



**SLUTRAPPORT**

# Ökad öppenhet om bolåneräntan

---

**SEPTEMBER 2013**





## INNEHÅLL

---

<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>3</b>
<b>BAKGRUND</b>	<b>4</b>
<b>FINANSINSPEKTIONENS FÖRSLAG</b>	<b>6</b>
Förtydliganden av förslagen	6
<b>HANDLINGSPLAN OCH JURIDISK BEDÖMNING</b>	<b>9</b>
1. Information om vad som påverkar räntan	9
2. Information om paketlösning	10
<b>BILAGA 1: VILKEN INFORMATION BEHÖVER KONSUMENTEN?</b>	<b>11</b>
Bankspecifika faktorer	11
Faktiska utlåningsräntor för bolån	12
Konsumentspecifika faktorer	13
Långsiktigt perspektiv och möjlighet att påverka hur paketlösningar påverkar räntan	14 15
<b>BILAGA 2: VILKA REGLER FINNS I DAG?</b>	<b>16</b>
Konsumentkreditlagen	16
Sundhetsregeln i lagen om bank- och finansieringsrörelse	18
<b>BILAGA 3: SUNDHETSREGLN SOM ALTERNATIV</b>	<b>19</b>

## Sammanfattning

Finansinspektionen (FI) har under de senaste åren arbetat för att bankerna ska bli mer öppna och öka insynen i hur utlåningsräntorna på bolån bestäms. Konsumenternas insyn i och därmed förståelse för hur bolåneräntan bestäms är, trots FI:s arbete, i dag begränsad. Det är svårt att förstå varför banken erbjuder en viss ränta och vilka faktorer som påverkar den på kort och lång sikt.

De regler som finns i dag syftar främst till att se till att konsumenten förstår villkoren i bolåneavtalet. Däremot finns inga direkta krav på banken att förklara vilka faktorer som påverkar den ränta som konsumenten faktiskt erbjuds.

Finansinspektionen har fått i uppdrag att undersöka och föreslå åtgärder för att öka konsumenternas insyn i hur de faktiska utlåningsräntorna för bolån bestäms. För att uppnå detta föreslår FI två åtgärder:

- **Information om vad som påverkar räntan:** Genom en ändring i konsumentkreditlagen ska banken göras skyldig att innan ett bostadslåneavtal ingås ge konsumenten information *om den faktiska genomsnittliga bolåneräntan* i den egna banken, *bankens kostnad för bolån* och de *konsumentspecifika faktorer* som banken tar hänsyn till i sin bedömning av konsumenten. Banken ska utifrån informationen förklara hur olika faktorer påverkar den erbjudna bolåneräntan och vad som påverkar räntan på kort och lång sikt.
- **Information om paketlösning:** Banken ska genom en ändring i konsumentkreditlagen bli skyldig att särskilja kostnaden för produkter och tjänster som erbjuds vid sidan av bolånet från den rabatt som dessa ger i form av billigare bolåneränta.

Utöver lagändringen i konsumentkreditlagen bedömer FI att myndigheten bör få ett bemyndigande utifrån konsumentkreditlagen. Införande av förslagen är ytterst beroende av regeringens planering för att genomföra nödvändiga ändringar i konsumentkreditlagen.

## Bakgrund

Konsumenten befinner sig ofta i ett informations- och kunskapsunderläge gentemot banken och kan ha svårt att förstå vilka faktorer som påverkar räntan. Finansiella produkter, som bolån, är komplicerade och ofta svåra att förstå. Finansinspektionen (FI) har under de senaste åren arbetat för ökad öppenhet och bankerna har själva haft möjligheten att öka insynen i räntesättningen, men den är fortfarande bristfällig. FI har fått i uppdrag av regeringen att undersöka och föreslå åtgärder för att öka konsumenternas insyn i hur de faktiska utlåningsräntorna på bolån bestäms.

En stor del av Sveriges vuxna befolkning har ett bolån. Närmare två tredjedelar av befolkningen bor i eget hus eller i bostadsrätt och majoriteten behöver låna pengar för att ha råd att köpa sin bostad. Bostadsrelaterade lån utgör ungefär 85 procent av den utestående lånevolymen till svenska hushåll. Bolånet är många hushålls största ekonomiska åtagande och den ränta som erbjuds spelar därför en stor roll för hushållens ekonomi.<sup>1</sup>

Samtidigt är konsumenten ofta i ett informations- och kunskapsunderläge gentemot banken<sup>2</sup> när han eller hon tar ett bolån. Generellt sett har konsumenter både låg kunskap om och lite insyn i de faktorer som banken tar hänsyn till när den bestämmer en viss ränta och hur dessa faktorer kan förändras över tid. Detsamma gäller också information om den faktiska räntenivån. Det är svårt att få en tydlig bild av vilka räntor som bankerna faktiskt erbjuder. Bankernas listräntor, det vill säga de räntor som bankerna redovisar på sina webbplatser, behöver inte spegla det verkliga ränteläget i banken.

Finansiella produkter, som bolån, är till sin natur komplicerade och ofta svåra att förstå. Bolån är också en produkt som kan kosta väldigt olika beroende på vem man är trots att produkten i sig ser likadan ut. Hur det kommer sig att priset, räntan, skiljer sig mycket mellan olika konsumenter kan vara svårt att förstå. En orsak till att priset varierar är att banken tar en risk när den lånar ut pengar, ofta över väldigt lång tid, och att den risken varierar beroende på konsumentens förutsättningar. Därför får olika konsumenter betala olika mycket.

FI har i drygt ett år följt hur bankerna anpassar sig till de nya kraven på kapital, likviditet och riskvikter för bolån och hur det påverkar räntesättningen för bolån. De högre kraven gör bankerna mer motståndskraftiga, men innebär också en ökad kostnad för dem. Det finns en risk att bankerna lägger över hela kostnaden på konsumenterna genom högre utlåningsräntor.<sup>3</sup>

För att undvika att bankerna gör det och för att öka konsumenternas förståelse behövs större öppenhet i deras räntesättning. Bankerna har haft möjligheten och fått tid på sig att på egen hand öka öppenheten i

1 Bolåneräntorna ligger i dag på låga nivåer jämfört med hur det har sett ut längre tillbaka i tiden. Data från FI:s bolåneundersökning 2012 visade att hushåll som hade tagit ett nytt bolån i genomsnitt betalade cirka 2 750 kronor varje månad i ränta till banken.

