

2015-06-26

R E M I S S V A R



Justitiedepartementet  
Enheten för familj rätt och allmän  
Förmögenhetsrätt - dnr. Ju2015/3397/L2  
Att. Mats Holmqvist  
103 33 Stockholm

FI Dnr 15-6103  
(Anges alltid vid svar)

**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

*Skickas även via e-post till:*  
[ju.L2@regeringskansliet.se](mailto:ju.L2@regeringskansliet.se)

## **SOU 2015:40 ”Stärkt konsument skydd på bolånemarknaden”**

Utredningens förslag genomför ett direktiv om konsumentkreditavtal avseende bostadsfastighet som antogs av Europaparlamentet och rådet den 4 februari 2014 (2014/17/EU). Finansinspektionen välkomnar den nya regleringen som bl.a. syftar till att uppnå ett förbättrat konsument skydd på bolånemarknaden. I de allra flesta fall innebär bostadslånet det största ekonomiska åtagandet för ett hushåll. Samtidigt är den nuvarande regleringen av verksamhet med bostadslån begränsad och delvis otydlig vilket försvårar för konsumenten att fatta beslut i frågor som rör bolånet.

Finansinspektionen har disponerat detta remissvar enligt följande.

Efter en sammanfattning lämnas särskilt viktiga synpunkter på utredningens förslag. Därefter följer övriga synpunkter som bl.a. behandlar utformningen av vissa bestämmelser i författningsförslagen.

### **Sammanfattning**

Utöver genomförande av direktivet 2014/17/EU behandlar utredningen även vissa närliggande frågor som gäller dels ökad öppenhet om bolåneräntan, dels individuellt anpassade amorteringsplaner. Dessa frågor har varit föremål för två rapporter som Finansinspektionen lämnat hösten 2013. Finansinspektionen ser positivt på att utredningen instämmer i de bedömningar och förslag som framgår av rapporterna då dessa kommer att förbättra för konsumenten och ge en ökad transparens i bolåneaffären.

I fråga om provisioner vid rådgivning om bostadskrediter och förmedling av dessa krediter menar Finansinspektionen att det finns behov av en reglering som går längre än förslaget i syfte att uppnå ett tillräckligt skydd för konsumenten och att hindra ett kringgående av delar av det nya regelverket. Flertalet nu verksamma förmedlare av konsumentkrediter presenterar låneerbjudanden på sätt som lätt kan ge konsumenten intrycket att företaget lämnar oberoende rekommendationer gällande visst eller vissa kreditavtal. Att avgöra vad som är rådgivning respektive förmedling är med andra ord ofta svårt för konsumenten. Om det saknas ett ekonomiskt incitament för förmedlare att utge sig för att vara oberoende – vilket kan åstadkommas genom införandet av ett förbud mot provision – skulle konsumentens situation förbättras. Finansinspektionen föreslår därför att det införs ett förbud mot provisioner vid oberoende förmedling av bostadskrediter. Finansinspektionen menar vidare att ett provisionsförbud för rådgivningstjänster bör gälla oavsett om rådgivningen lämnas på oberoende grund eller inte. Dessa ställningstaganden överensstämmer med Finansinspektionens synpunkter om rådgivning i remissvaret på förslaget från värdepappersmarknadsutredningen. Sammanfattningsvis bör ett provisionsförbud för bostadskrediter gälla vid all rådgivning och all oberoende förmedling.

Vidare är Finansinspektionen av uppfattningen att vissa delar av förslagets lydelse behöver klargöras. Det måste bl.a. tydliggöras att ett institut som fått tillstånd enligt den föreslagna nya rörelselagen som kreditförmedlare kan undantas från tillståndsplikt enligt lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter endast under förutsättning att företaget avser att driva *motsvarande* verksamhet som *förmedlare* enligt det regelverket. Finansinspektionen konstaterar även att utredningens förslag i fråga om den nya rörelselagens övergångsbestämmelser inte genomför direktivets artikel 43.2.

## Nytt undantag från tillståndsplikt i lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter

*Se avsnitt 5.4.1 – sid. 198 samt författningsförslaget avsnitt 1.10.*

Finansinspektionen anser det nödvändigt att lydelsen av lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter (nedan LVK) – se författningsförslaget avsnitt 1.10 – måste klargöra att ett företag som fått tillstånd enligt den nya lagen om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter (nedan LKB) kan omfattas av undantag från tillståndsplikt endast under förutsättning att företaget avser att bedriva *motsvarande* verksamhet enligt det regelverket.

