

2016-09-16

## REMISS PROMEMORIA



FI Dnr 15-9011

**Finansinspektionen**  
Box 7821  
SE-103 97 Stockholm  
[Brunnsgatan 3]  
Tel +46 8 787 80 00  
Fax +46 8 24 13 35  
finansinspektionen@fi.se  
www.fi.se

### Förslag till nya regler om verksamhet med bostadskrediter

#### Sammanfattning

Den 4 februari 2014 antogs<sup>1</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU av den 14 februari 2014 om konsumentkrediter som avser bostadsfastighet och om ändring i direktiven 2008/48/EG och 2013/36/EU och förordning (EU) nr 1093/2010 (nedan bolånedirektivet eller direktivet). I mars 2015 lämnade Bolåneutredningen i betänkandet *Stärkt konsumentskydd på bolånemarknaden*, SOU 2015:40, förslag på hur direktivet skulle genomföras i svensk rätt. Den 14 juli överlämnade regeringen, i proposition 2015/16:197 *Stärkt konsumentskydd på bolånemarknaden*, förslag till riksdagen på hur bolånedirektivet ska genomföras i svensk rätt.

Bolånedirektivet syftar till att skapa bättre förutsättningar på den inre marknaden för bolån och ett högre konsumentskydd. Lagförslaget innehåller nya civil- och marknadsrättsliga bestämmelser om bl.a. marknadsföring och information till konsumenter innan avtal ingås, hur erbjudanden om bolån ska vara utformade, rätt till betänketid, kreditprövning, rådgivning om bolån och om lån i utländsk valuta.

Lagförslaget innehåller även en ny näringsrättslig lag om verksamhet med bostadskrediter. Den nya lagen innebär att det kommer att krävas tillstånd för verksamhet som innefattar att lämna, förmedla och ge råd om bostadskrediter. Tillståndsplikten gäller samtliga företag som inte redan har tillstånd att driva bank- eller finansieringsrörelse, kreditinstituten. Kreditinstituten kommer dock att omfattas av delar av den nya rörelselagen, t.ex. övergripande krav på verksamheten, krav på kunskap och kompetens hos personal samt bestämmelser om värdering av en bostad som ställs som säkerhet för en kredit. Finansinspektionen kommer att pröva tillståndsärenden och se till att alla berörda företag uppfyller tillämpliga krav som följer av det nya regelverket om bostadskrediter.

De näringsrättsliga delarna av regeringens förslag förutsätter att lagbestämmelserna kompletteras med regler på föreskriftsnivå. I denna remiss finns förslag till föreskrifter som kompletterar de nya lagbestämmelserna.

De nya föreskrifterna föreslås träda i kraft den 1 januari 2017, med vissa övergångsregler.

## Innehåll

|      |                                                                                                                                  |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | Utgångspunkter .....                                                                                                             | 3  |
| 1.1  | Målet med regleringen .....                                                                                                      | 3  |
| 1.2  | Nuvarande och kommande regelverk .....                                                                                           | 3  |
| 1.3  | Regleringsalternativ .....                                                                                                       | 5  |
| 1.4  | Rättsliga förutsättningar .....                                                                                                  | 5  |
| 1.5  | Ärendets beredning .....                                                                                                         | 5  |
| 2    | Motivering och överväganden .....                                                                                                | 6  |
| 2.1  | Allmänna utgångspunkter vid regleringen .....                                                                                    | 6  |
| 2.2  | Tillämpningsområde och definitioner .....                                                                                        | 6  |
| 2.3  | Ansökan om tillstånd .....                                                                                                       | 9  |
| 2.4  | Krav på verksamheten .....                                                                                                       | 10 |
| 2.5  | Kunskap och kompetens .....                                                                                                      | 16 |
| 2.6  | Ansvarsförsäkring för kreditförmedlare .....                                                                                     | 20 |
| 2.7  | Vissa ansökningar och anmälningar .....                                                                                          | 21 |
| 2.8  | Rapportering av uppgifter .....                                                                                                  | 22 |
| 2.9  | Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2010:2) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad .....             | 23 |
| 2.10 | Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2015:1) om information om ränta på bostadskrediter .....                 | 23 |
| 2.11 | Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ..... | 24 |
| 2.12 | Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2009:3) om ägar- och ledningsprövning .....                                               | 25 |
| 2.13 | Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad .....                            | 25 |
| 2.14 | Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2014:11) om krediter i konsumentförhållanden .....                                        | 25 |
| 3    | Förslagets konsekvenser .....                                                                                                    | 26 |
| 3.1  | Allmänt om konsekvensanalysen .....                                                                                              | 26 |
| 3.2  | Konsekvenser för företagen .....                                                                                                 | 27 |
| 3.3  | Konsekvenser för samhället och konsumenterna .....                                                                               | 31 |
| 3.4  | Konsekvenser för FI .....                                                                                                        | 32 |

# 1 Utgångspunkter

## 1.1 Målet med regleringen

Huvudsyftena med Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU av den 14 februari 2014 om konsumentkrediter som avser bostadsfastighet och om ändring i direktiven 2008/48/EG och 2013/36/EU och förordning (EU) nr 1093/2010 (nedan bolånedirektivet eller direktivet) är att uppnå en effektivare inre kreditmarknad, förbättrad finansiell stabilitet inom EU och ett starkare konsumentskydd på bolånemarknaden.

Bolånedirektivet är ett minimidirektiv, vilket innebär att medlemsstaterna har möjlighet att införa mer omfattande regler för att skydda konsumenter inom det område direktivet avser att reglera.

I regeringens proposition 2015/16:197 Stärkt konsumentskydd på bolånemarknaden (nedan prop. 2015/16:197) föreslås att regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer ska bemyndigas att meddela föreskrifter som kompletterar den kommande lagen om verksamhet med bostadskrediter. Det kommer förmodligen innebära att regeringen, när riksdagen har antagit dess lagförslag, bemyndigar Finansinspektionen att meddela föreskrifter i anslutning till den nya lagen. Finansinspektionens mål med detta regelförslag är att bidra till att genomföra bolånedirektivet i svensk rätt genom att använda de bemyndiganden som inspektionen väntas få för att fylla ut och komplettera lagens bestämmelser på ett sätt som stärker konsumentskyddet.

## 1.2 Nuvarande och kommande regelverk

### 1.2.1 Nuvarande regelverk

Bestämmelser om bostadskrediter och om kreditgivning till konsumenter finns i flera olika författningar.

Konsumentkreditlagen (2010:1846) innehåller civil- och marknadsrättsliga regler och gäller för konsumentkrediter i allmänhet. Bostadslån omfattas av konsumentkreditlagens allmänna bestämmelser om konsumentkrediter, men lagen innehåller också vissa specifika regler för denna typ av krediter, såsom regler om förtida inlösen. Konsumentverket har utfärdat allmänna råd (KOVFS 2011:1 Konsumentkrediter), som gäller tillämpningen av vissa bestämmelser i lagen.

Det nuvarande näringsrättsliga regelverk som har störst betydelse för verksamhet med bostadskrediter finns i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse (LBF), men även Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2014:1) om styrning, riskhantering och kontroll i kreditinstitut (nedan FFFS 2014:1). Vidare gäller Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2014:11) om krediter i konsumentförhållanden (nedan (FFFS 2014:11), som är knutna till LBF. Dessa allmänna råd avser även bostadskrediter.

För kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter som inte är kreditinstitut gäller primärt lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter samt Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2014:8) om viss verksamhet med konsumentkrediter (nedan FFFS 2014:8).

För en kredit som lämnas av ett kreditinstitut mot en säkerhet i form av pant i bostad gäller Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2010:2) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad (nedan FFFS 2010:2). Denna begränsning brukar benämnas ”bolånetaket” och innebär att belåningsgraden för bostaden inte bör överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde vid tidpunkten då krediten lämnas. Dessa allmänna råd gäller kreditinstituten och omfattar alltså inte den typ av kreditgivare som kommer att driva verksamhet som kräver tillstånd enligt den föreslagna nya rörelselagen.

Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2015:1) om information om ränta på bostadskrediter (nedan FFFS 2015:1) innehåller bestämmelser om att kreditinstitut är skyldiga att informera om den genomsnittliga räntan på bostadskrediter som de lämnat under de senaste tolv månaderna. Kreditgivaren bör publicera dessa uppgifter på företagets webbplats. Föreskrifterna omfattar inte sådana företag som driver verksamhet som kräver tillstånd, enligt den föreslagna nya rörelselagen.

Den 1 juni 2016 trädde det så kallade amorteringskravet i kraft, Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad (nedan FFFS 2016:16). Föreskrifterna ska tillämpas av kreditinstitut och gäller inte för sådana företag som driver verksamhet som kräver tillstånd enligt den föreslagna nya rörelselagen. Finansinspektionen har i dag inte heller något bemyndigande att låta föreskrifterna omfatta andra företag än kreditinstituten.

Vidare finns bestämmelser om krav på minimibelopp för den ansvarsförsäkring som kreditförmedlare ska ha enligt 3 kap. 2 § 6 lagförslaget. Dessa minimibelopp har fastställts i Europeiska kommissionens delegerade förordning (EU) nr 1125/2014 av den 19 september 2014 om komplettering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU vad avser tekniska standarder för tillsyn i fråga om minimibelopp för kreditförmedlares yrkesmässiga ansvarsförsäkring eller jämförbara garanti. Förordningen grundas på förslag till tekniska tillsynsstandarder som tagits fram av Europeiska bankmyndigheten. Regleringen sätter dels ett minimibelopp för den högsta ersättning som kan betalas för en skada, dels ett minimibelopp för den sammanlagda ersättning som kan betalas under ett kalenderår. Enligt förordningen uppgår det förstnämnda minimibeloppet till 460 000 euro och det andra till 750 000 euro. Europeiska kommissionen kan förordna om högre belopp vartannat år med början den 21 mars 2018.

### 1.2.2 Kommande regelverk

Regeringen har tillsatt utredningen *En mer ansvarsfull marknad för konsumentkrediter* (kommittédirektiv 2015:43), som ska redovisa sitt uppdrag senast den 30 september 2016. Utredningens uppdrag är att överväga åtgärder för att åstadkomma en mer ansvarsfull marknad för konsumentkrediter. De åtgärder som föreslås ska i första hand riktas mot så kallade snabbblån, typiskt sett kortfristiga konsumtionslån. Om det bedöms lämpligt får utredaren dock föreslå att åtgärderna även ska gälla andra slags konsumentkrediter, dvs. även bostadskrediter. Utredningen förväntas främst föreslå ett antal ändringar i konsumentkreditlagen. De frågor som särskilt utreds är införandet av en civilrättslig sanktionsregel vid bristande kreditprövning, räntetak, kostnadstak, begränsning av möjlighet att förlänga konsumentkrediter, skriftlighetskrav samt skärpta marknadsförings- och informationskrav.

### 1.3 Regleringsalternativ

Det behövs bindande regler i form av föreskrifter från Finansinspektionen för att genomföra samtliga av bolånedirektivets näringsrättsliga bestämmelser i svensk rätt i enlighet med avsikterna i prop. 2015/16:197.