2 Med banker avses i den här rapporten de kreditinstitut som bedriver bolåneverksamhet.

3 För mer information se FI:s rapporten ”Bankernas räntor och utlåning”.

hur de bestämmer bolåneräntorna. Trots det är insynen fortfarande bristfällig och FI ser ett behov av att ställa högre krav på transparens.

FI har mot denna bakgrund fått i uppdrag att undersöka och föreslå åtgärder för att öka konsumenternas insyn i hur de faktiska utlåningsräntorna för bolån bestäms.

#### **Uppdraget i regleringsbrevet**

Utreda och redovisa möjliga åtgärder för hur kreditinstituten ska kunna öka konsumenternas insyn i hur de faktiska utlåningsräntorna för bolån bestäms i förhållande till de räntesatser som instituten publicerar.

Överväga och klargöra om kreditinstituten bör åläggas att publicera finansieringskostnaden för en viss typ av bolån.

Ta fram en handlingsplan för hur insatser kan genomföras och en tidsplan för detta.

Denna rapport inleds med FI:s förslag på åtgärder och därefter presenteras en handlingsplan tillsammans med motivering till valet av juridisk lösning för genomförande av förslagen. En bakgrund till och fördjupning av vissa delar av FI:s förslag och juridiska överväganden hittas i rapportens bilagor. I bilaga 1 diskuteras delar av förslagets innehåll mer ingående och i bilaga 2 redogörs för vilket ramverk som finns för bankerna i dag i samband med kreditgivning av bolån. I bilaga 3 ges en motivering till varför FI bedömer att den så kallade sundhetsregeln i lagen om bank- och finansieringsrörelse inte är lämplig för genomförandet av förslagen.

# Finansinspektionens förslag

För att öka konsumenternas insyn i och därmed förståelse för hur bolåneräntan bestäms föreslår Finansinspektionen (FI) att bankerna ska ge konsumenten en individuell förklaring till hur olika faktorer påverkar bolåneräntan och hur räntan kan påverkas i ett längre perspektiv. Banken ska också tydliggöra kostnaden för andra produkter och tjänster som erbjuds vid sidan av bolånet, samt särskilja dessa kostnader från den eventuella ränterabatt som produkterna ger.

FI föreslår två åtgärder för att öka konsumenternas insyn i och därmed förståelse för hur utlåningsräntan för bolån bestäms. Motivering till valet av juridisk lösning för genomförande av förslagen finns i handlingsplanen (sida 9). En diskussion kring vilken information som banken bör ge till konsumenten enligt FI:s slutliga förslag finns i bilaga 1 (sida 11).

## 1. Information om vad som påverkar räntan

Den första åtgärden som FI föreslår är en ändring i konsumentkreditlagen<sup>4</sup> som gör banken skyldig att innan ett bostadslåneavtal ingås, dock senast vid avtalstillfället, ge konsumenten en förklaring till hur olika faktorer påverkar den erbjudna bolåneräntan och vad som påverkar räntan på lång och kort sikt. Detta ska också gälla vid aktiv omförhandling av räntan vid ett redan ingånget bolåneavtal. Förklaringen behöver inte ges i den mån konsumenten har förklarat sig avstå från den.

Om konsumenten väljer en förklaring ska banken redovisa och förklara:

- den **genomsnittliga faktiska räntan** för den egna bankens nya bolåneavtal som har ingåtts under perioden för motsvarande räntebindningstid som konsumenten har valt,
- **bankens kostnad för bolån** (som procentenheter av räntan) för motsvarande räntebindningstid som konsumenten har valt,
- de **konsumentspecifika faktorer** som banken tar hänsyn till i sitt beslut om bolåneränta

Bankens genomsnittliga faktiska ränta och kostnad för bolån ska uppdateras åtminstone månadsvis.

## 2. Information om paketlösning

Den andra åtgärden som FI föreslår är en ändring i konsumentkreditlagen som innebär att banken är skyldig att, i de fall andra produkter och tjänster utöver bolånet erbjuds, tydliggöra kostnaden för varje enskild produkt och/eller tjänst och särskilja denna från den eventuella rabatt som konsumenten får på sin bolåneränta i utbyte mot att köpa andra produkter och tjänster och/eller bli helkund. Detta ska ske innan bostadslåneavtalet ingås och allra senast vid avtalstillfället.

## FÖRTYDLIGANDEN AV FÖRSLAGEN

Informationen och förklaringen ska syfta till att konsumenten förstår varför banken erbjuder en viss ränta, som eventuellt skiljer sig från bankens faktiska genomsnittsränta eller den listränta som bankerna presenterar. De nya reglerna ska omfatta samtliga institut som förmedlar krediter med bostad som säkerhet och som står under FI:s tillsyn.

<sup>4</sup> Konsumentkreditlagen (2010:1846).

### Hur ska informationen ges?

Informationen ska enligt förslaget ges vid det enskilda tillfället och individuellt. Konsumenten har sannolikt lättast att förstå och ta till sig informationen om banken ger den i samband med en individuell förklaring till hur de olika faktorerna påverkar i det enskilda fallet. Å andra sidan är det i det enskilda mötet lättare för banken att utnyttja sitt informationsövertag gentemot konsumenten och på så sätt dra fördela av situationen.

Ett ytterligare steg mot ökad förståelse skulle vara att bankerna publicerar motsvarande information på sina webbplatser. Informationen skulle då inte vara individanpassad, utan generell, men skulle ändå bidra till att öka konsumentens insyn i räntesättningen.