Enligt såväl den nya rörelselagen som LVK kan Finansinspektionen ge tillstånd att *lämna* eller *förmedla* krediter. Efter ikraftträdandet av LVK har Finansinspektionen kunnat konstatera att en hel del företag valt att endast söka tillstånd för att förmedla konsumentkrediter. I ett sådant tillståndsärende prövar Finansinspektionen endast om kraven som ställs på kreditförmedling är uppfyllda. Följaktligen tillämpas inte de krav som en kreditgivare måste uppfylla för att få tillstånd enligt LVK. Såsom bestämmelserna om tillståndsplikt formulerats i förslaget kommer ovan nämnda förhållande med företag som endast söker tillstånd för förmedling sannolikt även att gälla för de företag som driver verksamhet med bostadskrediter. Det är därför av stor vikt att det av lagen framgår att ett företag som getts tillstånd att förmedla bostadskrediter inte kan driva verksamhet som innefattar kreditgivning enligt LVK med stöd av den aktuella undantagsbestämmelsen.

Av förslaget till ändringen av 5 § LVK måste följaktligen framgå att ett företag som har tillstånd enligt LKB att *förmedla* bostadskrediter endast kan åberopa undantagsregeln om företaget avser att driva motsvarande verksamhet enligt LVK. Med andra ord kan undantagsbestämmelsen inte bli tillämplig om företaget istället avser att börja *lämna* sådana krediter som omfattas av LVK.

## Krav på tillstånd för utländska kreditgivares filialverksamhet i Sverige

*Se avsnitt 5.4.5 – sid. 209 ff samt författningsförslaget sid. 34.*

Finansinspektionen föreslår i första hand att kravet i 2 kap. 7 § andra punkten LKB på att utländska kreditgivare med säte i ett land inom EES ska stå under ”betryggande tillsyn” av behörig myndighet i hemlandet slopas. I andra hand föreslår Finansinspektionen att det i LKB:s förarbeten ges vägledning i frågan vad som ska beaktas vid prövningen av om kravet på ”betryggande tillsyn” är uppfyllt.

Utgångspunkten vid genomförande av direktivet måste vara att samtliga tillsynsmyndigheter (behöriga myndigheter) inom EES utövar en tillsyn som är betryggande. Bolånedirektivet (artikel 35) ställer krav på att andra kreditgivare än kreditinstitut ska omfattas av ett lämpligt godkännandeförfarande, som innefattar att en behörig myndighet registrerar och övervakar sådana kreditgivare.

Förebild för den aktuella bestämmelsen i LKB är 8 § LVK som i sin tur har hämtat sin förebild i 4 kap. 4 § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse (nedan LBF). Bestämmelsen i LBF tar dock sikte på företag utanför EES. Att låta den vara förebild för 2 kap. 7 § LKB är därför inte lämpligt. Ett viktigt skäl till att Finansinspektionen ska pröva om företag med säte i ett land utanför EES står under betryggande tillsyn, är att reglerna i ett sådant land inte styrs av EU-direktiv och att det därmed råder osäkerhet kring hur tillsynen är organiserad. Det är svårt att föreställa sig hur Finansinspektionen skulle kunna göra bedömningen att ett annat EES-lands behöriga myndighet inte utövar en betryggande tillsyn över verksamhet inom ramen för en reglering som bygger på ett och samma direktiv. Även med beaktande av att medlemsstaterna ges friheten att på egen hand utforma ett ”lämpligt godkännandeförfarande” är det svårt att se vilka omständigheter som ska kunna utgöra grund för att Finansinspektionen ska anse att en annan medlemsstats tillsyn inte är betryggande.

Vidare anser Finansinspektionen att det ytterligare kravet enligt samma bestämmelse i LKB, gällande att den behöriga myndigheten ”tillåtit att företaget etablerar sig i Sverige” är problematisk då företagets hemland kan välja att inte kräva tillstånd vid filialetablering utomlands. Andra EES-länder är fria att välja ett förfarande motsvarande den anmälningsplikt som utredningen föreslår ska gälla för svenska företag som avser att etablera filial i inom EES. Det aktuella kravet riskerar därför att försvåra processen vid filialetablering och bör också strykas.