Finansinspektionen bedömer att en mycket begränsad del av regleringen kan meddelas genom allmänna råd. Det handlar då inte om genomförande av bolånedirektivets bestämmelser, utan om regler av mer administrativ art.

### 1.4 Rättsliga förutsättningar

Enligt regeringens lagförslag<sup>1</sup> ska Finansinspektionen få bemyndigande att besluta om föreskrifter i en rad ämnen i anslutning till bestämmelser i den föreslagna lagen. Med stöd av dessa bemyndiganden kan Finansinspektionen meddela de föreskrifter som krävs när bolånedirektivet ska genomföras i svensk rätt.

De följdändringar som föreslås i befintliga föreskrifter kan ske med stöd av bemyndiganden som lämnats tidigare för respektive reglering.

### 1.5 Ärendets beredning

I arbetet med att ta fram de nya reglerna har Finansinspektionen samrått med en extern referensgrupp bestående av Konsumentverket, Konsumenternas bank- och finansbyrå, Sparbankernas riksförbund samt Svenska Bankföreningen.

---

<sup>1</sup> Prop. 2015/16:197 s. 19–20.

## 2 Motivering och överväganden

### 2.1 Allmänna utgångspunkter vid regleringen

Av propositionen framgår att de centrala utgångspunkterna vid genomförandet av bolånedirektivet är att uppnå två huvudsakliga syften. Det gäller intresset av dels en effektiv och stabil inre marknad för bostadslån, dels ett förbättrat konsumentskydd på bolånemarknaden.

Det lagförslag och de lagändringar som föreslås för att införliva bolånedirektivet i svensk rätt är i allt väsentligt direktivnära. De bemyndiganden som Finansinspektionen föreslås få gäller också sådana ämnen som regleras i direktivet. När föreskriftsförslaget och ändringsförslagen togs fram var utgångspunkten att i huvudsak komplettera och tydliggöra de krav som lagstiftaren föreslår i lagen om verksamhet med bostadskrediter.

Det ska dock noteras att bolånedirektivet huvudsakligen är ett minimidirektiv, vilket ger medlemsstaterna möjlighet att behålla eller införa striktare bestämmelser för att skydda konsumenterna. I vissa fall föreslår Finansinspektionen därför regler som går utöver direktivets ordalydelse, som förslaget att företag som får tillstånd enligt den nya lagen ska omfattas av det så kallade bolånetaket<sup>2</sup>. Finansinspektionen bedömer dock att de delar där reglerna avviker från direktivets ordalydelse i allt väsentligt kan härledas till det så kallade hederlighetskravet i bolånedirektivets artikel 7. Hederlighetskravet har införts i 4 kap. 1 § i den föreslagna lagen om verksamhet med bostadskrediter. Till lagförslaget hör också ett bemyndigande för regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer i 7 kap. 1 § 5 lagförslaget att meddela ytterligare föreskrifter om hederlighetskravet.

I förslaget till nya regler används så långt det är möjligt liknande formuleringar och systematik som i motsvarande befintliga föreskrifter för andra tillståndspliktiga verksamheter.

### 2.2 Tillämpningsområde och definitioner

De nya föreskrifter och allmänna råd som Finansinspektionen föreslår kommer i sin helhet att gälla de företag (kreditförmedlare och kreditgivare) som omfattas av tillståndsplikten i den nya rörelselagen om verksamhet med bostadskrediter. Exempel på sådana företag är de som i dag driver verksamhet med tillstånd enligt lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter (LVK), och vars verksamhet innefattar förmedling av bolåneansökningar och lämnande av bostadskrediter. Dessa företag kommer att behöva söka tillstånd enligt den nya lagen om de vill fortsätta att förmedla eller lämna bostadskrediter. Ett företag som fått tillstånd enligt den nya lagen för verksamhet med bostadskrediter behöver däremot inte tillstånd för att lämna krediter i enlighet

---

<sup>2</sup> Se avsnitt 3.1 vad gäller följdändring i Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2010:2) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad.

med LVK (se regeringens förslag till ny lydelse av 5 § första stycket d lagen [2014:275] om viss verksamhet med konsumentkrediter).

Av 1 kap. 2 § förslaget till den nya lagen om verksamhet med bostadskrediter följer att lagen även gäller för svenska kreditinstitut när det gäller reglerna i lagförslagets 4 kap. 1–12 §§ om övergripande krav på hederlighet, kunskap och kompetens, ersättningssystem, oberoende kreditförmedling, rådgivning, riktlinjer för utlåning, och värdering av säkerheten för krediten. Vidare ska svenska kreditinstitut enligt lagförslaget följa de föreskrifter som meddelas och som är kopplade till nämnda paragrafer i 4 kap.. Med hänsyn till detta blir endast delar av Finansinspektionens förslag till nya föreskrifter – se 1 kap. 1 § andra stycket föreskriftsförslaget som hänvisar till vissa bestämmelser i 3 och 5 kap. – tillämpliga på svenska kreditinstitut, dvs. samtliga bankaktiebolag, sparbanks, medlemsbanker, kreditmarknadsbolag och kreditmarknadsföreningar som driver verksamhet med bostadskrediter och förmedling av bostadskrediter med stöd av sina befintliga tillstånd.

Utländska kreditinstitut som driver motsvarande verksamhet i Sverige ska enligt förslaget vara skyldiga att följa de bestämmelser som meddelas med stöd av bemyndigandena i 7 kap. 1 § 5 och 6 i förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter, dvs. vad som ska iakttagas för att uppfylla skyldigheterna i 4 kap. 1 § förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter om övergripande krav på hederlighet respektive vilka krav som ska gälla avseende kunskap och kompetens enligt 4 kap. 2 § förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter.

Enligt förslaget till den nya lagen om verksamhet med bostadskrediter ska också utländska kreditgivare, både inom och utom EES, kunna få tillstånd att driva verksamhet med bostadskrediter från en filial i Sverige. Samma möjlighet föreslås gälla för kreditförmedlare med säte i ett land utanför EES. Utländska kreditförmedlare som är hemmahörande inom EES ska ha möjlighet att gränsöverskrida med stöd av bolånedirektivet genom att erbjuda sina tjänster till konsumenter bosatta i Sverige eller genom att inrätta en filial i Sverige. Eftersom endast delar av den nya lagens bestämmelser föreslås gälla för nu nämnda utländska kreditgivare och förmedlare – se 1 kap. 3 § i förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter – föreslår Finansinspektionen att endast delar av de nya föreskrifterna ska tillämpas på dessa. Vilka paragrafer som ska gälla för de utländska företag som inte är kreditinstitut framgår i 1 kap. 2 § i föreskriftsförslaget.

Sammanfattningsvis kan sägas att de föreslagna föreskriftsreglerna om tillämpningsområde i 1 kap. 1 § andra stycket och 2 § följer av den föreslagna lagens tillämpningsområde som det beskrivs i 1 kap. 2 och 3 §§ förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter.

*Särskilt om kreditinstitutens tillämpning av de nya föreskrifterna*

Vissa bestämmelser i den nya lagen om verksamhet med bostadskrediter ska tillämpas på kreditinstituten i dessa instituts verksamhet med bostadskrediter. I den föreslagna nya lagen finns regler som förefaller ligga nära befintlig reglering. Det gäller exempelvis de övergripande kraven i 4 kap. 1 § förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter jämfört med den allmänna sundhetsbestämmelsen i 6 kap. 4 § LBF och föreskrifter meddelade hänförliga till lagregeln, reglerna om ersättningssystem i 4 kap. 3–6 §§ förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter jämfört med Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2011:1) om ersättningssystem i kreditinstitut m.fl. (nedan FFFS 2011:1), och 4 kap. 12 § förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter om värdering av säkerheten för krediten jämförd med bestämmelser om fastighetsvärdering i lagen (2003:1223) om säkerställda obligationer (Luso) och Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2013:1) om säkerställda obligationer (nedan FFFS 2013:1).

De föreskrifter som Finansinspektionen nu föreslår, i anslutning till det övergripande så kallade hederlighetskravet i 4 kap. 1 § förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter, gäller specifikt för kreditinstitutens verksamhet med bostadskrediter. De bedöms därmed inte påverka kreditinstitutens tillämpning av föreskrifter som grundas på den generella sundhetsregeln i LBF då sådana föreskrifter är på en mer övergripande nivå och avser hela den verksamhet som instituten driver.

De nya föreskrifterna om ersättning som nu föreslås gäller för den del av personalen som på olika sätt arbetar med bostadskrediter och som omfattas av bestämmelsen i 4 kap. 3 § förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter. De nya reglerna står därmed inte i strid med FFFS 2011:1 utan preciserar vad som ska gälla för en särskild del av personalen. Vidare föreslås en bestämmelse som innehåller en begränsning i fråga om rörlig ersättning som betalas till en kreditförmedlare.

I fråga om värdering av bostäder som ställs som säkerhet för en bostadskredit tillämpar vissa kreditinstitut i dag bestämmelser om fastighetsvärdering i Luso och FFFS 2013:1. Bestämmelserna i Luso och FFFS 2013:1 gäller vid värdering av underliggande säkerheter till bostadskrediter som ingår i säkerhetsmassan för säkerställda obligationer. De föreskrifter om värdering som nu föreslås är tillämpliga vid all verksamhet med bostadskrediter, inte bara den del av verksamheten som berörs av lagstiftningen om säkerställda obligationer. Därför bedöms de föreslagna reglerna om värdering inte stå i strid med de värderingsregler som finns i Luso och i FFFS 2013:1.

Bestämmelserna i lagförslaget och de föreskrifter som Finansinspektionen nu föreslår, och som gäller specifika krav på kunskap och kompetens hos personal som arbetar med bolån, har ingen motsvarighet i befintligt regelverk. Det handlar alltså om helt nya bestämmelser som kreditinstituten ska tillämpa.



### 2.3 Ansökan om tillstånd

En ansökan om tillstånd att förmedla eller lämna bolån enligt den föreslagna lagen om verksamhet med bostadskrediter måste uppfylla vissa formella krav för att kunna prövas i sak. De formella kraven på en ansökan framgår 2 kap. i förslaget till föreskrifter och allmänna råd om verksamhet med bostadskrediter. Bestämmelserna i det kapitlet har sin grund i det bemyndigande som finns i 7 kap. 1 § 1 i förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter.

Kapitlet ställer huvudsakligen samma krav på information som flertalet regleringar<sup>3</sup> ställer på en ansökan om att driva tillståndspliktig finansiell verksamhet, såsom firma och adress m.m. (1§), bolagsordning eller stadgar (2§), ägarförhållanden (3§), företagsledning (4§), finansiering av verksamheten (5§), pågående domstolsprocesser (6 §), samt en verksamhetsplan som innehåller information om företagets verksamhet (10§), organisation (11§), närliggande tjänster och annan verksamhet (12§), uppdragsavtal (13§), och gränsöverskridande verksamhet (14§). Kapitlet avslutas med krav på att bifoga ett antal interna regler som ska redogöra för hur kraven på verksamheten enligt 3 kap. i föreskriftsförslaget uppfylls (15§), samt riskbedömning, interna regler m.m. för att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism (16§).