Ett krav på publicering kommer dock inte ställas i ett första skede. Banken kan givetvis ändå publicera informationen, men då är det viktigt att det görs på ett pedagogiskt sätt och på samma ställe som annan information som är viktig för konsumenten.

### När ska informationen ges?

Ju tidigare i kreditgivningsprocessen konsumenten får informationen tillsammans med en förklaring, desto större skulle konsumentnyttan sannolikt bli. Ett alternativ till skrivningen ”innan ett bostadslåneavtal ingås, dock senast vid avtalsstillfället, ...” skulle kunna vara ”i samband med att banken erbjuder konsumenten en ränta”. Det finns både för- och nackdelar med båda skrivningarna. FI föreslår dock i första hand formuleringen som lämnar öppet för banken att välja tillfälle eftersom kreditgivningsprocessens tidsspann kan skilja sig åt mellan olika konsumenter.

### Dokumentation

Av lagen om bank- och finansieringsrörelse följer att ett kreditärendes hantering ska kunna följas genom dokumentation.<sup>5</sup> Detta inkluderar givetvis även det som ryms inom dessa förslag.

### Informationens olika delar

De räntor som ska inkluderas i beräkningen av bankens *genomsnittliga faktiska ränta* är de som vid avtalsstillfället hade motsvarande räntebindningstid som den som konsumenten har valt. Beräkningen ska baseras på bolån som beviljats under den senaste perioden, så kallad nyutlåning.<sup>6</sup> För att behålla jämförbarheten mellan konsumentens erbjudna ränta och genomsnittsräntan bör genomsnittsräntan baseras på bolån som beviljats så nära i tiden som möjligt. En rimlig periodicitet borde vara månadsvis. Den faktiska räntan är tillbakablickande och det är viktigt att konsumenten är medveten om detta.

*Bankens kostnad för bolån* ska redovisas i procentenheter av bolåneräntan<sup>7</sup> för att på ett pedagogiskt sätt visa för konsumenten hur stor del av konsumentens erbjudna ränta som kostnaden utgör. Banken ska redovisa åtminstone sin totala kostnad för bolån med motsvarande räntebindningstid som konsumenten har valt. Banken bör även dela upp den totala kostnaden i mindre delar, till exempel finansieringskostnad och övriga kostnader. Dessutom kan banken även dela upp de övriga kostnaderna vid behov.<sup>8</sup> Banken bör också förklara de olika delarna av sin kost-

5 Lagen om bank- och finansieringsrörelse, LBF 8 kap. 3 §.

6 Definitionen ska följa de som ges i Riksbankens författningssamling, RBFS 2010:1, dock med mer detaljerad löptid.

7 Exempelvis så som visas i FI:s rapport ”Bankernas räntor och utlåning”.

8 Se till exempel FI:s rapport ”Bankernas räntor och utlåning”, september 2013.

nad om konsumenten har frågor. Banken kan även, för att förklara hur faktorerna kan ändras i ett längre perspektiv och vad det kan bero på, enkelt och pedagogiskt visa utvecklingen av bankens faktiska ränta och kostnader.

Banken ska ge konsumenten information om vilka *konsumentspecifika faktorer* som banken tar hänsyn till i sitt beslut om bolåneränta, och konsumentens individuella värden för dessa faktorer. Till exempel inkomst, belåningsgrad, övriga skulder och så vidare. Det ger konsumenten ökad insyn och därmed ökad förståelse för eventuella skillnader mellan sin ränta och genomsnittet.

Banken ska beskriva vad som kan påverka bolåneräntan i framtiden och hur konsumenten själv kan påverka sin ränta.

Banken ska även ge allmän information om vad avtalet innebär, till exempel om kostnader som uppstår om konsumenten vill bryta ett ingånget avtal med bunden ränta, så kallad ränteskillnadsersättning.

### **Paketlösningar**

Det är viktigt att den som förmedlar lånet har tillräcklig kunskap för att kunna ge information om lån och andra privatekonomiska frågor. Det är viktigt med en balans i informationen och med tydlighet i hur mycket den faktiska kostnaden för produkterna som erbjuds utöver bolånet blir. Till exempel kan amortering vara en bra sparandeform som kan ge en lägre räntekostnad och på längre sikt en lägre bolåneränta.



# Handlingsplan och juridisk bedömning

Finansinspektionen (FI) bedömer att en ändring i konsumentkreditlagen är det bästa sättet att genomföra de föreslagna åtgärderna. I det här kapitlet motiverar FI valet av juridisk lösning för att genomföra förslagen. Utöver lagändringen bör regeringen även ge bemyndigande till FI att utfärda föreskrifter. I dag finns inte något bemyndigande i konsumentkreditlagen att utfärda föreskrifter, varken för FI eller för Konsumentverket.

## 1. INFORMATION OM VAD SOM PÅVERKAR RÄNTAN

FI bedömer att det krävs en ändring i konsumentkreditlagen för att genomföra förslaget om information om vad som påverkar räntan. Utöver en lagändring rekommenderar FI att ett bemyndigande att utfärda föreskrifter utifrån konsumentkreditlagen tilldelas FI, eftersom innehållet är relativt detaljerat och utformningen av förslaget görs bäst av den myndighet som är ansvarig för tillsynen av berörda institut.

### Motivering

Det är konsumentkreditlagen som reglerar vilken information en bank ska ge till konsumenterna.<sup>9</sup> Därför bedömer FI att åtgärden i första hand bör regleras av konsumentkreditlagen.<sup>10</sup> Den information som avses i konsumentkreditlagen handlar dock i stor utsträckning om avtalets villkor och inte om *varför* till exempel en specifik ränta erbjuds. Hur utförliga förklaringar som ges styrs därutöver av vilken information som konsumenten efterfrågar, medan FI:s förslag innebär att banken ska erbjuda en förklaring till *alla* konsumenterna. Den bestämmelse i konsumentkreditlagen som ändå skulle kunna rymma informationsgivningen inom förslaget är den som handlar om god kreditgivningssed och bankernas förklaringskyldighet. Det finns dock vissa svårigheter i tolkningen av dessa begrepp, vilket gör att FI bedömer att förslagets krav på information i viss mån går längre än vad som i dag regleras i konsumentkreditlagen.

