina genomsnittliga räntor för dessa räntebindningstider. Informationen om företagets genomsnittliga räntor kan lämnas på olika sätt och förslaget avser inte att reglera innehållet i marknadsföringen som sådan. Med begreppet marknadsföring avses detsamma som i marknadsföringslagen (2008:486) och konsumentkreditlagen (se prop. 2009/10:242 s. 92). Finansinspektionen utöver tillsyn över att företagen följer de föreslagna reglerna. När det gäller tillsynen över de beteenden kring marknadsföring som regleras i marknadsföringslagen är det Konsumentverket som utöver tillsyn.

Det är viktigt att genomsnittsräntan finns tillgänglig för samtliga räntebindningstider som företaget erbjuder i sin marknadsföring eftersom räntan ofta skiljer sig åt beroende på vilken bindningstid en ränta har.



De räntebindningstider som förekommer i företagens marknadsföring kan skilja sig åt mellan olika företag och kan även variera över tid. Därför kan Finansinspektionen inte på förhand specificera vilka räntebindningstider som företagen ska beräkna en genomsnittsränta för. Företagen ska i stället redovisa uppgifterna för de räntebindningstider som de erbjuder i sin marknadsföring.

Räntebindningstiderna i företagens marknadsföring är som nämnts ovan i allmänhet uppdelade på vissa standardiserade bindningstider, till exempel 3 månader, 1 år, 2 år och så vidare. Den räntebindningstid som konsumenten och företaget till slut avtalar om kan dock avvika från räntebindningstiderna i marknadsföringen. Det gör att vissa konsumenter som vill binda sin ränta på 1 år, kan få en faktisk räntebindningstid som är till exempel 11 månader i sitt avtal. I de fall räntebindningstiden skiljer sig från de i företagens marknadsföring ska bostadskreditens ränta tas med i beräkningen för den marknadsförda räntebindningstid som ligger närmast tidsmässigt.<sup>5</sup>

I det fall en bostad är finansierad med flera bostadskrediter med olika räntebindningstider, ska varje enskild bostadskredit tas med för sig i beräkningen för respektive marknadsförda räntebindningstid.

Om antalet krediter som ska ingå i beräkningen för en räntebindningstid är färre än tre, behöver ingen genomsnittsränta beräknas. Anledningen till detta är att underlaget i dessa fall blir för litet, vilket försämrar kvaliteten i informationen.

## 2.5 Endast nya bostadskrediter

Finansinspektionen föreslår att beräkningen av den genomsnittliga räntan på bostadskrediter ska göras utifrån de räntor som nyligen har bestämts, det vill säga bostadskrediter som beviljats så nära i tiden som möjligt. Räntor som har bestämts längre tillbaka i tiden kan ha utgått från andra omständigheter och behöver inte spegla de aktuella förhållandena.

Beräkningen föreslås göras per kalendermånad och innefatta följande.

1. Bostadskreditavtal där räntan under månaden bestämts för första gången, vilket i normalfallet motsvaras av utbetalningstidpunkten. Om den faktiska räntesatsen fastställs under en tidigare publiceringsperiod än utbetalningstidpunkten ska publicering göras vid tidpunkten för när räntesatsen fastställs.
2. Bostadskreditavtal som är ett resultat av direkta förhandlingar om befintliga krediter. I direkta förhandlingar ingår bland annat flytt av lån, förtidsinlösning och omförhandlingar.
3. Bostadskreditavtal som är ett resultat av förlängningar av befintliga kreditavtal som inte sker efter direkta förhandlingar men innebär

---

<sup>5</sup> Antag att ett företag marknadsför följande räntebindningstider: 1 år och 2 år. En bostadskredit med en räntebindningstid på 14 månader ska då tas med i beräkningen för den genomsnittliga räntan för bostadskrediter med en räntebindningstid på 1 år.

förändringar av villkor och förutsättningar. Det gäller till exempel krediter med bunden ränta som kunden antingen aktivt väljer att förlänga (med samma eller en ny räntebindningstid) eller inte gör något, vilket kan ses som ett indirekt val att förlänga krediten. Ändringar i rörlig ränta ska inte inkluderas eftersom räntan från början är avtalad om att vara just rörlig.<sup>6</sup> Däremot ska givetvis rörliga räntor som följer av ingångna avtal under den senaste månaden inkluderas.