Kapitlet innehåller även två paragrafer som är mer specifika för företag som avser att lämna bostadskrediter enligt den nya lagen, nämligen krav på information om ansvarsförsäkring vid kreditförmedling (7§), samt styrkande av kompetens och kunskaper (8§). Sistnämnda paragraf ställer krav på att ett företag i ansökan ska kunna presentera en plan för hur företaget ska uppfylla kraven i 5 kap, dvs. reglerna om kunskap och kompetens. Det är alltså inte ett villkor för tillstånd att kraven i 5 kap. uppfylls innan tillstånd meddelats. Kraven ska dock uppfyllas när verksamheten väl påbörjas, alternativt senast när aktuell åberopad övergångsbestämmelse upphör att gälla. Se mer om krav på kunskap och kompetens samt övergångsbestämmelserna i avsnitt 2.5 och 2.8.

När Finansinspektionen prövar en ansökan om tillstånd enligt den nya rörelselagen ska myndigheten bl.a. bedöma om det finns skäl att anta att det aktuella företagets verksamhet kommer att drivas i enlighet med lagen och andra författningar som reglerar verksamheten (se 2 kap. 2 § första stycket 2 förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter). De föreskrifter som kompletterar lagen och som Finansinspektionen nu föreslår är en del av dessa ”andra författningar”. I 3 kap. i föreskriftsförslaget finns bestämmelser om hur verksamheten ska bedrivas. När Finansinspektionen gör sin tillståndsprövning, enligt de nya reglerna, är det viktigt att ett företag kan visa att det är sannolikt att verksamheten kommer att drivas på ett sätt som uppfyller de krav som anges i 3 kap. Finansinspektionen ska därför t.ex. bedöma om krav på ägare och ledningspersoner, kunskap och kompetens, åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och ansvarsförsäkring (för kreditförmedlarnas del) är uppfyllda.

<sup>3</sup> Se exempelvis 2 kap. FFFS 2010:3 och 2 kap. FFFS 2014:8.

## 2.4 Krav på verksamheten

### 2.4.1 Allmänt om hederlighetskravet m.m.

Artikel 7 i bolånedirektivet ställer krav på att kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter<sup>4</sup> agerar hederligt, rättvist, transparent och professionellt när de sätter samman kreditprodukter, beviljar, förmedlar eller tillhandahåller rådgivningstjänster för krediter och kompletterande tjänster och när de genomför ett kreditavtal. Bestämmelsen genomförs genom 4 kap. 1 § i förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter. I 3 kap. i de nya föreskrifterna föreslår Finansinspektionen med stöd av bemyndigande i 7 kap. 1 § 5 lagförslaget bl.a. regler om innebörden av de övergripande kraven på hederlighet.

Finansinspektionen har inte som ambition att föreslå en uttömmande reglering av kraven på hederlighet m.m. Skälet till det är att det måste finnas utrymme för att betrakta ett agerande som en brist eller överträdelse utan att detta uttryckligen står i en föreskriftsregel. Exempel på agerande som innebär en sådan överträdelse är att företaget självt, eller en samarbetspartner, genom att kringgå eller felaktigt tillämpa lagar eller andra bestämmelser åsidosätter konsumentskyddsintresset på ett sätt som strider mot 4 kap. 1 § lagen om verksamhet med bostadskrediter. De bestämmelser som nu föreslås i anslutning till bemyndigandet i 7 kap. 1 § 5 förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter är alltså inte någon fullständig eller uttömmande beskrivning av hur en verksamhet ska drivas för att det övergripande föreslagna lagkravet i 4 kap. 1 § ska anses uppfyllt.

Finansinspektionen har vid utformningen av de regler som avser att komplettera lagförslagets krav på hederlighet m.m. tagit fasta på bolånedirektivets syfte, vilket i första hand är att stärka konsumentskyddet på området samtidigt som den finansiella stabiliteten säkerställs. De paragrafer i tredje kapitlet som är ett utflöde av bemyndigandet i 7 kap. 1 § 5 lagförslaget är bestämmelserna om interna regler för kreditförmedling (3 §), interna regler för rådgivning (4 §), information om ansvarsförsäkring (14 §), interna regler om klagomålshantering (15 §), och interna regler om kunskap och kompetens (16 §).

### 2.4.2 Allmänt om krav på interna regler

Finansinspektionen föreslår i 3 kap. i förslaget till föreskrifter och allmänna råd om verksamhet med bostadskrediter att företag som arbetar med bostadskrediter ska ha interna regler inom ett antal olika områden. Förslagen bidrar till att genomföra artikel 7 i bolånedirektivet, men även artikel 19.1 och 26.1 (se nedan under avsnitt 2.4.3 och 2.4.4). Krav på interna regler brukar ställas på finansiella företag som driver tillståndspliktig verksamhet och därför står under Finansinspektionens tillsyn. Syftet är i normalfallet att företagen ska ha interna

---

<sup>4</sup> Sverige har valt att inte införa särskilda regler om utsedda representanter, se prop. 2015/16:197 s. 130.

reglerna för att styra verksamheten på ett sätt som är förenligt med gällande regelverk. Genom att tillämpa interna regler kan företag minska risken för att lagar och andra författningar inte följs.

Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer föreslås få meddela föreskrifter om riktlinjer för utlåning enligt 4 kap. 11 § förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter, samt riktlinjer för värdering av säkerhet enligt 4 kap. 12 § lagförslaget. Finansinspektionen lämnar förslag till sådana föreskrifter i 3 kap. 2 och 8 §§ förslaget till föreskrifter och allmänna råd om verksamhet med bostadskrediter.

Finansinspektionen anser att det är rimligt att ställa krav på att företag som omfattas av den nya lagen om verksamhet med bostadskrediter ska ha interna regler även inom andra områden som är av särskild vikt för konsumentskyddet. Kravet ska betraktas som ett utflöde av det övergripande kravet på att handla hederligt, rättvist, transparent och professionellt som följer av 4 kap. 1 § lagförslaget<sup>5</sup>. Finansinspektionen föreslår därför med stöd av bemyndigandet i 7 kap. 1 § 5 lagförslaget, vilket delvis nämnts ovan under avsnitt 2.4.1, att företag även ska ha interna regler för kreditförmedling (3 §), interna regler för rådgivning (4 §), interna regler för ersättning (6 §), interna regler om klagomåls- hantering (15 §), och interna regler om kunskap och kompetens (16 §).

Ett företags styrelse har enligt associationsrättsliga regler ansvar för bl.a. företagets organisation och förvaltningen av dess angelägenheter.

Finansinspektionen anser att det är rimligt att ställa krav på att de interna reglerna ska fastställas av styrelsen oavsett företagets storlek och institutstyp<sup>6</sup>.

### 2.4.3 Riktlinjer för utlåning

Finansinspektionen bedömer att det är viktigt att ett företags riktlinjer för utlåning tydligt anger hur kreditgivningsprocessen fungerar från det att en kreditansökan tas emot, hur handläggningen av den går till och hur kreditbeslutet i ärendet fattas. Grundläggande är att riktlinjerna ska ange hur kreditgivaren ska uppfylla de krav som följer av konsumentkreditlagens bestämmelser. Enligt förslaget till ändringar i konsumentkreditlagen<sup>7</sup> ska kreditgivare exempelvis ha en skyldighet att, senast i samband med att ett bindande erbjudande om bolån lämnas, diskutera frågan om amortering med konsumenten och lämna förslag till en individuellt anpassad amorteringsplan.

Det är även viktigt att företaget i sina riktlinjer för utlåning har en fullständig rutin för hur kreditprövningen ska göras. En rutin som bl.a. fastställer vilka uppgifter om konsumentens personliga och ekonomiska förhållanden som ska

---

<sup>5</sup> Jfr kravet på sundhet i 12 § LVK och 5 kap. 2 § Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2014:8) om viss verksamhet med konsumentkrediter om krav på interna regler för kreditgivning.

<sup>6</sup> Jämför FFFS 2014:8 och FFFS 2014:1.

<sup>7</sup> Se prop. 2015/16:197 om förslag till ny 13 d § i konsumentkreditlagen (2010:1846).

inhämtas och från vilka källor. Riktlinjerna för utlåning ska vidare klart ange under vilka övriga förutsättningar som en bostadskredit kan beviljas.

En kreditgivare behöver också i sina riktlinjer för utlåning ha rutiner för rapportering av beviljade krediter till styrelsen. En sådan rapportering förutsätter att företaget har ett system för att kontrollera den totala kreditexponeringen i verksamheten. Vidare behöver riktlinjerna för utlåning ange hur bolaget ska dokumentera det underlag som ingår i kreditärendet. Dessutom ska det framgå hur företaget ska bevaka och följa upp tillämpningen av kreditavtalet, vilket hänger samman med hur förfallna och oreglerade kreditbelopp ska hanteras.

Förslaget bidrar till att genomföra bolånedirektivets artiklar 26.1 och 7.

#### *2.4.4 Interna regler för kreditförmedling*

Ett företag som förmedlar bostadskrediter ska ha tydliga interna regler om hur förmedlingen ska fungera från det att en kreditansökan tas emot för att vidarebefordra den till de kreditgivare som man samarbetar med. Om kreditförmedlaren inte endast ska vidarebefordra konsumentens ansökan, utan även inhämta vissa uppgifter som ska bearbetas eller på annat sätt användas vid t.ex. kreditprövningen, ska de interna reglerna även ange hur detta ska göras. Vidare ska det i de interna reglerna om kreditförmedling anges hur konsumenten ska bli upplyst dels om vilka kreditgivare som förmedlaren samarbetar med, dels om att förmedlaren har en ansvarsförsäkring<sup>8</sup>.

I de interna reglerna för kreditförmedling ska kreditförmedlaren även ange hur företaget fastställer i vilken ordning som kreditgivarna presenterar sina erbjudanden om bostadskrediter för konsumenten. Detta gäller oavsett om den ordning som företaget tillämpar grundas på en jämförelse av hur förmånliga villkor som gäller enligt aktuella krediterbjudanden, eller om ordningen grundas på andra faktorer.

Förslaget bidrar till att genomföra bolånedirektivets artikel 7.

#### *2.4.5 Interna regler för rådgivning*

Endast företag som har tillstånd att lämna eller förmedla bostadskrediter enligt den nya lagen, samt kreditinstitut, ska ha rätt att tillhandhålla kommersiell rådgivning om bostadskrediter. Detta framgår av 1 kap. 5 § förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter. I 4 kap. 8–10 §§ förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter beskrivs närmare hur rådgivningen ska gå till.

I förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter finns inget bemyndigande till regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer att meddela föreskrifter i anslutning till de föreslagna lagbestämmelserna om rådgivning. Finansinspektionen finner dock att det ligger inom ramen för bemyndigandet i

---

<sup>8</sup> Se prop. 2015/16:197 om förslag till ny 49 § i konsumentkreditlagen (2010:1846).

7 kap. 1 § 5 förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter, dvs. om vad en kreditgivare eller kreditförmedlare ska iaktta för att uppfylla det så kallade hederlighetskravet, att meddela föreskrifter om krav på interna regler för rådgivning. De interna reglerna ska ange hur lagens krav ska uppfyllas.