Svårigheten i tolkningen av förarbetena ligger i att de å ena sidan anger att förklaringskyldigheten i princip gäller när konsumenten efterfrågar en förklaring, och å andra sidan hänvisar till högre krav vid krediter med en konstruktion som kan vara svår för en konsument att förstå. FI:s bedömning är att bolån faller under denna benämning, vilket innebär att bolånekunder normalt har behov av utförliga förklaringar. Det talar för att ett krav på en miniminivå på den information banken ska ge till en bolånekund borde vara motiverat. I förarbetena anges dessutom att informationen ska vara fullständig, något som också talar för att bestämmelsen kan tolkas relativt extensivt.<sup>11</sup> God kreditgivningssed omfattar även information om sådant som en konsument bör känna till. Delar av den utökade informationsplikten i förslaget är sådant som FI anser att konsumenten bör känna till för att han eller hon ska kunna förstå sitt bolån och de kostnader som lånet är förknippat med. Därmed är också kravet på informationens fullständighet centralt.

Med ledning av detta bedömer FI att konsumentkreditlagen som den ser ut i dag kan användas som utgångspunkt för åtminstone de delar av för-

<sup>9</sup> Se bilaga 2 för mer information om vilka krav som ställs på bankerna i dag.

<sup>10</sup> Se bilaga 3 för en motivering till varför den så kallade sundhetsregeln i lagen om bank- och finansieringsrörelse inte är tillämplig.

<sup>11</sup> Prop. 2009/2010:242 s. 52 och 91.

slaget som rör information om kundens konsumentspecifika faktorer. Däremot bedömer FI att information om bankens kostnad för bolån och kanske även information om bankens genomsnittliga faktiska ränta, ligger utanför konsumentkreditlagens nuvarande tillämpningsområde. Detta främst för att det inte är sådan information som konsumenten bör känna till. Därför krävs en ändring i konsumentkreditlagen.

## 2. INFORMATION OM PAKETLÖSNING

Genomförandet av förslaget om information om paketlösningar kräver även det en ändring i konsumentkreditlagen. FI förespråkar också att bemyndigande att utfärda föreskrifter ges till FI även för den här åtgärden eftersom den innebär reglering på detaljnivå och dessutom har samband med det första förslaget.

### Motivering

En paketlösning av produkter och tjänster är inte särskilt reglerat i konsumentkreditlagen, eftersom denna endast reglerar enskilda krediter. Men eftersom paketlösningar är en vanligt förekommande banktjänst som riktar sig till konsumenter som ofta befinner sig i underläge, borde dessa trots allt falla inom ramen för vad som hanteras inom konsumentkreditregleringen.<sup>12</sup>

Åtgärdsförslaget om information om paketlösning bygger på en individuell förklaring till konsumenten där informationsinnehållet till varje enskild konsument blir unikt. Det talar ytterligare för att en reglering bör ske i konsumentkreditlagen.<sup>13</sup> Dessutom diskuteras den här typen av paketering av flera produkter och tjänster inom ramen för det kommande EU-direktivet om bolåneavtal<sup>14</sup> som kan tänkas ge upphov till ändringar huvudsakligen i konsumentkreditlagen.

### Tidsplan

Hur tidsplanen ser ut för en ändring i konsumentkreditlagen är en fråga för regeringen och ytterst för riksdagen. I dag finns inget bemyndigande för FI att utfärda föreskrifter utifrån konsumentkreditlagen.

---

<sup>12</sup> Se bilaga 3.

<sup>13</sup> Se bilaga 3.

<sup>14</sup> "Direktiv om bostadslåneavtal", 2011/0062. <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?type=REPORT&reference=A7-2012-0202&language=SV#>

## Bilaga 1: Vilken information behöver konsumenten?

I denna bilaga diskuteras innehållet i Finansinspektionens (FI:s) förslag mer ingående. Den största delen av bolåneräntan utgörs av bankens kostnad för att finansiera bolånet och för att bedriva bolåneverksamhet. Utöver dessa bankspecifika faktorer finns flera konsumentspecifika faktorer som påverkar vilken nivå bolåneräntan hamnar på för den enskilda konsumenten. Räntan påverkas också av konsumentens övriga engagemang i banken. Mer information behövs för att konsumenternas förståelse för hur bolåneräntan bestäms ska öka vilket ökar deras möjlighet att fatta ett mer aktivt och medvetet beslut.

Ökad insyn och därmed förståelse för hur bolåneräntan bestäms skulle kunna uppnås genom att konsumenterna får information om till exempel:

- Bankspecifika faktorer
- Faktiska utlåningsräntor för bolån
- Konsumentspecifika faktorer
- Hur paketlösningar påverkar räntan
- Långsiktigt perspektiv och möjlighet att påverka

### BANKSPECIFIKA FAKTORER

De bankspecifika faktorerna, bankens finansieringskostnad och bankens övriga kostnader förknippade med bolån, utgör den största delen av bolåneräntan och kan därför betraktas som en viktig del av insynen i hur räntan bestäms. Om konsumenterna får information om de bankspecifika faktorerna skulle deras förståelse för räntesättningen öka, och det skulle bli tydligt hur stor del av räntan som motsvarar bankens kostnader. Om banken även presenterade hur kostnaderna har utvecklats över tid skulle förståelsen troligen öka ytterligare.

FI har i arbetet med att följa bankernas anpassning till de nya kapitaltäckningskraven försökt få bankerna att bli mer öppna med hur deras kostnader ser ut och hur de bestämmer räntan, men insynen är fortfarande bristfällig. Information om bankens kostnader skulle göra det svårare för bankerna att lägga över hela kostnaden för ett stabilare finansiellt system på konsumenterna.