Detta innebär att beräkningen omfattar samma bostadskrediter som den räntestatistik på nya bostadskreditavtal som vissa företag i dag rapporterar till SCB. Finansinspektionen bedömer att det är en lämplig väg att gå eftersom det även fortsättningsvis kommer att ske rapporteringar av bostadskreditavtal till SCB.

## **2.6 Viktning med kreditbeloppet**

Finansinspektionen föreslår att beräkningen av genomsnittsränta för varje räntebindningstid ska göras genom att räntan viktas med kreditbeloppet. Det innebär att räntan på en liten kredit påverkar genomsnittsräntan mindre än räntan på en stor kredit. Detta ger en mer rättvisande bild av genomsnittsräntan och är också den metod som SCB använder för att beräkna hela marknadens genomsnitt.

En viktning innebär att den avtalade räntan på varje bostadskredit som ingår i beräkningen multipliceras med beloppet på bostadskrediten. Summan av samtliga produkter (av avtalade räntor och kreditbelopp) divideras härfter med det totala beloppet för samtliga bostadskrediter som ingår i beräkningen för den erbjudna räntebindningstiden.

## **2.7 Information om vad som påverkar räntan**

Finansinspektionen föreslår att ett företag som lämnar bostadskrediter till konsumenter även ska ge information om omständigheter som kan hänföras till konsumenten, krediten och säkerheten som företaget beaktar när det bestämmer vilken ränta som ska erbjudas en konsument.

Bakgrunden till förslaget är att informationen om vad som påverkar räntesättningen i dag är otillräcklig. Liksom informationen om genomsnittlig bostadskreditränta är även denna information avsedd att minska konsumenternas informationsunderläge.

Alla konsumenter är unika och det är dessa omständigheter som gör att konsumentens ränta kan skilja sig från den genomsnittliga. Övergripande information om vad som påverkar räntan ger företaget incitament att utifrån omständigheterna även på en individuell nivå förklara varför den bostadskreditränta som erbjuds i förhandlingen med en enskild kund skiljer sig

---

<sup>6</sup> Med rörlig ränta avses räntebindningstider på upp till 3 månader.

från den genomsnittliga räntan. Genom att företagen tillhandahåller en pedagogisk och tydlig förklaring av vad de tar hänsyn till när de erbjuder en ränta så höjs även informationsvärdet av företagets genomsnittliga bostadskrediträntor och gör denna högst relevant. Finansinspektionen konstaterar att information om vilken ränta andra kunder betalar är efterfrågad bland konsumenter.

De omständigheter som påverkar räntan är ibland komplexa och svåra att mäta. Det kan därför vara svårt att kvantitativt ange i vilken utsträckning som olika omständigheter påverkar räntan. Det gäller till exempel företagets tidigare relation till kunden eller ränterabattens koppling till kundens kredithistorik. Informationen ska dock åtminstone lämnas på en övergripande nivå. Informationen kan exempelvis gälla hur kundens andra befintliga eller framtida engagemang hos företaget kan påverka bostadskrediträntan. Finansinspektionen ser dock inget hinder mot att företagen, utöver vad som följer av reglerna, kvantifierar och specificerar hur övriga omständigheter inverkar på bostadskrediträntan.

## **2.8 Tidpunkt för uppdatering av informationen**

Finansinspektionen föreslår att informationen om räntorna ska uppdateras månadsvis och lämnas senast fem arbetsdagar efter kalendermånadens utgång. När det gäller information om omständigheterna som beaktas då bostadskrediträntan sätts, ska informationen i stället uppdateras så snart en förändring sker i detta avseende. Det ligger i sakens natur att en sådan uppdatering ska ske skyndsamt för att kravet i bestämmelsen ska vara uppfyllt.