#### 2.4.6 Ersättningssystem

I förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter finns bestämmelser om ersättningssystem som är avsedda att genomföra artiklarna 7.2–7.4 i bolånedirektivet. De bestämmelserna ska enligt förslaget tillämpas även på kreditinstituten. Av 4 kap. 3 § förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter följer att kreditgivare och kreditförmedlare ska ersätta personal som sätter samman, erbjuder, beviljar, förmedlar eller ger råd om bostadskrediter på ett sätt som inte negativt påverkar skyldigheterna enligt 4 kap. 1 § i lagförslaget. Även ersättning från en kreditgivare till en kreditförmedlare omfattas av denna begränsning. I 4 kap. 4 § förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter slår regeringen fast att kreditgivares ersättningssystem ska vara uppbyggt så att intressekonflikter undviks. Vidare står det i det föreslagna lagrummet att ersättning till den som utför eller ansvarar för kreditprövning av konsumenten inte får vara beroende av antalet eller andelen beviljade låneansökningar.

I det bemyndigande som enligt förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter anknyter till de föreslagna lagbestämmelserna om ersättningssystem (7 kap. 1 § 7 i den föreslagna lagen) får regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer rätt att meddela föreskrifter om en kreditgivares eller kreditförmedlares ersättningssystem enligt 4 kap. 3–6 §§.

En central komponent i kreditgivares och kreditförmedlares försäljningsmål är ofta storleken på beviljade krediter. Därför anser Finansinspektionen att det är viktigt att rörlig ersättning inte får påverkas av de beviljade kreditbeloppens storlek. Ett incitament att lämna eller förmedla en så stor kredit som möjligt kan inte anses förenligt med kravet på att beakta konsumentens intressen, enligt 4 kap. 1 § i förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter. Om ett företag eller en person i företaget har ett intresse av att konsumenten söker en större kredit än vad konsumenten har behov av, eller förmåga att betala tillbaka, uppstår en intressekonflikt som strider mot den nya lagens bestämmelser. Finansinspektionens föreskriftsförslag innehåller därför en bestämmelse om att företagets ersättningssystem inte får vara beroende av storleken på beviljade krediter.

Rörlig ersättning till kreditförmedlare får inte heller påverkas av antalet eller andelen beviljade krediter. Finansinspektionen föreslår därför även en begränsning av den rörliga ersättning som en kreditgivare betalar till en kreditförmedlare genom ett krav på att sådan ersättning inte får vara beroende av kreditens storlek. Förslaget bidrar till att genomföra bolånedirektivets artikel 7.2.–7.4.

#### 2.4.7 Värdering av bostad som säkerhet

Artikel 19 i bolånedirektivet behandlar frågor om värdering av säkerheter och ska enligt regeringens förslag genomföras genom 4 kap. 12 § i den nya lagen om verksamhet med bostadskrediter<sup>9</sup>. Enligt denna bestämmelse ska den som utför värderingen vara ”tillräckligt oberoende i förhållande till kreditriskbedömningen” samt ”ha den kunskap och kompetens som krävs för att fastställa ett tillförlitligt värde.” Av bestämmelsen följer även ett krav på att företagen vid värderingen ska använda fastställda riktlinjer. Enligt förslaget till den nya lagen ska regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer bemyndigas att meddela föreskrifter om innehållet i sådana riktlinjer.

De föreslagna lagbestämmelserna bör i föreskrifter kompletteras med en föreskriftsbestämmelse om innehållet i ett företags riktlinjer för värdering av en bostad som ställs som säkerhet för en kredit. I denna föreskriftsbestämmelse bör det ställas krav på att företaget i riktlinjerna för värdering ska ange hur det säkerställer att den som utför värderingen är tillräckligt oberoende i förhållande till kreditriskbedömningen i ärendet, samt har tillräcklig kunskap och kompetens för att fastställa ett tillförlitligt värde. Genom föreskriftsbestämmelsen kan det säkerställas att företagen lägger vikt vid att tydligt och utförligt beskriva den praktiska tillämpningen av de värderingsregler som gäller enligt förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter.

#### 2.4.8 Dokumentation

Av 4 kap. 14 § i den föreslagna lagen om verksamhet med bostadskrediter följer ett krav på företagen att dokumentera sina ärenden om kreditgivning och kreditförmedling av bostadskrediter. Motsvarande krav på dokumentation gäller för kreditinstitutet enligt 8 kap. 3 § LBF och för konsumentkreditinstitutet enligt 5 § LVK. Ett syfte med kravet på dokumentation är att ge Finansinspektionen tillräckligt underlag för att utöva tillsyn över företagen. Genom dokumentationen kan Finansinspektionen bedöma bl.a. verksamhetens kvalitetsnivå. Ett annat viktigt syfte med dokumentationskravet är att skapa möjligheter för företagen att själva kontrollera och utvärdera styrningen av verksamheten.

Med hänvisning till bemyndigandet i 7 kap. 1 § 11 i den föreslagna lagen, som ger regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer rätt att meddela föreskrifter om vad som ska ingå i en kreditgivares dokumentation av kreditbeslut respektive en kreditförmedlares dokumentation av ett förmedlingsärendes hantering, föreslår Finansinspektionen föreskrifter som genomför artikel 18.2 i direktivet. Nämnda artikel ställer enbart krav på kreditgivares dokumentation, men regeringen har valt att låta reglerna omfatta även kreditförmedlare<sup>10</sup>. Förslaget till föreskriftsbestämmelser ställer krav på att handläggningen av ett kredit- eller kreditförmedlingsärende ska dokumenteras så att det vid gransk-

<sup>9</sup> Prop. 2015/16:197 sid. 145 ff.

<sup>10</sup> Se prop. 2015/16:197 s 150.

ning och uppföljning ska vara möjligt att se vilka personer som deltagit i handläggningen, vilka åtgärder som vidtagits och vilket underlag som dessa åtgärder grundats på. I varje ärende bör företaget även ange de interna regler som tillämpats i ärendet. Finansinspektionen har i sin tillsyn av kreditinstitutens bolåneverksamhet kunnat konstatera att det inte sällan råder oklarhet om vilka interna regler som faktiskt har tillämpats i ett visst ärende. Eftersom företagets interna regler utvärderas och uppdateras regelbundet är det viktigt att det i dokumentationen hänvisas till den version av dokumentet som faktiskt använts.

Enligt 4 kap. 12 § tredje stycket förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter ska värderingen av en bostad som lämnats som säkerhet dokumenteras och bevaras av kreditgivaren. Med stöd av bemyndigandet i 7 kap. 1 § 9 § lagförslaget, som bl.a. ger Finansinspektionen rätt att föreskriva om vad som ska iakttas när det gäller dokumentation av värderingen, föreslår Finansinspektionen en bestämmelse som preciserar kraven på innehåll i dokumentationen. Exempelvis ska uppgifter om den egendom som ställts som säkerhet för krediten ingå.

Förslaget bidrar till att genomföra bolånedirektivets artikel 19.2. De uppgifter som avses är främst sådana som tydligt identifierar den aktuella egendomen och som anger det värde som fastställts vid värderingen som ingår i beslutsunderlaget i ärendet. I dokumentationen ska det även finnas en uppgift om vilka interna regler som tillämpats vid värderingen. Dessa krav bidrar till att kreditgivaren själv kan kontrollera och granska att värdering av en säkerhet i ett enskilt bostadskreditärende har genomförts på ett korrekt sätt.

Dokumentationsplikten för kreditförmedlarna gäller förmedlingsärenden, dvs. ärenden där konsumentens kreditansökan lett till en beviljad kredit hos någon av de kreditgivare som förmedlaren samarbetar med.

Dokumentationen av ett kreditärende ska enligt de föreslagna föreskriftsbestämmelserna alltid bevaras så lång tid som kreditförhållandet består. I fråga om ett kreditförmedlingsärende ska dokumentationen av det bevaras så länge som krävs med hänsyn till eventuella krav på ersättning ur ansvarsförsäkringen.

#### *2.4.9 Klagomålshantering*

En effektiv och funktionell klagomålshantering är ett sätt för företag som lämnar bostadskrediter att säkerställa att det handlar hederligt, rättvist, transparent och professionellt i enlighet med 4 kap. 1 § förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter. Rätt använt ger det konsumenter möjlighet att få sina intressen tillgodosedda, och företaget får möjlighet att fånga upp och åtgärda problem, samt vidta förebyggande åtgärder. Finansinspektionen har lämnat allmänna råd i FFFS 2002:23 om klagomålshantering för finansiella tjänster till konsumenter, som bör tillämpas av samtliga institut som står under Finansinspektionens tillsyn. Finansinspektionen ser nu över dessa allmänna

råd, delvis till följd av att nya riktlinjer har utfärdats av samtliga tre europeiska tillsynsmyndigheter.

Med hänvisning till bemyndigandet i 7 kap. 1 § 5 förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter föreslår Finansinspektionen att företag ska ha interna regler för hur klagomål från konsumenter ska handläggas i verksamheten. Bestämmelsen bidrar till att genomföra bolånedirektivets artikel 7.1.

#### *2.4.10 Uppdragsavtal*

Av 4 kap. 13 § i förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter framgår under vilka förutsättningar som ett företag genom uppdragsavtal får lägga ut en del av sin verksamhet. Dessa förutsättningar är av samma slag som normalt gäller för företag under Finansinspektionens tillsyn. I samma föreslagna paragraf finns en bestämmelse om att en utläggning av verksamhet enligt ett uppdragsavtal ska anmälas till Finansinspektionen.

Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer bemyndigas i 7 kap. 1 § 10 förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter att meddela föreskrifter om vilka uppgifter som ska ingå i en anmälan enligt 4 kap. 13 § 1 förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter och om vad en kreditgivare eller kreditförmedlare i övrigt ska iaktta när det gäller uppdragsavtal. De regler som Finansinspektionen föreslår liknar de som redan gäller för exempelvis värdepappersinstitut, kreditinstitut och betalningsinstitut<sup>11</sup>. Det huvudsakliga syftet med regleringen är att företag som lägger ut verksamhet ska se till att det görs under säkerhetsmässigt betryggande former och med bibehållen förmåga att utöva kontroll över den utlagda verksamheten.

Finansinspektionen väljer att endast föreslå regler för vad som ska iakttas av ett företag när det lägger ut verksamhet av väsentlig betydelse för verksamheten med bostadskrediter, dvs. sådan utläggning av verksamhet som avses i 4 kap. 13 § andra stycket förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter. Exempel på sådan väsentlig verksamhet är utläggning av kreditbeslut, kreditprövning, rådgivning, it-system som handlägger kreditprocessen och värdering av säkerheten för krediten.

## **2.5 Kunskap och kompetens**

Förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter innefattar i 4 kap. 2 § en bestämmelse om krav på att kreditgivare och kreditförmedlare ska ha personal med tillräcklig kunskap och kompetens för att sätta samman, erbjuda, bevilja eller förmedla bostadskreditavtal samt ge råd om bostadskrediter. Ett företag som tillhandahåller andra kompletterande tjänster tillsammans med erbjudan-

---

<sup>11</sup> Se 9 kap. 5 § FFFS 2007:16 om värdepappersrörelse, 10 kap. FFFS 2014:1 om styrning, riskhantering och kontroll i kreditinstitut, och 10 kap. FFFS 2010:3 om betalningsinstitut och registrerade betaltjänstleverantörer.



den om bostadskrediter ska se till att personalen har tillräcklig kunskap om och kompetens för sådana tjänster.