Samtidigt är informationen om bankernas finansiering ofta tekniskt komplicerad och komplex för de flesta konsumenter. Information om kostnader på bankernas webbplatser skulle öka insynen, men förståelsen eller tolkningen är svår för de allra flesta konsumenter. Det talar för att informationen bör ges vid ett tillfälle då banken har möjlighet att förklara och ställa kostnaden i relation till den bolåneränta som erbjuds. Publicering på webbplatsen är ett bra komplement till det enskilda mötet.

Redan i dag publicerar några banker sina finansieringskostnader på sina webbplatser. En av dessa redovisar emellertid informationen under ”Investor relations” och inte bland övrig information om bolån. Det ger därför intrycket att informationen inte är avsedd för konsumenterna och det finns en överhängande risk att de aldrig får tillgång till eller förstår den.

Publicering av kostnaderna på bankens webbplats skulle potentiellt kunna få effekter för bland annat konkurrensen på bolånemarknaden. Dels genom att konsumenternas förståelse för vilka faktorer som påverkar den egna bolåneräntan ökar, dels genom att bankerna skulle få insyn i varandras kostnader. Det är dock svårt att i nuläget säga vilka och hur stora effekter som transparens i bankernas bolånekostnader skulle kunna leda till.

### FAKTISKA UTLÅNINGSRÄNTOR FÖR BOLÅN

Den information som bankerna i dag erbjuder om bolåneräntor är bristfällig. Visserligen publicerar samtliga av de sju största bankerna sina så kallade listräntor på sina webbplatser. Men listräntan behöver inte nödvändigtvis återspegla det faktiska ränteläget i banken, vilket inte är uppenbart för en konsument. Exempelvis skiljer sig de olika bankernas listräntor endast marginellt från varandra, medan det är större skillnader mellan deras faktiska räntor. Oklarhet kring vad listräntan faktiskt återspeglar gör att värdet av informationen kan ifrågasättas. Dessutom finns det en risk att konsumenterna tar fel och antar att listräntan är en genomsnittlig faktisk ränta. Den enda information som finns om den faktiska räntenivån på svenska bolån är det genomsnitt för samtliga banker eller bolåneinstitut som Statistiska centralbyrån publicerar månadsvis.

Det skulle finnas ett stort värde för konsumenten att få tillgång till bankens faktiska genomsnittliga ränta för bolån med motsvarande räntebindningstid. Det kan öka konsumentens förståelse för räntesättningen. Samtidigt är det viktigt att poängtera att även om banken har en viss genomsnittlig faktisk ränta så betyder det inte att alla konsumenter erbjuds den. Genomsnittsräntan beror på vilka konsumenter banken har lånat ut till tidigare och vilken risk dessa utgör.

Information om bankens genomsnittsränta i samband med ränteerbjudandet skulle öka förståelsen för räntesättningen. Det ger möjlighet att relatera den ränta som erbjuds till en faktisk ränta som banken i genomsnitt har givit. Banken skulle också kunna förklara varför den erbjudna räntan skiljer sig från den genomsnittliga. I likhet med bankens kostnader kan banken även presentera utvecklingen av sin faktiska genomsnittliga ränta över tid. Konsumenten får då direkt insyn i hur räntan har utvecklats över tid och förstår att förändringar sker.

Banken skulle kunna publicera sin faktiska genomsnittliga bolåneränta på till exempel sin webbplats. Då skulle konsumenten få information om ränteläget i banken och skulle också få möjlighet att jämföra olika bankers räntor. Banken skulle även kunna publicera en tidsserie över dess faktiska genomsnittliga ränta.

Om bankerna skulle publicera sina faktiska räntor, skulle det kunna få effekter på konkurrensen. Vilka dessa effekter skulle bli är i nuläget svårt att avgöra. Det skulle indirekt innebära att bankerna konkurrerade med sina befintliga låntagare.<sup>15</sup> Banker med lågrisklåntagare eller med förutsättningar att pressa ner sin faktiska räntenivå skulle potentiellt kunna

15 I FI:s bolåneundersökning 2012 skiljde sig bankernas genomsnittliga låntagare åt. Nya låntagares genomsnittliga inkomst sträckte sig från knappt 43 000 per månad i en bank, till drygt 65 000 i en annan bank. Den genomsnittliga belåningsgraden på nya lån sträckte sig från 65 procent till 78 procent. Den genomsnittliga skuldkvoten, det vill säga total skuld dividerat med årlig disponibel inkomst, sträckte sig från 184 procent i en bank till hela 475 procent i en annan.

få ett ökat inflöde av låneansökningar, samtidigt som banker med högrisklåntagare eller med sämre möjlighet att påverka sin faktiska räntenivå skulle uppleva den motsatta effekten.<sup>16</sup>

Å andra sidan har banker alltid ett val om de vill bevilja ett lån eller inte, och till vilken ränta. Att banker med lägre genomsnittsränta skulle få en stor tillströmning av låneansökningar behöver inte betyda att alla dessa konsumenter får lån i den banken. De kommer fortfarande bedömas utifrån olika faktorer och erbjudas en ränta därefter. Om alla som gör en låneansökan hos den bank som har lägst ränta skulle bli beviljade lån, kommer många av dessa troligen att få betala en högre ränta än bankens genomsnitt. Det skulle bidra till att höja genomsnittet.

Eftersom bankerna redan i dag förser Statistiska centralbyrån med information om deras genomsnittliga ränta för bolån torde information om den faktiska räntan inte medföra någon större ytterligare arbetsbörda.

### KONSUMENTSPECIFIKA FAKTORER

Varje konsument är unik och har olika förutsättningar. Det innebär att konsumenterna utgör olika stor risk för banken. Det påverkar bankens beslut om en konsument ska få låna pengar, och i så fall till vilken ränta. Banken bedömer konsumenten utifrån faktorer<sup>17</sup> som:

- inkomst
- typ av anställning
- förmögenhet
- andra skulder med säkerhet
- andra skulder utan säkerhet
- bostaden som utgör säkerheten för lånet
- hur stor del av värdet på bostaden som låntagaren vill belåna (belåningsgrad)
- bankens tidigare relation till konsumenten
- osv.