Uppdatering av informationen innebär ett arbete för företagen. De företag som lämnar bostadskrediter i dag är av olika storlekar, vilket gör att de har olika tekniska och resursmässiga förutsättningar. Finansinspektionen har dock bedömt att det finns ett behov av att säkerställa att dessa regler gäller för samtliga företag som lämnar bostadskrediter till konsumenter och därmed oavsett storleken på kreditgivningen. Därmed bör publiceringen av informationen, samt tidpunkten för denna, vara samma för samtliga företag.

Eftersom informationen om företagets genomsnittsräntor på bostadskrediter är bakåtblickande, kan förutsättningarna som påverkar räntesättningen ha förändrats sedan den senaste uppdateringen av informationen. Räntan kan ändras dagligen och ju oftare informationen om genomsnittsräntan uppdateras, desto högre blir värdet av informationen. Finansinspektionen bedömer att det är rimligt med en månadsvis uppdatering av informationen och detta krav föreslås gälla för samtliga företag. Det är också av vikt att det tydligt framgår av informationen vilken månad som avses. Exempelvis kan detta tydliggöras genom att aktuell månad anges inledningsvis.

## **2.9 Tillhandahållande av historik**

Finansinspektionen föreslår att information om företagets historiska genomsnittsräntor för de senaste tolv månaderna ska lämnas tillsammans med informationen om genomsnittsräntan den senaste månaden.

Finansinspektionen anser att informationsvärdet av den genomsnittliga räntan ökar genom att den följs av de historiska genomsnittsräntorna eftersom historisk information ger konsumenterna möjlighet att jämföra bankernas faktiska räntor även bakåt i tiden. Det är av intresse för konsumenterna eftersom ett bostadskreditavtal vanligen sträcker sig över en lång tid och räntorna kan fluktuera mycket över tid och mellan de olika bankerna. Dessutom underlättas konsumentens förståelse för att räntan kan ändras över tid. Ju längre historik som finns tillgänglig, desto bättre är det för konsumenten. Företagen får självklart ge historik som omfattar mer än tolv månader.

Företagen ska börja att informera enligt de nya reglerna när dessa träder i kraft. Det finns inget krav på retroaktivitet utan genomsnittsräntorna ska i stället sparas månad för månad och bifogas de nya genomsnittsräntorna under åtminstone tolv månader.

## **2.10 Var informationen ska lämnas**

Finansinspektionen föreslår att informationen bör tillhandahållas på företagets webbplats, som är en redan etablerad informationskanal som används av både befintliga och potentiella kunder för att få information om bostadskrediter. Den nya regleringen förutsätter att företagen lämnar informationen på ett tydligt sätt till konsumenterna, så att den lätt går att hitta och att konsumenterna därmed får informationen i rätt sammanhang. Ett företag som väljer att informera om sina genomsnittsräntor på annat sätt än via sin webbplats måste visa för Finansinspektionen att det på annat sätt uppfyller informationskravet.

Företag som i dag inte har en webbplats kan tillhandahålla konsumenterna informationen exempelvis via e-post i en läsbar varaktig form (så som ett pdf-dokument) på begäran, i en dagstidning eller i ett nyhetsbrev. Även för denna kommunikation förutsätts att informationen är tydlig och ges i rätt sammanhang.

## 3 Förslagets konsekvenser

### 3.1 Allmänt om konsekvensanalys

Finansinspektionen är enligt förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning skyldig att göra en konsekvensutredning innan nya regler beslutas. Nedan redogörs för de konsekvenser som reglerna bedöms få för företagen, Finansinspektionen och samhällsekonomin i stort.

Regleringen syftar till att åtgärda problemet med bristande öppenhet i samband med företagets räntesättning av bostadskrediter. I dagsläget väljer många företag att inte öppet redovisa den historiska faktiska räntan och inte heller vilka faktorer som kan påverka räntan för bostadskrediter. Det är därför svårt för den enskilde konsumenten att förstå varför den ränta som företaget erbjuder honom eller henne skiljer sig från företagets listräntor. Därmed försämras även möjligheten för konsumenten att jämföra erbjudanden mellan olika banker. Genom att föreskriva att företagen måste informera konsumenterna om genomsnittsräntan för olika räntebindingstider och om vilka omständigheter som påverkar den individuella bostadskrediträntan, bidrar Finansinspektionen till att öppenheten ökar då företagen i större utsträckning kommer att förklara hur räntan bestäms.