Bolånedirektivet ställer inte bara krav på kunskap och kompetens hos företagets personal (se artikel 9). Ett sådant krav ska även gälla den som ingår i ledningen för en kreditförmedlare (se artikel 29.2 c). Enligt direktivets bestämmelser ska det krävas lämplig kunskap och kompetens. De ämnesområden som kunskaperna och kompetensen ska omfatta framgår av direktivets bilaga III. Dessutom ställer bilagan krav på lämplig finansiell och ekonomisk kompetensnivå. Bilagan anger även möjliga metoder för att fastställa den lämpliga kunskaps- och kompetensnivån.

Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer får enligt 7 kap. 1 § 2 och 6 förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter rätt att meddela föreskrifter om vilka krav på kunskap och kompetens, respektive insikt och erfarenhet, som ska gälla för personal enligt 4 kap. 2 § förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter och personer som ingår i ledningen för en kreditförmedlare. Utformningen av föreskriftsförslaget, som genomför bolånedirektivets artikel 9 vad gäller personal hos kreditgivare och kreditförmedlare samt artikel 29.2 c vad gäller personer i ledningen för en kreditförmedlare, följer av de principer och minimikrav som ställs upp i direktivets bilaga III.

### *2.5.1 Grundläggande krav*

Finansinspektionens förslag i denna del är jämförbart med befintlig reglering för aktörer som är verksamma inom försäkringsförmedling och värdepappersrörelse. Ett grundläggande generellt krav som gäller för alla berörda i personalen föreslås. Detta innebär att personalen ska ha lämplig praktisk erfarenhet för att kunna fullgöra sina arbetsuppgifter – jämför här 16 kap. 8 § Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2007:16) om värdepappersrörelse och 2 kap. 13 § Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2005:11) om försäkringsförmedling. Vad som är lämplig praktisk erfarenhet i det enskilda fallet beror dels på om verksamheten avser att ge råd om, förmedla eller lämna bostadskrediter, dels på de arbetsuppgifter som den anställda ska utföra. Lämplig erfarenhet måste dock alltid innefatta tillräcklig ekonomisk och finansiell kompetens. Detta krav följer av bilaga III första punkten i).

Av direktivets artikel 29.2 och bilaga III framgår att motsvarande minimikrav på lämplig praktisk erfarenhet även måste gälla för personer i ledningen för en förmedlare av bostadskrediter. Finansinspektionen föreslår därför att samma krav på lämplig praktisk erfarenhet ska gälla för personer i ledningen för en kreditförmedlare. På samma sätt som för företagets personal är det nödvändigt med lämplig ekonomisk och finansiell kompetensnivå hos ledningen för att uppfylla kravet. Sådan kompetens måste innefatta erfarenhet av att leda ett företag som tillhandahåller finansiella tjänster till konsumenter.

Av 5 kap. 4 § föreskriftsförslaget framgår vilka ämnen och områden som kunskaperna ska gälla. Där anges att personalen ska ha lämplig kunskap om bland

annat bostadskrediter och kompletterande tjänster som tillhandahålls i samband med erbjudanden om bostadskrediter. Med lämplig kunskap om lagar och andra författningar om bostadskreditavtal avses både tillämpliga civil- och marknadsrättsliga bestämmelser samt näringsrättslig reglering. Exempel på det sistnämnda är FFFS 2016:6 och FFFS 2010:2. Termen privatekonomi i 5 kap. 4 § 9 syftar bland annat på kunskap om innebörden av begrepp som hushållsbudget, boendekostnader, disponibel inkomst, amortering, olika former av ränta på bolån och en så kallad kvar att leva på-kalkyl<sup>12</sup>. Kunskap om privatekonomi tar även sikte på hur ett hushålls ekonomi påverkas av ändrade förutsättningar som exempelvis en högre räntenivå eller att en person i hushållet går i pension.

### 2.5.2 *Lämplig kunskapsnivå*

I 5 kap. 4 § i föreskriftsförslaget anges att kunskapen ska vara *lämplig*. De principer som anges i bilaga III gör det möjligt att ställa olika krav på kunskapsnivå på olika personalkategorier. Kunskapsnivå syftar på nivån på den kognitiva förmågan, t.ex. att känna till förekomsten av en regel, förstå innebörden av en regel och kunna tillämpa den. När man bestämmer lämplig kunskapsnivå bör samma resonemang gälla som förts ovan om kravet på lämplig praktisk erfarenhet. Kunskapsnivån måste vara relevant i förhållande till arbetsbeskrivningen. I praktiken blir det därmed verksamhetens art och den aktuella befattningen eller arbetsbeskrivningen som avgör vilken nivå som kunskaperna om de olika ämnena och områdena ska ligga på.

Som exempel kan nämnas att anställda hos ett företag som driver verksamhet med förmedling av bostadskrediter och som inte utför eller ansvarar för kreditprövning av konsumenten, inte behöver kunna tillämpa reglerna om hur en kreditprövning ska göras. För sådan personal är det tillräckligt att de förstår och kan förklara innebörden av reglerna. Kreditgivare behöver dock se till att personal som arbetar med prövningen av bolåneansökningar har kompetens att utföra en kreditprövning korrekt. Med hänsyn till att föreskrifterna ska kunna tillämpas av företagen oberoende av hur deras interna organisation ser ut, verksamhetens omfattning och de olika befattningar som finns i den, är det inte möjligt att i föreskrifterna identifiera alla tänkbara kategorier av personal och slå fast tillämplig kunskapsnivå för varje sådan kategori. Klart är dock att den del av företagets personal som berörs av den nya lagens krav ska ha tillräckliga och lämpliga kunskaper inom samtliga ämnen som framgår av 5 kap. 4 § i Finansinspektionens föreskriftsförslag.

### 2.5.3 *Kunskaps- och kompetenstest*

Vad gäller metod för att fastställa den lämpliga kunskaps- och kompetensnivån föreslås i 5 kap. 2 § att den ska bestå av krav på godkänt resultat i ett kunskaps- och kompetenstest. Denna metod framstår som den mest praktiskt tillämpbara i

---

<sup>12</sup> Denna kalkyl ingår i den beräkning av konsumentens återbetalningsförmåga som ska göras av en kreditgivare vid en kreditprövning.

jämförelse med ett krav på viss yrkeserfarenhet. En metod som bygger på ett kunskapstest medför även en förutsägbarhet för företagen vid tillämpningen av reglerna. Företag har ett ansvar att se till att berörd personal får tillräcklig utbildning, vilket innefattar nödvändig vidareutbildning och uppdatering av kunskaper. Företagen ska, både inom ramen för prövning av en tillståndsansökan och då Finansinspektionen utövar tillsyn, kunna presentera handlingar som styrker att kraven på kunskap och kompetens är uppfyllda. Kravet på företagen att kunna styrka godkända kunskaper gäller uppgifter på individnivå.

*Särskilt om föreskrifternas övergångsbestämmelse om kraven på kunskap och kompetens.*

Lagförslaget innehåller ett antal övergångsbestämmelser. En av dessa<sup>13</sup> anger att ett företag som före den 20 mars 2014 hade påbörjat verksamhet som avses i lagförslaget ska uppfylla kraven i 4 kap. 2 § lagförslaget och föreskrifter som meddelats om kunskap och kompetens för sin personal senast den 1 januari 2018<sup>14</sup>. Bestämmelsen medger alltså ett visst anstånd för företag med att uppfylla kraven på kunskap och kompetens för sin personal, och är i linje med bolånedirektivets artikel 43.3. Finansinspektionen föreslår därför att en motsvarande övergångsbestämmelse införs i föreskrifterna.

Enligt bolånedirektivets bilaga III punkten 3 b finns också möjlighet att under en övergångstid, fram till den 21 mars 2019, låta kunskaps- och kompetenskravet för personal och personer i ledningen för en kreditförmedlare uppfyllas endast genom att kraven på viss yrkeserfarenhet i bilagans punkt 3 b tillgodoses. Under övergångstiden behöver alltså inte kravet på kunskapstest uppfyllas. Finansinspektionen föreslår att denna möjlighet ska utnyttjas, i syfte att underlätta genomförandet av de utbildningsinsatser och kunskapstester som ett stort antal anställda hos befintliga aktörer på bolånemarknaden måste genomgå.

Finansinspektionen föreslår alltså att berörda företag ska kunna låta personal respektive personer i ledningen för en kreditförmedlare med tillräcklig yrkeserfarenhet, dvs. lämplig praktisk erfarenhet av arbete med bolån, fortsätta arbeta med bolån fram till den 21 mars 2019. Lämplig praktisk erfarenhet för personal bör innebära minst tre års relevant yrkeserfarenhet. För en person i ledningen för en kreditförmedlare kan kravet på kunskap och kompetens under den särskilda övergångstiden uppfyllas genom att personen har minst tre års praktisk erfarenhet av att leda ett företag som lämnar, förmedlar eller lämnar råd om bostadskrediter.

Sammanfattningsvis bedömer Finansinspektionen att nu föreslagna övergångsbestämmelserna ger företagen rådrum för att låta samtliga berörda i personalen, samt personer i ledningen för en kreditförmedlare, genomgå ett kunskapstest med godkänt resultat. Detta i syfte att uppfylla kravet i direktivet och förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter på kunskap och kompetens.

---

<sup>13</sup> Prop. 2015/16:197 s. 20.

<sup>14</sup> Prop. 2015/16:197 s. 192.

### *Särskilt om företag som söker tillstånd*

För ett företag som lämnar in en ansökan om tillstånd enligt den nya lagen om verksamhet med bostadskrediter föreslås, som nämnts i avsnitt 2.3, en särskild bestämmelse i 2 kap. 8 § i föreskrifterna. Denna bestämmelse innebär att företaget i ansökan ska kunna presentera en plan för hur det ska uppfylla kraven i 5 kap. förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter, dvs. kraven i fråga om kunskap och kompetens hos ledning och personal. Det är alltså inte ett villkor för tillstånd att kraven i 5 kap. uppfylls innan tillstånd meddelats. Kraven ska dock uppfyllas när verksamheten väl påbörjas, alternativt senast när aktuell återopad övergångsbestämmelse upphör att gälla. Bestämmelsen i 2 kap. kompletteras därför av 8 kap. 2 § i föreskriftsförslaget, som anger att företaget ska anmäla till Finansinspektionen när det påbörjar verksamheten. Till en sådan anmälan ska företaget bifoga handlingar som visar att det uppfyller tillämpliga kunskaps- och kompetenskrav i 5 kap. Om företaget återopat en övergångsbestämmelse för att senarelägga tidpunkten för att uppfylla tillämpliga krav på kunskap och kompetens, ska företaget ange detta i anmälan, och i stället lämna in med handlingar som visar att det uppfyller kraven på kunskap och kompetens senast en månad efter det att återopad övergångsbestämmelse upphört att gälla.