### **Värdering av bostad som säkerhet**

*Se avsnitt 5.4.15 – sid. 233 ff och författningsförslaget sid. 38.*

Enligt författningsförslaget ska en värderingsman ha viss kunskap och kompetens. Innebörden av detta behöver konkretiseras och preciseras genom mer vägledning i förarbetena.

Finansinspektionen delar uppfattningen att utrymme bör ges för statistiska värderingar och konstaterar att användandet av statistiska metoder i viss mån säkerställer en opartisk värdering, dvs. sådana metoder minskar risken för att värderingen påverkas av eventuella personliga uppfattningar.

Direktivets artikel 19 ska enligt förslaget genomföras genom bestämmelsen i 4 kap. 7 § LKB. Enligt denna bestämmelse ska värderingsmannen vara ”tillräckligt oberoende i förhållande till kreditbeslutsprocessen”. Vidare ska den som utför värderingen ”ha den kunskap och kompetens som krävs för att fastställa ett tillförlitligt värde.”

I den engelska versionen av direktivet används begreppet ”the credit underwriting process”. Utredningen har i förslaget använt uttrycket ”kreditbeslutsprocessen” vilket inte är en helt korrekt översättning då detta uttryck har en vidare innebörd. Analysen av kreditrisken utgör en del av processen som leder fram

till ett kreditbeslut. Mer korrekt skulle därför enligt Finansinspektionen vara att använda en term som liknar den som används i den svenska versionen av direktivet, dvs. ”kreditriskbedömningsprocessen”. Förslagsvis kan ordet ”kreditriskbedömningen” användas. Det saknas uttalanden av utredningen i denna fråga (se avsnitt 5.4.15 och författningskommentaren) och det framgår därför inte om utredningen gjort några överväganden i fråga om ordvalet.

### **Krav på dokumentation**

*Se avsnitt 5.4.16 - sid. 239.*

Finansinspektionen anser att lydelsen av 4 kap. 8 § och 7 kap. 1 § 10:e punkten LKB måste ändras. Enligt förslaget lydelse omfattar kravet på dokumentation endast kreditgivare och deras kreditbeslut. Kreditförmedlare skulle m a o inte behöva dokumentera ett förmedlingsärende. Finansinspektionen anser att aktuella bestämmelser måste ändras så att skyldigheten att dokumentera hanteringen av ärenden även omfattar kreditförmedlare.

Mot bakgrund av det sundhetskrav som gäller enligt 5 § LVK samt föreskrifter om sundhet i 5 kap. Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2014:8) om viss verksamhet med konsumentkrediter, anser Finansinspektionen att det är självklart att ställa krav på att också en förmedlare av bostadskrediter dokumenterar sina förmedlingsärenden så att ärendets hantering kan följas. I denna fråga har uttalanden gjorts i LVK:s förarbeten, se prop. 2013/14:107 sid. 52 f. Där uttalas att ”Sundhetskravet bör vidare innefatta att företagen ska dokumentera alla delar av den operativa verksamheten, såväl i kreditbeslut som hanteringen i övrigt (jfr. 8 kap. 3 § LBF). Syftet är att ge Finansinspektionen bättre underlag för den näringsrättsliga kontrollen av företagen.”

4 kap. 9 § LKB tar bl.a. sikte på kreditgivares interna styrdokument som tillämpas vid utlåning. Enligt 1 kap. 2 § LKB i förslaget ska den aktuella bestämmelsen även tillämpas på kreditinstitut. I ljuset av befintliga regler gällande kreditinstitutens utlåningsverksamhet, se bl.a. 6 kap. 5 § LBF, blir innebörden av bestämmelsen i författningsförslaget oklar eftersom det inte framgår om det är tillräckligt att de interna riktlinjerna om beviljande av bolån återges i en generell kreditinstruktion eller om de ska finnas i ett separat dokument som endast gäller bostadskrediter. Det är därför önskvärt att det i förarbeten ges vägledning om hur kravet ska anses uppfyllt i fråga om kreditinstitutet.

Finansinspektionen har i sin tillsyn av kreditinstitutet uppmärksammat vissa brister i kreditinstitutets utförande och dokumentation av värderingar. Förslaget att Finansinspektionen ges bemyndigande att anta föreskrifter om de närmare kraven på kreditgivarnas bostadsvärdering och dokumentation av denna är därför välkommet.