De alternativa lösningarna till problemet har nämnts tidigare i promemorian, se avsnitt 1.4. Finansinspektionen anser dock att regleringen är nödvändig för att konsumenterna inte även fortsättningsvis ska befinna sig i ett informationsunderläge gentemot företagen. Det behövs dessutom incitament för att företagen mer ingående ska förklara vilka omständigheter som påverkar en konsuments bostadskreditränta vilket saknas i dag. Föreskrifterna berör alla kreditinstitut som lämnar bostadskrediter, se avsnitt 2.2. Det finns ett trettioital sådana företag i Sverige. Dessa företag är av varierande storlek och är till olika grad specialiserade på bostadskrediter. I gruppen ingår de fyra svenska storbankerna, med mellan 2 000 och 5 500 miljarder kronor i totala tillgångar. För dem utgör svenska bostadskrediter mellan 5 och 30 procent av deras totala tillgångar, och sammantaget betyder att de fyra storbankerna innehar 80 procent av marknadsandelarna på den svenska bolånemarknaden.

En mindre grupp mellanstora kreditinstitut med balansomslutningar mellan 100 och 400 miljarder kronor uppvisar en något större specialisering på bostadskrediter; mellan 30 och 50 procent av deras tillgångar utgörs av bostadskrediter. Dessa företag har 14 procent av marknaden för bostadskrediter.

En stor grupp mindre lokala banker med totala tillgångar på 50 miljarder eller mindre är även de aktiva på bolånemarknaden. För dessa företag utgör bostadskrediter mellan 5 och 35 procent av de totala tillgångarna, men de har bara 3 procent av de totala antalet bostadskrediterna i Sverige.

Slutligen finns det utländska banker som via sina filialer lämnar bostadskrediter till konsumenter i Sverige. Deras del av marknaden är ungefär 3 procent.

Det bemyndigande som Finansinspektionens beslutanderätt grundar sig på beskrivs i avsnitt 1.5.

Finansinspektionen bedömer inte att föreskrifterna kommer att stå i konflikt med bostadslåneavtalsdirektivet. I övrigt bedöms föreskrifterna överensstämma med de skyldigheter som följer av att Sverige är ett av EU:s medlemsländer.

Finansinspektionen ser inte heller att några särskilda hänsyn behöver tas när det gäller tidpunkten för ikraftträdandet, då information om bostadskrediter ges fortlöpande av de berörda företagen. Vid ikraftträdandet kan speciella informationsinsatser behöva göras, både av företagen och av Finansinspektionen. Dessa insatser är av en sådan natur att de ryms inom ramen för företagens och FI:s löpande kostnader.

## **3.2 Konsekvenser för företagen**

### *3.2.1 Tidsåtgång och kostnader för företagen*

Företagens tidsåtgång för att kunna leva upp till de nya reglerna bedöms inte vara mer omfattande än att så kan ske vid det föreslagna ikraftträdandedatumet.

De extra kostnaderna som föreskriften kommer att leda till för företagen kan delas upp i kostnader för att

1. beräkna den genomsnittliga krediträntan, och
2. tillgängliggöra information om den genomsnittliga räntan och de omständigheter som kan påverka den.

Finansinspektionen bedömer att den personal som handlägger bostadskrediter i dag behöver en kompletterande utbildning för att kunna agera utifrån den ökade information som kunden kommer att ha tillgång till. Dock bör denna personal redan ha relativt ingående kunskap om prissättningsmodellen varför förslaget inte kommer att resultera i några betydande kostnader i detta avseende.