### **2.6 Ansvarsförsäkring för kreditförmedlare**

En förutsättning för att en kreditförmedlare ska kunna få tillstånd att driva verksamhet enligt förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter är att företaget omfattas av en försäkring för skadeståndsskyldighet på grund av fel eller försummelse i verksamheten, i enlighet med 3 kap. 2 § 6 i lagförslaget. Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer föreslås i 7 kap. 1 § 3 i lagförslaget få bemyndigande att meddela föreskrifter om sådan försäkring för skadeståndsskyldighet. I 6 kap. i Finansinspektionens föreskriftsförslag finns därför bestämmelser om en sådan ansvarsförsäkring som en förmedlare av bostadskrediter ska ha för att kunna få tillstånd att driva verksamhet enligt den nya rörelselagen. Avsikten med bestämmelserna i föreskriftsförslaget är att genomföra bolånedirektivets artikel 29.2 a.

I 6 kap. 2 och 4 §§ i Finansinspektionens föreskriftsförslag finns bestämmelser om vad försäkringsvillkoren för ansvarsförsäkringen ska omfatta, respektive vad informationen om ansvarsförsäkringen enligt 3 kap. 17 § ska innehålla. I bolånedirektivets skäl 28 sägs att förmedlare ofta inte bara arbetar med kreditförmedling, utan även förmedlar bl.a. försäkringar eller tillhandahåller investeringstjänster. I nämnda skäl sägs vidare att bolånedirektivets bestämmelser om ansvarsförsäkring därför bör säkerställa en viss grad av överensstämmelse med de direktiv som reglerar försäkringsförmedling och

investerings-tjänster<sup>15</sup>. Finansinspektionen finner det därför lämpligt att likrikta kraven med vad som gäller för försäkringsförmedlare och deras ansvarsförsäkringar. Innehållet i 6 kap. 2 och 4 §§ överensstämmer därför i huvudsak med regler om försäkringsförmedlars ansvarsförsäkring som finns i 4 kap. 1 § förordningen (2005:411) om försäkringsförmedling och i 5 kap. Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2005:11) om försäkringsförmedling.

6 kap. 3 § är en upplysningsparagraf som påminner om de krav på ansvarsförsäkringens minimibelopp för den högsta ersättning som kan betalas för dels en skada, dels den sammanlagda ersättning som kan betalas under ett kalenderår. Dessa minimibelopp har fastställts i Europeiska kommissionens delegerade förordning (EU) nr 1125/2014 av den 19 september 2014 om komplettering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU vad avser tekniska standarder för tillsyn i fråga om minimibelopp för kreditförmedlars yrkesmässiga ansvarsförsäkring eller jämförbara garanti. Den delegerade förordningen grundas på förslag till tekniska tillsynsstandarder som tagits fram av Europeiska bankmyndigheten. Enligt förordningen uppgår det förstnämnda minimibeloppet till 460 000 euro och det andra till 750 000 euro, eller de högre belopp som Europeiska kommissionen kan förordna om vartannat år med början den 21 mars 2018.

## 2.7 Vissa ansökningar och anmälningar

I 7 kap. i förslaget till föreskrifter om verksamhet med bostadskrediter återfinns bestämmelser som huvudsakligen behandlar krav på anmälningar och bestämmelser om ansökningar om tillstånd att driva verksamhet i utlandet. En kreditgivare som vill inrätta filial i ett annat land måste få tillstånd av Finansinspektionen innan en sådan etablering görs, se 2 kap. 6 § förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter. Detsamma gäller en kreditförmedlare som vill inrätta filial i ett land utanför EES i enlighet med 3 kap. 5 § förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter. För kreditförmedlare som vill driva verksamhet inom EES gäller ett anmälningsförfarande enligt 3 kap. 4 § lagförslaget. I lagförslaget får regeringen, eller den myndighet regeringen bestämmer, bemyndigande att meddela föreskrifter om vilket innehåll en ansökan om tillstånd enligt lagen ska ha (7 kap. 1 § 1 i förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter). Föreskrifterna ska också innehålla bestämmelser om vilka uppgifter som ska ingå i en anmälan från en kreditförmedlare som vill driva verksamhet med kreditförmedling eller rådgivning av bostadskrediter i ett annat land inom EES (7 kap. 1 § 4 förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter).

Förslagen till bestämmelser om vilken information och vilka uppgifter som ska lämnas i en anmälan eller ansökan, är utformade efter mönster från annan finansiell reglering. Här kan särskilt nämnas att Europeiska bankmyndigheten

---

<sup>15</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/92/EG av den 9 december 2002 om försäkringsförmedling samt Europaparlamentets och rådets direktiv 2004/39/EG av den 21 april 2004 om marknader för finansiella instrument.

(EBA) har tagit fram riktlinjer<sup>16</sup> för vad som ska ingå i en kreditförmedlares anmälan om verksamhet inom EES. Finansinspektionens har därför i de delarna utformats så att de följer EBA:s riktlinjer för att underlätta anmälnings- och underrättelseprocessen. Där ingår krav på att formulär som tillhandahålls av Finansinspektionen ska användas vid anmälan. Förslagen till regler för kreditförmedlares verksamhet inom EES bidrar till att genomföra bolånedirektivets artikel 32.

## 2.8 Rapportering av uppgifter

Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer får enligt 7 kap. 1 § 12 förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter meddela föreskrifter om vilka upplysningar ett företag ska lämna till Finansinspektionen för dess tillsynsverksamhet. Det gäller upplysningar om verksamheten dels på företaget som är under tillsyn, dels på företag i samma koncern, och dels sådana uppgifter som i övrigt behövs för tillsynen över företaget. Finansinspektionen föreslår därför ett antal regler som motsvarar innehållet i FFFS 2014:8. Förslagen bidrar bl.a. till att genomföra bolånedirektivets artikel 9.4, och behandlas närmare nedan.

Ett företag som ansöker om tillstånd att lämna eller förmedla bolån och som vid ansökningstillfället inte har påbörjat verksamheten ska enligt föreskriftsförslaget vara skyldigt att anmäla till Finansinspektionen när verksamheten påbörjas. När verksamheten påbörjas behöver företaget även uppfylla kraven på kunskap och kompetens enligt 5 kap. i föreskriftsförslaget, vilket nämnts ovan under avsnitt 2.5. Därför föreslås även en plikt för företaget att till sin anmälan om påbörjad verksamhet bifoga handlingar som visar att aktuella krav är uppfyllda. Om ett företag inte följer bestämmelsen är det ett skäl för Finansinspektionen att ingripa.

Vid ändringar av större betydelse i verksamheten, exempelvis påbörjande av annan eller närliggande verksamhet eller ändringar i de interna reglerna, ska uppgifter om ändringen enligt föreskriftsförslaget lämnas till Finansinspektionen. Ändringar av större betydelse kräver att företaget reviderar sin verksamhetsplan. När företaget lämnar uppgifter om sådana ändringar till Finansinspektionen bör därför även en uppdaterad och aktuell version av verksamhetsplanen lämnas in.

I fråga om de uppgifter som enligt föreskriftsförslaget kvartalsvis ska rapporteras av kreditförmedlarna gäller att avgiftsintäkter kan komma från såväl avgifter som betalats av konsumenterna som intäkter i form av provision eller annan ersättning från en kreditgivare. För att uppgifter om avgiftsintäkter ska kunna användas av Finansinspektionen inom ramen för tillsynen är det nödvändigt att dessa olika avgiftsintäkter rapporteras in separat. Varje kreditförmedlare ska också rapportera uppgifter om de fem största kreditgivare som förmedlaren samarbetar med och förmedlad kreditvolym per kreditgivare. För

---

<sup>16</sup> EBA/GL/2015/19 utfärdade den 19 oktober 2015.

de förmedlare som samarbetar med färre än fem kreditgivare ska rapporteringen alltså omfatta samtliga kreditgivare som förmedlaren samarbetar med.

För att möjliggöra kreditförmedlares rapportering av uppgift om antalet kunder krävs viss vägledning om innebörden av termen ”kund” i föreskriftsförslaget. En kund kan vara kredittagare i förhållande till den kreditgivare som bolånet har förmedlats från. Kund är även en person som kreditförmedlaren har utfört en tjänst för i form av rådgivning om bolån eller annan tjänst, om tjänsten har inneburit att kunden har betalat en ersättning direkt till förmedlaren. För den förstnämnda kategorin gäller att kredittagaren är en kund i förhållande till förmedlaren till dess ärendet hos förmedlaren är avslutat, dvs. vid den tidpunkt då förmedlaren meddelat konsumenten att förmedlingsärendet är avslutat. Konsumenten är från den tidpunkten kredittagare och kund hos den aktuella kreditgivaren.

## **2.9 Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2010:2) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad**

För en kredit som lämnas av ett kreditinstitut mot en säkerhet i form av pant i bostad gäller Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2010:2) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad. Denna begränsning brukar benämnas ”bolånetaket” och innebär att belåningsgraden för bostaden inte bör överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde vid tidpunkten då krediten lämnas. Dessa allmänna råd gäller kreditinstituten och omfattar således inte den typ av kreditgivare som kommer att driva verksamhet med tillstånd enligt den föreslagna nya rörelselagen. Syftet med de allmänna råden är att motverka en osund utveckling på kreditmarknaden. Detta syfte gäller även de företag som får tillstånd att driva verksamhet med bostadskrediter. Finansinspektionen föreslår därför att råden ska omfatta även den nya typen av kreditgivare.

Det formella stödet för de allmänna råden om bolånetaket är sundhetsregeln i 6 kap. 4 § LBF. Syftet med råden är att motverka en osund utveckling på kreditmarknaden. Detta syfte gäller även för den nya typen av institut. Det formella stödet för att låta råden omfatta den nya instituttypen är 4 kap. 1 § i den föreslagna lagen om verksamhet med bostadskrediter, och det är med anknytning till den paragrafen som de nya allmänna råden lämnas. Nämnda bestämmelse innehåller det övergripande hederlighetskravet som ska uppfyllas i verksamhet med bostadskrediter. Hederlighetskravet är en motsvarighet till den allmänna sundhetsregeln i LBF.

## **2.10 Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2015:1) om information om ränta på bostadskrediter**

Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2015:1) om information om ränta på bostadskrediter innehåller bestämmelser om att kreditinstitut är skyldiga att informera om den genomsnittliga räntan på bostadskrediter som lämnats under de senaste tolv månaderna. Kreditgivaren bör publicera dessa uppgifter på företagets webbplats.

Finansinspektionen föreslår med hänvisning till 7 kap. 1 § 5 förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter att FFFS 2015:1 ska gälla även de företag som har tillstånd att lämna bostadskrediter enligt den nya lagen. Om denna skyldighet inte omfattar samtliga bolånegivare finns en risk att konkurrensen mellan företagen på bolånemarknaden blir ojämn och att informationsvärdet av redovisningen av snitträntorna minskar.