## Ersättningssystem och direktivets uppföranderegler

*Se avsnitt 5.4.14 – sid. 231 f och författningsförslaget sid. 38.*

Första meningen i 4 kap. 4 § LKB som genomför direktivets 7.2. – 7.4 lyder: ”En kreditgivares ersättning till personal eller annan som på uppdrag av kreditgivaren utför eller ansvarar för kreditprövning av konsumenten får inte vara beroende av andelen beviljade låneansökningar.” Finansinspektionen menar att det i nämnda mening måste göras ett tillägg av innebörd att ersättningen inte heller får vara beroende av storleken på eller antalet beviljade krediter.

Av direktivets art. 7.4 följer att ersättningen till personalen i synnerhet inte får vara ”avhängig av försäljningsmål”. En central komponent i ett företags försäljningsmål är storleken på beviljade krediter och det är därför enligt Finansinspektionen betydelsefullt att det i lagtexten även hänvisas till att ersättningen inte heller får påverkas av de beviljade kreditbeloppens storlek. Försäljningsmål kan även medföra krav på uppfyllande av ett visst antal beviljade ansökningar. Ordet ”antal” har en annan innebörd än ”andel” och borde av den anledningen tas med i första meningen i den aktuella bestämmelsen.

Finansinspektionen anser att det är en fördel att ovanstående krav kommer till uttryck i lagtexten.

## Ägarförändringar – tydliggörande av hänvisningen till 14 kap. LBF

*Se avsnitt 5.4.4 – sid. 206 ff och författningsförslaget sid. 323.*

I 2 kap. 5 § LKB finns en hänvisning till 14 kap. LBF som enligt Finansinspektionen bör förtydligas så att det framgår vilka bestämmelser i 14 kap. LBF som ska tillämpas.

Av 2 kap. 5 § LKB framgår att bestämmelserna om ägarprövning i kreditinstitut i 14 kap. LBF ska tillämpas vid ägarförändringar hos en kreditgivare som driver verksamhet enligt LKB. Av 2 kap. 3 § LKB framgår vad som ska ingå vid bedömningen av ägarens lämplighet vid tillståndsprövningen. Innehavarens kapitalstyrka ska enligt nämnda bestämmelse inte beaktas.

I 14 kap. 2 § LBF anges förutsättningar för att tillstånd ska beviljas, jfr 3 kap. 2 § andra stycket LBF. Enligt nämnda paragraf ska vid bedömningen ägarens kapitalstyrka beaktas, vilket inte stämmer överens med vad som ska beaktas enligt 2 kap. 3 § LKB. Följden blir således att vid tillståndsprövningen ska innehavarens kapitalstyrka inte beaktas samtidigt som motsatsen gäller vid ägarprövning i samband med ägarförändringar då hela 14 kap. LBF ska tillämpas.

Eftersom kapitalstyrkan inte ska beaktas vid bedömningen av innehavarens lämplighet blir således hänvisningen till bestämmelserna om ägarprövning i kreditinstitut i 14 kap. LBF felaktig. Vidare innehåller 14 kap. LBF bl.a. viss samrådsskyldighet med behöriga myndigheter i ett annat land inom EES (14 kap. 2 a § LBF) och vissa angivna tidsfrister som Finansinspektionen har att

följa i hanteringen av tillståndsansökan (14 kap. 1 och 2 b §§ LBF). Dessa bestämmelser i 14 kap. LBF är direktivstyrda och ska inte tillämpas på företag som driver verksamhet enligt LKB.

## **Tillsynen – särskilt om förslagets bestämmelser om ändringar i konsumentkreditlagen**

### *Regler om rådgivare och provision*

*Se avsnitt 5.3.20 – sid. 188 och författningskommentaren sid. 377 ff.*

Enligt kommittédirektiven 2014:13 (se bilaga 1, sid. 393) ska utredningen i denna del samordna sina förslag med 2013 års värdepappersmarknadsutredning. I Finansinspektionens remissvar på SOU 2015:2 anges att Finansinspektionen, i likhet med utredningen, anser att man bör gå längre än direktivets minimiregel och införa ett provisionsförbud för rådgivare oavsett om rådgivningen lämnas på oberoende grund eller inte. Finansinspektionen anser att man bör göra motsvarande ställningstagande gällande rådgivning om bostadskrediter. Det innebär att den föreslagna lydelsen av 48 i § andra stycket konsumentkreditlagen (nedan KkrL) bör ändras på så sätt att förbudet inte förutsätter att den som lämnar rådgivningen utger sig för att vara oberoende. Detta ställningstagande är i överensstämmelse med direktivets artikel 2.1 samt artikel 7.4.