Information om dessa faktorer är en viktig del i konsumenternas insyn i hur räntan bestäms. Dels för att de baseras på varje individuell bolåntagare, dels för att dessa faktorer är sådana som konsumenten själv har möjlighet att påverka. Majoriteten av bankerna redovisar i dag inte vilka faktorer de tar hänsyn till i sin bedömning av konsumenten.

De konsumentspecifika faktorerna är ibland komplexa och svåra att mäta. Det kan därför vara svårt att mäta i vilken utsträckning som olika faktorer påverkar räntan, till exempel bankens tidigare relation till konsumenten. För att uppnå förståelse för hur faktorerna påverkar i enskilda fall är det därför en fördel om banken utifrån individanpassad information kan förklara faktorerna, förslagsvis när banken erbjuder en ränta.

Även generell information om vilka konsumentspecifika faktorer som banken utgår ifrån i sin bedömning av konsumenter på till exempel bankens webbplats skulle bidra till ökad insyn i räntesättningen. För att de

16 Större banker kan ha bättre förutsättningar att pressa räntenivån, genom att till exempel höja priset på andra tjänster och produkter och därmed kompensera för den lägre räntan för bolån.

17 Dessa faktorer påverkar den slutliga bolåneräntan i olika riktning och kan också samverka mellan varandra. Det kan dessutom skilja mycket mellan bankerna vilka faktorer de tar hänsyn till och på vilket sätt. Vissa banker tar endast hänsyn till belåningsgrad och lånets storlek, medan andra banker lägger stor vikt vid om man till exempel har haft andra engagemang i banken länge.

ska bidra till ökad förståelse krävs en individuell förklaring.

Konsumenternas kunskapsnivå och intresse skiljer sig åt. Det är inte alla som vill få förklarat för sig varför banken erbjuder en viss ränta och hur de konsumentspecifika faktorerna har påverkat banken i sitt beslut. Det finns sannolikt de som endast är intresserade av vilken ränta som banken kan erbjuda. Det betyder att förklaringen, som trots allt skulle innebära en viss kostnad för banken, inte nödvändigtvis skulle öka nyttan för samtliga konsumenter. Detta skulle dock inte vara något problem om konsumenten kan välja att avstå från förklaringen.

Utformandet av en standardiserad process för detta innebär en initial kostnad för banken. Förklaringen för enskilda konsumenter i sig tar också viss tid i anspråk, vilket även det innebär en viss merkostnad för banken.

### LÅNGSIKTIGT PERSPEKTIV OCH MÖJLIGHET ATT PÅVERKA

Konsumentens förståelse för hur bolåneräntan bestäms skulle sannolikt öka om banken förklarade att olika faktorer ändras och att konsumenten själv kan påverka vissa faktorer – och därmed även sin ränta. Ett bolån är ett långsiktigt åtagande och förutsättningarna kan ändras över tid. Bankens kostnad kan förändras bland annat på grund av penningpolitik, läget på finansmarknaderna och konjunkturen. Konsumentens förutsättningar kan också ändras. Det kan ske på grund av något som står utanför konsumentens kontroll, till exempel att bostaden sjunker i värde, eller på hans eller hennes eget initiativ. Det kan till exempel handla om att sänka belåningsgraden på bostaden genom att amortera, vilket på sikt kan ge bättre räntevillkor om alla andra parametrar är oförändrade.

Sammanfattningsvis skulle information om hur räntan förändras i ett längre perspektiv kunna inkludera:

1. Att de bankspecifika faktorerna av olika anledningar ändras.
2. Hur konsumenten kan påverka de konsumentspecifika faktorerna på längre sikt. Det kan till exempel handla om att sänka belåningsgraden på bostaden genom att amortera eller annat sparande, vilket på sikt kan ge bättre räntevillkor om alla andra parametrar är oförändrade.
3. Hur stor kostnaden blir i ett längre perspektiv för de tjänster och produkter som banken erbjuder konsumenten utöver bolånet.
4. Information om vad det, vid ett bundet bolån, kommer att kosta om konsumenten vill betala tillbaka bolånet tidigare, så kallad ränteskillnadsersättning.
5. Vad som kan hända om konsumenten inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot banken, det vill säga inte kan betala räntor och amortering.

### HUR PAKETLÖSNINGAR PÅVERKAR RÄNTAN

Helkundslösningar<sup>18</sup> eller andra paketlösningar påverkar i många fall bolåneräntan och är därför en viktig del av förståelsen. Det går ut på att konsumenten, i utbyte mot att samla flera eller samtliga av sina banktjänster hos banken, kan få rabatt i form av lägre ränta för bolånet, eller

<sup>18</sup> Andra uttryck som bankerna använder sig av för samma fenomen är totalekonomi, helkund, helhetskund, totalkund, nyckelkund med flera.

ett lägre pris på någon av de andra produkterna eller tjänsterna. Det handlar bland annat om:

- transaktions-, löne- och sparkonto
- bank- och kreditkort
- betaltjänster
- investeringssparkonto
- fonder
- kapitalförsäkringar
- värdepappersdepåer
- pensionssparande
- annat sparande
- försäkringar (hem-, person- eller låneskyddsförsäkring)
- osv.

Eftersom bolånet ofta är det största ekonomiska åtagandet hushållen har väljer många sin bank utifrån var de får den mest förmånliga bolåneräntan. Därför använder bankerna ibland bolån som en lockprodukt för att öka möjligheterna att sälja andra banktjänster och produkter.

Dessa tjänster och produkter är förenade med ytterligare kostnader, i vissa fall för många år framöver. Även om paketlösningen ger rabatt på bolåneräntan, kan totalkostnaden i slutändan bli större för konsumenten. Det är därför viktigt att banken förklarar hur mycket var och en av de extra produkterna och tjänsterna kostar och särskiljer dessa kostnader från ränterabatten. Det är viktigt att konsumenten förstår avgifterna samt hur länge han eller hon förbinder sig till dessa avgifter. Informationen skulle bidra till att konsumenten kan göra ett mer aktivt och medvetet val.