Den nya definitionen av en bostadskredit som finns i förslaget om ändring av 2 § konsumentkreditlagen (2010:1846) bör enligt Finansinspektionen inte tillämpas i föreskrifterna om genomsnittsräntor. Den gällande definitionen tar sin utgångspunkt i kreditens säkerhet (panträtt i bostaden). Den nya definitionen av bostadskredit, som är en följd av bolånedirektivet, innefattar även så kallade blancoån (lån utan säkerhet) eftersom den nya definitionen även utgår från syftet med krediten. Om den nya definitionen av en bostadskredit skulle införas i FFFS 2015:1 skulle informationsplikten även omfatta genomsnittsräntor på sådana blancoån som är att anse som bostadskrediter. Räntan för blanco-krediter är som regel betydligt högre än för krediter som är förenade med säkerhet. Finansinspektionens uppfattning är att aktuella föreskrifter om redovisning av genomsnittsräntan endast bör gälla sådana krediter som omfattas av bolånetaket, för att informationen ska ha ett värde för konsumenten och inte riskera att bli missvisande.

Finansinspektionen föreslår därför en justerad lydelse av 2 § 2015:1 med en ny definition av begreppet bostadskredit. Den ändringen kan ske med hänvisning till det föreslagna bemyndigandet i 7 kap. 1 § 5 förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter samt med stöd av bemyndigandet i 5 kap. 2 § förordningen (2004:329) om bank- och finansieringsrörelse.

## **2.11 Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism**

Av 1 kap. 4 § förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter samt 1 kap. 2 § 21 förslaget till ny lydelse av lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (PtL) framgår att företag som driver verksamhet med kreditgivning, kreditförmedling och rådgivning om bostadskrediter även omfattas av de krav och skyldigheter som ställs i PtL. Det föreslås därför att Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism även ska gälla för de företag som beviljas tillstånd att driva verksamhet med bostadskrediter. Denna ändring kan ske med stöd av bemyndiganden i 18 § förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.



## **2.12 Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2009:3) om ägar- och ledningsprövning**

I 2 kap. 5 § i den nya lagen anges att bestämmelserna om prövning av ägarförändringar i kreditinstitut i 14 kap. LBF ska tillämpas för svenska kreditgivare som driver verksamhet med bostadskrediter. Detsamma gäller enligt 3 kap. 3 § den nya lagen för svenska kreditförmedlare. De föreskrifter om ägar- och ledningsprövningar som Finansinspektionen utfärdat behöver därför ändras så att de även omfattar sådana företag. Den ändringen kan ske med hänvisning till bemyndigandet i 7 kap. 1 § 12 i förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter.

## **2.13 Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad**

FFFS 2016:16 trädde i kraft den 1 juni 2016 och ska tillämpas av kreditinstitut, dvs. banker och kreditmarknadsbolag. Det formella stödet för dessa föreskrifter är ett bemyndigande som grundas på en ny bestämmelse i 6 kap. 3 b § LBF, och som saknar motsvarighet i den nya lagen om bostadskrediter. I sitt remissvar på Finansdepartementets promemoria amorteringskrav Fi2015/4235 har Finansinspektionen anfört att det finns en risk att företag som vill lämna bostadskrediter väljer att driva verksamheten enligt den föreslagna lagen om verksamhet med bostadskrediter i stället för enligt LBF, och därigenom kringgår kravet på amortering av bolån. Även om kreditinstituten i dagsläget står för nästan all bolånegivning är det inte otänkbart att de kreditgivare som får tillstånd enligt den nya rörelselagen i framtiden kommer att bedriva en verksamhet som är väsentlig.

För att inte riskera att minska effekten av och förtroendet för amorteringskravet har Finansinspektionen påtalat behovet av att låta de nya föreskrifterna om krav på amortering omfatta även andra bolånegivare än kreditinstituten. Något bemyndigande har dock ännu inte föreslagits av regeringen. Därför lämnar Finansinspektionen inte något förslag om att ändra FFFS 2016:16 på så sätt de föreskrifterna även omfattar företag som driver verksamhet med bostadskrediter enligt den föreslagna lagen om sådan verksamhet.

## **2.14 Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2014:11) om krediter i konsumentförhållanden**

Finansinspektionen anser det nödvändigt att göra en ändring i de allmänna råden (FFFS 2014:11) om krediter i konsumentförhållanden med anledning av den nya definitionen av en bostadskredit som blir en följd av att bolånedirektivet genomförs i svensk rätt. Det kan eventuellt även finnas behov av förtydliganden eller tillägg i de allmänna råden i fråga om krav på hur en kreditprövning bör göras. Konsumentverket har inlett en översyn av sina allmänna råd om konsumentkrediter KOVFS 2011:1.

Eftersom Finansinspektionens tillsynsansvar för kreditgivare och kreditförmedlare som driver verksamhet med bostadskrediter även ska omfatta bestämmelser i konsumentkreditlagen (2010:1846) bör det finnas en samsyn mellan myndigheterna när det gäller tillämpning av relevanta bestämmelser i lagen. Därför finns det enligt Finansinspektionen anledning att avvakta med en revidering av de allmänna råden om krediter i konsumentförhållanden.

### **3 Förslagets konsekvenser**

#### **3.1 Allmänt om konsekvensanalysen**

Finansinspektionen redogör nedan för de konsekvenser som regleringen bedöms få för företagen, samhället, konsumenterna och Finansinspektionen.

##### *Berörda företag*

De företag som berörs är företag som bedriver verksamhet som innefattar kreditgivning, kreditförmedling och rådgivning om bostadskrediter till konsumenter. I dag har dessa företag tillstånd enligt LBF eller LVK.

I dagsläget är bedömningen att cirka ett tiotal företag som redan är verksamma på marknaden kommer att behöva söka tillstånd enligt den nya lagen. Det handlar främst om kreditförmedlare som redan i dag har tillstånd att bedriva verksamhet enligt LVK. Finansinspektionen har i dag svårt att uppskatta storleken på dessa företag då den rapportering som Finansinspektionen får ännu inte är heltäckande. Det finns även företag som ansökt om tillstånd för verksamhet med viss kreditgivning till konsumenter och där Finansinspektionen fortfarande handlägger ärendet.

Kreditinstituten är däremot undantagna från kravet på tillstånd enligt lagförslaget. I deras verksamhet med kreditgivning, kreditförmedling och rådgivning i fråga om bostadskrediter ska dock delar av lagförslaget och de föreslagna föreskrifterna tillämpas. Nedan nämns när föreskriftförslaget är tillämpligt på kreditinstituten. Framförallt är det bankaktiebolag och sparbanker som hanterar bolån, som kreditgivare eller kreditförmedlare. Det finns omkring 90 sådana bolag, av totalt 130 kreditinstitut.

När det gäller kreditinstituten är de av varierande storlek och till olika grad specialiserade på bostadskrediter. De åtta största aktörerna, Danske bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar bank, Nordea, SBAB, SEB, Skandiabanken och Swedbank, står tillsammans för ungefär 95 procent av den totala utestående bolånevolymen och utgör därmed nästan hela marknaden.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Dessa åtta banker ingår i Finansinspektionens bolåneundersökning 2015.

## 3.2 Konsekvenser för företagen

### 3.2.1 Kostnader för företagen

#### *Ansökan om tillstånd för verksamhet*

För de företag som i dag driver verksamhet enligt LVK, dvs. lämnar, förmedlar och ger råd om bostadskrediter till konsumenter, innebär den nya lagen att företagen på nytt får ansöka om tillstånd om de ska fortsätta med sådan verksamhet.

Kostnaden för en kreditgivare eller en förmedlare, som redan har tillstånd enligt LVK, att sammanställa en komplett ansökan om tillstånd för verksamhet – med samtliga handlingar som anges i andra kapitlet i föreskriftsförslaget – beräknas uppgå till mellan cirka 91 000 och 104 000 kronor (70–80 timmar x 1 300 kronor). Detta är en engångskostnad. Finansinspektionen grundar sin bedömning på att dessa företag redan har erfarenhet av att upprätta en ansökan. Kraven innebär att de kommer att behöva uppdatera vissa dokument och ta fram en del nya interna regler, som interna regler om rådgivning, ersättningsystem, värdering av bostäder som ställs som säkerhet och om kunskap och kompetens. Ett företag ska bifoga handlingar som styrker att det uppfyller kraven på kunskap och kompetens som anges i 5 kap. föreskriftsförslaget. En kreditförmedlare ska bifoga uppgifter som styrker att företaget har en sådan ansvarsförsäkring som krävs enligt 3 kap. 2 § 6 förslaget till lag om verksamhet med bostadskrediter.

Kostnaden för ett nytt företag att sammanställa en komplett ansökan om tillstånd att driva verksamhet med bostadskrediter, som innehåller samtliga handlingar som anges i andra kapitlet i föreskriftsförslaget, beräknas bli mellan 130 000 och 195 000 kronor. Detta är en engångskostnad. Det beräknas desutom ta 100–150 timmar att göra ansökan.

#### *Ägar- och ledningsprövning*

Föreskriftsförslaget om vilka uppgifter som ska lämnas till Finansinspektionen när det sker en ändring i kreditgivarens eller kreditförmedlarens ägarkrets eller ledning överensstämmer i stort med vad som gäller för företag som i dag driver verksamhet enligt LVK och med vad som gäller i övrigt på det finansiella området. Kreditinstuten ska inte tillämpa bestämmelserna om ägar- och ledningsprövning i föreskriftsförslaget.

I den löpande verksamheten drabbas kreditgivarna eller kreditförmedlarna endast av kostnader med anledning av bestämmelserna om ägar- och ledningsprövning om det sker några ändringar av ägarkretsen eller i ledningen. Arbetet med att ta fram de uppgifter som ska lämnas till Finansinspektionen i samband med en ny ägar- eller ledningsprövning bedöms inte ta några större resurser i anspråk. Arbetet består främst i att fylla i de bilagor till föreskrifterna om ägar-

och ledningsprövning<sup>18</sup> som blir relevanta och att t.ex. ta fram meritförteckningar. Majoriteten av uppgifterna till bilagorna borde redan finnas tillgängliga för kreditgivarna och kreditförmedlarna. Kostnaden för att ta fram de uppgifter som ska lämnas till Finansinspektionen vid en ägarprövning beräknas uppgå till cirka 5 200 kronor (4 timmar x 1 300 kronor) per ägare. Kostnaderna för att ta fram de uppgifter som ska lämnas in till Finansinspektionen vid en ledningsprövning beräknas till cirka 5 200 kronor (4 timmar x 1 300 kronor) per ledningsperson.

#### *Ansvarsförsäkring för kreditförmedlare*

Av lagförslaget framgår att kreditförmedlarna ska omfattas av en ansvarsförsäkring. Enligt föreskriftsförslaget är en kreditförmedlare skyldig att lämna skriftlig information till konsumenten om att företaget har en ansvarsförsäkring och vad försäkringen innebär. Informationen ska också innehålla uppgifter om vilken försäkringsgivare som meddelat ansvarsförsäkringen och kontaktuppgifter till denne, att den skadelidande kan framställa krav på ersättning direkt till försäkringsgivaren, inom vilken tid ett sådant krav ska framställas samt den högsta ersättning som kan betalas ut för varje skada och för alla skador under ett kalenderår.

Finansinspektionen bedömer att nämnda uppgifter kommer att vara lättillgängliga för kreditförmedlarna och att kostnaden främst då består i att upprätta informationsdokumentet. Finansinspektionen bedömer att det kommer att ta kreditförmedlarna omkring tre timmar att upprätta dokumentet. Det beräknas kosta 3 900 kronor (3 timmar x 1 300 kronor), vilket är en engångskostnad.