De kostnadsuppskattningar som anges nedan bygger på de inkomna svaren på en enkätundersökning som FI skickade till en del av Bankföreningens medlemmar under augusti 2014. I enkäten ombads företagen att uppskatta kostnaden för att leva upp till de nya krav som ställs på dem när föreskriften börjar gälla. Detta innefattar kostnaden för att beräkna den genomsnittliga räntan samt kostnaden för att tillgängliggöra information kring denna och de omständigheter som påverkar räntan. Om inget annat anges nedan är det medianvärdet av de inkomna uppskattningarna som används. Alla skattningar är exklusive moms.

Att räkna fram den genomsnittliga räntan för omförhandlade bostadskrediter är något som flertalet företag gör redan i dag som en del av sin rapportering till SCB. Dock skiljer sig beräkningarna åt vad gäller uppdelningen i räntebindningstider. I rapporteringen till SCB är räntorna uppdelade i fördefinierade intervall beroende på bostadskreditens räntebindningstid. I föreskrifterna föreslås i stället att företagen ska beräkna en genomsnittsränta för varje räntebindningstid som företaget erbjuder i sin marknadsföring. Därmed måste företagen anpassa sig till det nya kravet på beräkning som anges i föreskrifterna. Finansinspektionen uppskattar företagens initiala kostnad för detta till mellan 200 000 och 300 000 kr. De årsvis återkommande kostnaderna för att fortsatt beräkna den genomsnittliga bostadskrediträntan varje månad, och att vid behov uppdatera beräkningsprinciperna, uppskattas till mellan 50 000 och 75 000 kr.

Företagens kostnader för att tillgängliggöra information om den genomsnittliga räntan samt de omständigheter som påverkar räntan bedöms vara små. FI anser att informationen bör lämnas via företagets webbplatser och bedömer att kostnaden för att ändra innehållet i informationen på dessa rymms inom företagets löpande kostnader. Denna bild bekräftas av företagen själva som uppskattar den initiala kostnaden för detta till mellan 50 000 och 100 000 kr, och de löpande kostnaderna till mellan 30 000 och 50 000 kr per år. De föreslagna reglerna leder inte till andra konsekvenser i form av finansiella kostnader bestående av skatter eller avgifter. Utöver de effekter på konkurrensen som beskrivs nedan väntas inte heller reglerna påverka företagen i andra avseenden.

### *3.2.2 Konsekvenser för små företag*

Kostnaderna som beskrivs ovan kan initialt bli mer betungande för små företag som har relativt begränsade resurser. Den initiala administrativa bördan och kostnaden för att anpassa företaget till de nya reglerna är dock samma för alla företag, oavsett storlek. För de små företagen blir denna kostnad relativt sett större. De större företagen har även till viss del redan en fungerande rapportering till SCB att dra fördel av. Finansinspektionen bedömer dock att samma krav ska gälla för mindre företag eftersom det finns ett behov av att säkerställa att reglerna gäller för samtliga företag som lämnar bostadskrediter till konsumenter och därmed oavsett hur omfattande kreditgivningen är.

Trots att kostnaderna som reglerna förväntas innebära är relativt sett större för de mindre företagen, är kostnaderna små i förhållande även till de minsta företagens storlekar. En uppskattning av den totala kostnadseffekten av föreskriften är att ett företag behöver lägga cirka 300 000 kr initialt, och 200 000 kr löpande per år, på att följa de regler som föreskriften ställer upp. Detta motsvarar för de minsta företagen 0,1 procent respektive 0,06 procent av deras totala balansomsättning. Vidare bedöms de föreskrivna åtgärderna vara av en sådan natur att ett enhetligt genomförande är av stor vikt för deras genomslag.

### 3.3 Konsekvenser för konkurrensen

De skyldigheter som företagen åläggs i de nya reglerna väntas inte leda till någon direkt effekt på konkurrensen. Dock kan reglerna initialt ge en något konkurrenshöjande effekt genom att genomsnittsräntorna ger kunden bättre förutsättningar i förhandlingen om räntan. Dessutom kan förklaringsbördan delvis skifta över till företaget eftersom det måste motivera varför kunden får en ränta som skiljer sig från den genomsnittliga. Det gäller särskilt i de fall då en kund erbjuds en ränta som är högre än genomsnittet. Detta kan skapa en press nedåt på räntorna och därmed lägre marginaler på bostadskrediter.