Banken kan även ge generell information om paketlösningar på webbplatsen. Det skulle bidra till ökad förståelse för räntesättningen till en viss grad. Men eftersom dessa lösningar är individanpassade och komplicerade blir informationen lättast att förstå tillsammans med en individuell förklaring.



## Bilaga 2: Vilka regler finns i dag?

I dag finns inga direkta krav på bankerna att på eget initiativ upplysa konsumenterna om varför en specifik bolåneränta erbjuds – det vill säga vad som påverkar bolåneräntan. De regler som finns syftar främst till att se till att konsumenten har förstått de olika delarna av bolåneavtalet. I denna bilaga redogörs för vilket ramverk som finns för bankerna i dag i samband med kreditgivning av bolån.

Informationsgivning till konsumenter vid kreditgivning regleras i konsumentkreditlagen.<sup>19</sup> Det finns även övergripande regler för bankens verksamhet i lagen om bank- och finansieringsrörelse, till exempel sundhetsregeln.<sup>20</sup>

### KONSUMENTKREDITLAGEN

#### Information om avtalets olika delar

I konsumentkreditlagen står att avtalets olika delar, till exempel den effektiva räntan, krediträntan, avgifter, löptid och kreditbelopp, ska anges innan ett kreditavtal ingås. Konsumentverket förtydligar i sina allmänna råd om konsumentkrediter att informationen som banken ger konsumenten ska vara utformad så att konsumenten ”ska ha möjlighet att förstå kreditavtalets innebörd, bedöma nyttan av att ingå kreditavtalet, jämföra olika alternativ och förstå de ekonomiska konsekvenser som kan följa av kreditavtalet”.<sup>21</sup>

Vid avtalsslut består regleringen ytterst av en dokumentationsplikt där flera av de uppgifter som ska finnas med i kreditavtalet är desamma som ska lämnas innan kreditavtalet ingås. I Konsumentverkets allmänna råd förtydligas detta genom att det ”... i dokumentet klart och tydligt anges vilka rättigheter och förpliktelser som avtalet medför. Villkor och information som kan antas vara av väsentlig betydelse bör särskilt framhållas så att de enkelt kan observeras av konsumenten.”<sup>22</sup>

FI:s uppfattning är att dessa bestämmelser främst syftar till att se till att konsumenten har förstått de olika delarna av avtalet.

#### Bankernas förklaringskyldighet

Både före och under avtalstiden gäller så kallad god kreditgivningssed<sup>23</sup>, och ur denna bestämmelse mynnar den så kallade *förklaringskyldigheten*. Den innebär att bankerna ska ge konsumenterna de förklaringar som de behöver och på så sätt tillvarata konsumentens intressen. Frågan är dock hur vidsträckt denna förklaringskyldighet är. Det som talar emot en vid tolkning av begreppet är att förklaringarna i normalfallet ska vara beroende av vilken information som en specifik konsument behöver. Förklaringarna ska med andra ord anpassas till konsumentens behov i det enskilda fallet. I lagens förarbeten förtydligas att *om* en konsument efterfrågar det, ska banken vara beredd att ge närmare förkla-

19 Konsumentkreditlagen, KkrL 8 och 14 §§.

20 Lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, LBF 6 kap. 4 §.

21 Konsumentverkets allmänna råd om konsumentkrediter, KOVFS 2011:1, avsnitt 2.2.4.

22 Konsumentverkets allmänna råd om konsumentkrediter, KOVFS 2011:1, avsnitt 2.4.

23 Konsumentkreditlagen, KkrL 6 §.



ringar.<sup>24</sup> I normalfallet kanske förklaringskyldigheten därför inte sträcker sig så långt som till en informationsplikt för bankerna, oavsett konsument. Det vill säga, det saknas en miniminivå för vilken information som banken alltid *måste ge* till konsumenter.

I förarbetena till konsumentkreditlagen tydliggörs också att förklaringskyldigheten är mer vidsträckt bland annat vid krediter som har en konstruktion som är svår för konsumenter att förstå. Utgångspunkten är då att konsumenten har behov av *utförliga* förklaringar.<sup>25</sup> Det klargörs inte uttryckligen i konsumentkreditlagens förarbeten vilka krediter som kan anses ha en svår konstruktion. FI:s bedömning är dock att bolån faller under denna benämning. Bland annat med tanke på att bolån ofta är ett åtagande över lång tid, att konsumenten själv måste fatta beslut om räntebindningstider och om amorteringstakt samt att räntesättningen på bolån kan vara mycket svår att förstå för en konsument. Det går dock inte att klart utläsa från lagens förarbeten om förklaringskyldigheten för denna typ av krediter skulle kunna sträcka sig till att omfatta även till exempel vissa förklaringar på initiativ av banken.

Något som ytterligare talar för en vid tolkning, är att begreppet god kreditgivningssed, innebär att det finns en skyldighet för banken att anstränga sig för att kontrollera att konsumenten har förstått viktiga delar av avtalet. God kreditgivningssed innefattar även ett krav på god och rättvisande information. Detta gäller sådan information som kunden bör känna till.

FI:s allmänna råd på området lägger visserligen tonvikt på själva kreditprövningen men anger också att kreditgivaren bör informera konsumenten om syftet med den upprättade boendekostnadskalkylen samt vilka beräkningar som görs enligt denna. Dessa allmänna råd härleds bland annat från god kreditgivningssed i konsumentkreditlagen.<sup>26</sup>

### Paketlösningar

FI:s bedömning är att de helkundslösningar eller andra paketlösningar som bankerna i dag erbjuder konsumenterna inte är reglerade i konsumentkreditlagen. Samtliga bestämmelser i konsumentkreditlagen utgår från enskilda krediter och ingen bestämmelse tar ett samlat grepp om vad som gäller vid paketering av flera produkter och tjänster.<sup>27</sup>

### Kommande krav på området

Det EU-direktiv om bolåneavtal som för tillfället håller på att röstas igenom i EU-parlamentet kan beräknas vara implementerat i nationell rätt tidigast vid halvårsskiftet 2015.<sup>28</sup> Det är svårt att i dagsläget säga exakt vilka förändringar direktivet kommer att innebära för det som föreslås inom detta uppdrag. FI:s preliminära bedömning är dock att våra förslag rymmer krav på information som går utöver vad som kommer att krävas i det nya direktivet. Direktivet kommer med största sannolikhet inte ställa några hinder mot att medlemsstaterna inför strängare krav på

24 Prop. 2009/2010:242 s. 91.

25 Prop. 2009/2010:242 s. 91.

26 Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden, FFFS 2011:47.