#### *Krav på verksamheten*

Föreskriftsförslaget ställer krav på verksamheten, som också ska tillämpas av kreditinstituten, som bl.a. syftar till att företagen ska införa ett antal interna regler och att de interna reglerna ska beslutas av styrelsen.

Finansinspektionens uppfattning är att de företag som redan i dag står under tillsyn har en del av dessa interna regler på plats. Företagen kan dock behöva uppdatera sina interna regler för att följa de regler som finns i föreskriftsförslaget. Kreditinstitut, kreditgivare och förmedlare som redan står under tillsyn har t.ex. krav på sig att ha interna regler om penningtvätt och klagomålshantering. Kostnaden för att uppdatera de interna reglerna uppskattas till cirka 10 400 kronor (8 timmar x 1 300 kronor) per regelverk, vilket är en engångskostnad. Kostnaden för att ta fram och uppdatera interna regler kommer dock variera mellan företagen beroende på verksamhetens art och omfattning.

För nya företag inkluderas kostnaderna för att upprätta de interna regler, som anges i tredje kapitlet av föreskrifterna, i arbetet med att ta fram en tillståndsansökan. Företagen får dock en löpande administrativ kostnad i och med kravet

---

<sup>18</sup> Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2009:3) om ägar- och ledningsprövning.

på att de interna reglerna regelbundet, minst årligen, ska utvärderas och när det behövs justeras enligt resultatet av utvärderingen. Den kostnaden bedöms dock vara försumbar.

### *Riktlinjer för utlåning*

Finansinspektionens bedömer att företagen redan har rutiner och instruktioner för hur de lämnar krediter. Kreditgivare som i dag lämnar krediter med tillstånd enligt LVK har krav på sig att ha interna regler om kreditgivning. De interna reglerna kan dock behöva uppdateras för att uppfylla föreskriftsförslagets krav på riktlinjer för utlåning. Kostnaden för företagen borde alltså bestå av att ta fram eller uppdatera interna regler. Kostnaden för detta beror på hur stora förändringar som krävs, men bedöms ligga i spannet 1 300–6 500 kronor (1–5 timmar x 1 300 kronor). Finansinspektionen bedömer att det är en kostnad av engångskaraktär.

### *Interna regler för kreditförmedling*

Kreditförmedlare som idag förmedlar krediter med tillstånd enligt LVK har krav på sig att ha interna regler om kreditgivning.<sup>19</sup> En kreditförmedlare som bedriver verksamhet med bostadskrediter ska enligt föreskriftsförslaget fastställa interna regler som gäller för kreditförmedling av bostadskrediter. Mot bakgrund av att kraven i föreskriftsförslaget är mer omfattande än kraven i FFFS 2014:8 bedömer Finansinspektionen att det kan komma att ta en kreditförmedlare 10–20 timmar att uppdatera eller ta fram interna regler om kreditförmedling. Den beräknade kostnaden för det blir 13 000–26 000 kronor (10–20 timmar x 1 300 kronor), vilket är en engångskostnad.

### *Interna regler för rådgivning*

Föreskriftsförslaget innehåller nya krav på att företag som lämnar råd om bostadskrediter ska ha fastställda interna regler för rådgivning. Föreskriftsförslaget ska även tillämpas av kreditinstituten. Kostnaderna för företagen ligger i att upprätta interna regler för rådgivning. Finansinspektionen uppskattar att det kan ta företagen cirka 10 timmar att upprätta en intern regel om rådgivning. Kostnaden för det beräknas vara 13 000 kronor (10 timmar x 1 300 kronor), vilket är en engångskostnad.

### *Ersättningssystem*

Kreditinstituten har redan i dag krav på ersättningssystem.<sup>20</sup> Finansinspektionens bedömning är därmed att de nya kraven inte kommer innebära några nämnvärda kostnadsökningar för dem.

---

<sup>19</sup> 5 kap. 2 § tredje stycket Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2014:8) om viss verksamhet med konsumentkrediter.

<sup>20</sup> Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2011:1) om ersättningssystem i kreditinstitut, värdepappersbolag och fondbolag med tillstånd för diskretionär portföljförvaltning.

Det finns även krav på sunda ersättningsrutiner för företag som bedriver verksamhet med konsumentkrediter. Utformningen av de interna reglerna om ersättningssystem är dock i hög grad beroende av vilka ersättningssystem som företagen använder sig av. Om ett företag väljer att dess anställda i princip endast ska ha fast månadslön blir systemet inte lika komplext.

Finansinspektionen uppskattar kostnaderna för att ta fram interna regler till cirka 13 000 kronor (10 timmar x 1 300 kronor), vilket är en engångskostnad.

#### *Värdering av en bostad som ställs som säkerhet*

De föreslagna föreskrifterna om värdering av bostad som säkerhet kommer, enligt Finansinspektionens bedömning, inte att påverka kostnaderna för värdering i sig eller kostnaderna för att förändra de rutiner som finns för värdering i företagen. Kostnaden ligger i stället i att ta fram interna regler som anger vilket eller vilka förfaranden som företaget ska använda sig av och att dokumentera vad som accepteras som säkerhet. Kostnaden för att dokumentera dessa förfaranden beräknas till 52 000 kronor (40 timmar x 1 300 kronor), vilket är en engångskostnad.

#### *Kunskap och kompetens*

Uppskattningsvis kommer kravet på kunskap och kompetens att beröra cirka 15 000 anställda. Finansinspektionen bedömer att de allra flesta anställda redan har den kunskap och kompetens som krävs och att det därmed för många företag kommer att bli frågan om kontroll av befintliga kunskaper snarare än omfattande utbildningsinsatser.

För de berörda företagen uppkommer sedan kostnader för själva kunskapskontrollen. Beroende på hur företaget väljer att kontrollera kunskapen tillkommer en kostnad för detta. FI uppskattar denna kostnad till 1 500 kronor per anställd. Finansinspektionen bedömer dock att den stora kostnaden för företagen är den förlorande arbetstiden och resorna till testlokalerna för de anställda. Till detta kommer även utbildningsinsatser och utbildningsmaterial för de anställda. Enligt beräkningar från Bankföreningen kan den sammanlagda kostnaden för licensiering av en anställd, inklusive förlorad arbetstid, komma att hamna på 20 000–30 000 kronor. En kostnad i samma storleksordning kan uppskattas för andra kreditgivare eller kreditförmedlare än kreditinstitut.

Företagen ska enligt föreskriftsförslaget även upprätta interna regler om kunskap och kompetens. Engångskostnaden för att upprätta sådana interna regler bedöms till cirka 13 000 kronor (10 timmar x 1 300 kronor).

#### *Rapporteringskrav*

De kreditgivare och kreditförmedlare som omfattas av de föreslagna föreskrifterna står redan i dag under tillsyn enligt lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter. Därmed har de redan krav på sig att varje kvartal rappor-

tera in information till Finansinspektionen. Mot bakgrund av detta bedömer Finansinspektionen att den nya kostnaden inte märkbart bör skilja sig från den nuvarande. Finansinspektionen bedömer att det kommer att ta ett företag med rapporteringsskyldighet cirka två timmar att sammanställa och skicka in rapporten. Kostnaden för rapporteringen bedöms därför uppgå till 2 600 kronor per kvartal. (2 timmar x 1 300 kronor). Det är en administrativ löpande kostnad som på ett år uppgår till 10 400 kronor (8 timmar x 1 300 kronor) för en kreditgivare eller en kreditförmedlare.

### 3.2.2 *Konsekvenser för små företag*

Med små företag avses företag med färre än tio anställda. Förslaget kan komma att bli särskilt betungande för små företag med begränsade resurser. En skillnad mellan ett större och ett mindre företag är ofta att ett mindre företag behöver skaffa den kompetens som reglerna kräver. Ett större företag har ofta redan den kompetensen inom organisationen. För ett mindre företag kan det innebära att personalstyrkan kan behöva förstärkas eller att kompetenser behöver upphandlas externt.

Både lagförslaget och föreskriftsförslaget har sitt ursprung i ett EU-direktiv som syftar till att harmonisera regelverken för bostadskrediter. Detta gör att det finns begränsade möjligheter att anpassa regelverket efter företagsstorlek. Kravet att de interna reglerna ska vara anpassade efter bolagets verksamhet ger dock utrymme för en viss form av proportionalitet till gagn för mindre bolag.

### 3.2.3 *Konsekvenser för konkurrensen på marknaden*

I och med bolånedirektivet harmoniseras reglerna om bostadskrediter inom EU, vilket leder till att företagen konkurrerar på lika villkor. De harmoniserade reglerna leder till att fler företag kommer att kunna gränsöverskrida i sin verksamhet, vilket sannolikt kommer att innebära en ökad konkurrens på den svenska marknaden.

De ökade kostnader som de nya reglerna medför kan för små företag innebära svårigheter att bedriva verksamhet med bostadskrediter. Risken att företag upphör med sådan verksamhet är, enligt Finansinspektionens bedömning, störst bland kreditförmedlarna som också ofta är små företag.

## 3.3 **Konsekvenser för samhället och konsumenterna**

Föreskriftsförslaget skapar enhetliga regler för bostadskrediter och leder enligt Finansinspektionens bedömning till en mer genomlyst marknad för bostadskrediter, vilket gynnar både den enskilde konsumenten och samhällsekonomin i stort.

Regleringen syftar även till att öka tryggheten för konsumenter som söker efter bostadskreditavtal. De ska kunna göra det i trygg förvissning om att de företag som de har att göra med agerar på ett professionellt och ansvarsfullt sätt. Det är

viktigt för samhället att det finns ansvarsfulla och tillförlitliga marknader så att konsumenternas förtroende upprätthålls.

De föreslagna föreskrifterna innebär något högre kostnader, främst administrativa, för kreditgivarna och kreditförmedlarna. De ökade kostnaderna kan komma att drabba konsumenterna genom en högre prisnivå generellt. Samtidigt väger det samhällsekonomiska intresset av ett högt konsumentskydd tungt.

### **3.4 Konsekvenser för FI**

Finansinspektionen bedömer att föreskrifterna kommer att innebära en något utökad tillsynsverksamhet. Kreditgivarna och kreditförmedlarna som kan förväntas söka det nya tillståndet, enligt de föreslagna föreskrifterna, står dock redan under Finansinspektionens tillsyn. Finansinspektionen bedömer därmed att antalet företag under tillsyn enbart marginellt kommer att öka.

Genom möjligheten för utländska kreditförmedlare att verka med stöd av ett underrättelseförfarande kommer antalet utländska aktörer eventuellt att öka på den svenska marknaden. Det innebär i så fall också en viss utökad tillsyn. I den mån antalet aktörer under tillsyn skulle öka kommer den ökade kostnaden för Finansinspektionen att på sikt hanteras genom ökade tillsynsavgifter och andra avgifter.

Finansinspektionen kommer också att ha ett utökat regelverk för bostadskrediter att utöva tillsyn över, vilket kan antas leda till en något ökad resursåtgång och en något högre arbetsbelastning. Dessa kostnadsökningar bedöms dock kunna rymmas inom Finansinspektionens befintliga resurser.