Då det snarare är ett aggregat över de bostadskrediträntor som banken avtalat om med befintliga och nya kunder under den senaste månaden, så är nivån på räntan i själva verket ett utfall av de attribut som bankens kunder har i genomsnitt. Det kan till exempel vara så att den bank som har höga genomsnittliga räntor är den bank som erbjuder lägst ränta till individer utifrån deras förutsättningar. Detta kan belysas på ett annat sätt – det är fullt möjligt att den bank som ger bäst räntevillkor överlag ändå har de högsta genomsnittliga räntorna om merparten av deras kunder är unga hushåll med en relativt låg inkomst i kombination med en hög belåningsgrad.

I de fall den ränta som erbjuds till en enskild konsument skiljer sig från den ränta som andra betalar i genomsnitt skapas incitament för företagen att öka genomlysningen ytterligare och mer tydligt förklara, kvantitativt och kvalitativt, hur olika omständigheter kan påverka räntan för en enskild kund.

Företagen kan välja att använda sig av olika interaktiva verktyg på sina webbplatser för att uppfylla föreskriften. I ett läge då två eller fler av de stora företagen väljer att ta fram sådana verktyg kan öppenheten och genomlysningen komma att öka i en högre utsträckning än vad som krävs enligt föreskriften. Det skulle kunna innebära att det bli än mindre arbetskrävande för konsumenten att ställa företagets erbjudanden mot varandra. Detta främjar då konkurrensen mellan företagen.

Finansinspektionen ser inte någon risk för att de föreslagna åtgärderna leder till en försämring av företagets riskbedömningar i samband med lämnande av bostadskrediter. De pressade marginalerna på bostadskrediter för företagen som reglerna kan resultera i förväntas snarare främja riskhanteringsroll. Med en lägre vinstmarginal blir det viktigare för företagen att säkerställa att de förväntade förlusterna är låga. Givet en generell prissänkning i syfte att konkurrera, kan företagen ändå sänka sin risknivå genom att prisdifferentiera i större utsträckning. I sammanhanget kan även nämnas att Finansinspektionen i nuläget bedömer att företagen inte gör någon riskjustering av räntan för bostadskrediter med en belåningsgrad på 85 procent eller lägre. Här finns det alltså en möjlighet för bankerna att prisdifferentiera ytterligare.

Finansinspektion bedömer att risken för minskad konkurrens, med anledning av den ökande genomlysningen som föreskriften ger, är liten. Utöver de



effekter på konkurrensen som beskrivs ovan förväntas inte reglerna påverka företagen i andra avseenden.

### **3.4 Konsekvenser för samhället och konsumenten**

Finansinspektionen bedömer som nämnts tidigare att genomlysningen och informationen för konsumenterna kommer att förbättras. Detta innebär i sin tur att konsumenternas kunskap om företagens prissättningsstrategier kommer att öka, samtidigt som informationsunderläget minskar. Den ytterligare informationen som företagen ska lämna skapar förutsättningar för att kunna ställa frågor och därmed få en förklaring till vad som påverkar räntan under det individuella mötet med företagen.<sup>7</sup> Genom att företaget anger vilka omständigheter som kan påverka krediträntan ges konsumenten en god grund för en givande diskussion med företaget om hur den kan påverka kostnaden för sin bostadskredit.

### **3.5 Konsekvenser för Finansinspektionen**

De nya reglerna kan sannolikt komma att i viss mån innebära en ökad resursåtgång och högre arbetsbelastning för Finansinspektionen. Detta eftersom Finansinspektionen i dag inte utövar någon tillsyn över hur företagen lämnar denna typ av information till konsumenterna. Initialt krävs det därför extra arbete för myndigheten att anpassa sig till denna nya aktivitet i tillsynsarbetet som helhet. Arbetet bedöms rymmas inom ramen för Finansinspektionens nuvarande resurser.

---

<sup>7</sup> Genom den så kallade förklaringskyldigheten som regleras i 6 § konsumentkreditlagen. Se vidare sidan 3.