27 Paketering av produkter och tjänster kommer att till viss del regleras vid implementeringen av det kommande EU-direktivet om bolåneavtal. Det är dock svårt att i dagsläget säga i vilken utsträckning det påverkar det som ryms inom FI:s förslag.

28 "Direktiv om bostadslåneavtal", 2011/0062. <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?type=REPORT&reference=A7-2012-0202&language=SV#>

informationsgivning. Det är sannolikt att reglerna på området främst kommer utgå från det tidigare konsumentkreditdirektivet. Därmed är det troligt att vissa preciseringar, anpassningar och förtydliganden kommer införas huvudsakligen i konsumentkreditlagen.

### SUNDHETSREGELN I LAGEN OM BANK- OCH FINANSIERINGSRÖRELSE

I lagen om bank- och finansieringsrörelse finns formulerat att ett kreditinstituts rörelse ska drivas på ett sätt som är sunt – den så kallade sundhetsregeln. Denna regel är av intresse inom detta uppdrag eftersom föreskriftsrätt utifrån regeln har lämnats till FI i bank- och finansieringsrörelseförordningen. Där finns ett bemyndigande avseende åtgärder för sundhet och ett annat bemyndigande som avser vilken information som ett kreditinstitut ska lämna till sina kunder eller till dem som institutet erbjuder sina tjänster.<sup>29</sup>

Av förarbetena till lagen om bank- och finansieringsrörelse framgår bland annat att bemyndigande till sundhetsregeln avser situationer då konsumenterna har ett informationsunderläge. Hänvisning sker också till försäkringsrörelselagens bestämmelser där också informationsunderläge anges vara centralt för kundskyddet. De informationssituationer som är reglerade i konsumentkreditlagen syftar främst till att ta sikte på den enskilda konsumenten och därför är denna lag inte tänkt att i första hand reglera konsumentkollektivet som sådant. Det bemyndigande som ges i nämnda förordning tar därför i stället sikte på mer generella informationsregleringar.

---

29 Bank- och finansieringsrörelseförordningen (2004:329) 5 kap. 2 § punkten 2 och punkten 4.

## Bilaga 3: Sundhetsregeln som alternativ

Finansinspektionen (FI) har undersökt om den så kallade sundhetsregeln i lagen om bank- och finansieringsrörelse kan användas för att genomföra förslaget om information om vad som påverkar räntan. Trots att det kanske skulle kunna finnas en viss möjlighet att använda sig av den bedömer FI att det inte skulle vara lämpligt. I denna bilaga ges en motivering till varför.

Eftersom FI redan har föreskriftsrätt utifrån sundhetsregeln i lagen om bank- och finansieringsrörelse har myndigheten tittat på möjligheten att använda denna regel för genomförandet av den första åtgärden som föreslås, det vill säga krav på information om bankens kostnad, bankens faktiska genomsnittliga ränta och de konsumentspecifika faktorerna. Den föreskriftsrätt för FI som ges är bland annat särskilt inriktad på information som ett kreditinstitut ska lämna till sina konsumenter eller till dem som institutet erbjuder sina tjänster. FI bedömer dock att informationsbemyndigandet utifrån sundhetsregeln inte är lämpligt att använda för att genomföra åtgärden. Detta grundar sig främst på att konsumentskyddet i lagen om bank- och finansieringsrörelse till största delen handlar om institutens förmåga att fullfölja ingångna avtal, medan det är den allmänna regleringen – i det här fallet konsumentkreditlagen – som ska svara för skäligheten. Därmed kan föreskrifter utifrån lagen om bank- och finansieringsrörelse i princip endast ske vid unika konsumentpolitiska mål.

Det är vidare oklart om informationsbemyndigandet verkligen är ett skydd för den enskilda konsumenten och inte är tänkt för konsumenterna som ett kollektiv. Den information som avses i förslaget är till största delen information som är likriktad för samtliga konsumenter, dock är informationen om konsumentspecifika faktorer sådan som skulle bli individuellt anpassad. Trots detta bedömer FI att det i förarbetena till lagen om bank- och finansieringsrörelse finns en ventil som eventuellt ändå skulle kunna möjliggöra ett informationskrav på vad som påverkar bolåneräntan. Den ventilen aktualiseras främst för de fall där utvecklingen har blivit sådan att det ställs upp ett krav att gå längre än vad allmänna lagstiftningen gör.

FI anser dock att denna väg inte är lämplig, främst av tre skäl. För det första kan det uppstå problem om nya föreskrifter från FI ställer informationskrav på bankerna som kommer att strida mot rådande sekretessbestämmelser. För det andra finns det risk, utifrån att hela förslaget innehåller informationskrav på olika nivåer, att en reglering utifrån sundhetsregeln skulle komma i konflikt med konsumentkreditlagen. Det är således inte särskilt lämpligt att FI genom föreskrifter reglerar sådana bestämmelser som hör hemma inom konsumentkreditregleringen. I förlängningen riskeras annars en dubbelreglering. För det tredje är det vidare mer lämpligt, särskilt när det gäller informationskrav rörande bankernas finansieringskostnad, att det är riksdagen som bestämmer regleringen i första hand.



Finansinspektionen  
Box 7821, 103 97 Stockholm  
Besöksadress Brunnsgatan 3  
Telefon 08-787 80 00  
Fax 08-24 13 35  
finansinspektionen@fi.se

[www.fi.se](http://www.fi.se)