### *Regler om kreditförmedlare och provision*

*Se avsnitt 5.3.13 – sid. 157 ff, författningsförslaget sid. 87 samt författningskommentaren sid. 375-377*

Finansinspektionen föreslår att det införs ett provisionsförbud för kreditförmedlare som utger sig för att vara oberoende förmedlare av bostadskrediter. Det innebär att bestämmelsen i 48 a § tredje stycket, tredje meningen KkrL bör ändras på så sätt att passusen ”och förmedlar krediter från ett mindre antal kreditgivare än majoriteten på marknaden” tas bort. Med detta förslag kommer samma förbud mot provision och andra ersättningar gälla för den som erbjuder oberoende rådgivning och den som erbjuder oberoende förmedling.

Ett förbud i enlighet med vad som sägs ovan skulle inte medföra ett behov av att ändra utformningen av författningsförslagets regler om vilka förmedlare som får kalla sig oberoende.

Flertalet nu verksamma förmedlare av konsumentkrediter presenterar låneerbjudanden på sätt som lätt kan ge en kund intrycket att företaget lämnar oberoende rekommendationer gällande visst eller vissa kreditavtal. Att avgöra vad som är rådgivning respektive förmedling är med andra ord ofta svårt för konsumenten. Om det saknas ett ekonomiskt incitament för förmedlare att utge sig

för att vara oberoende – vilket kan åstadkommas genom införandet av ett förbud mot provision – skulle tydligheten och transparensen öka. I likhet med vad som gäller vid rådgivning bör det vara konsumentens befogade uppfattning som ska vara utgångspunkten vid bedömningen av om en förmedlare utger sig för att vara oberoende eller inte.

Ställningstagandet måste anses förenligt med relevanta bestämmelser i direktivet. I artikel 2.1 klargörs att det är ett minimidirektiv. Enligt artikel 7.1 gäller ett krav på att bl.a. kreditförmedlare i sin verksamhet med förmedling av bostadskrediter ska agera hederligt, rättvist, transparent och professionellt med beaktande av konsumentens rättigheter och intressen. I artikel 7.2 föreskrivs att ersättning inte får motverka eller inkräkta på skyldigheterna enligt artikel 7.1. (Se här utredningens överväganden avseende denna bestämmelse och ersättningssystem – i avsnitt 5.4.14.) På sid. 231 i betänkandet konstateras i fråga om innebörden av artikel 7.2 att den avser ersättningssystem som företagen får tillämpa i förhållande till sin personal men även ersättning som en kreditgivare får lämna till en kreditförmedlare. I artikel 7.4 föreskrivs att medlemsstaterna får förbjuda provision för rådgivning som en förmedlare tillhandahåller, dvs. förbud mot ersättning som betalas av kreditgivaren till förmedlaren. Även om det i artikel 7.4 inte nämns något om att medlemsstaterna får införa ett förbud mot provision för förmedling, det vill säga ett förbud mot ersättning till kreditförmedlaren från någon annan än konsumenten, bör det med hänsyn till uppförandereglererna i artikel 7.1 inte finnas något hinder för ett förbud mot ersättning från en kreditgivare till en förmedlare som utger sig för att vara oberoende i sin förmedling.

Finansinspektionens förslag överensstämmer med författningskommentaren på sid. 377 där utredningen konstaterar att ”en oberoende förmedlare får heller inte erhålla ersättning eller provision från någon kreditgivare”.

En omständighet som skulle kunna anses tala emot införandet av ett provisionsförbud i KkrL gällande oberoende förmedlare av bostadskrediter är att den befintliga regleringen av förmedlare i 48 § KkrL, som omfattar andra typer av konsumentkreditavtal, t.ex. kortfristiga krediter utan säkerhet, skulle leda till att olika regler gäller för förmedlare av bostadskrediter och andra kreditförmedlare. Detta är emellertid inte orimligt med hänsyn till att ingåendet av ett bolåneavtal normalt innebär ett betydligt större åtagande än andra krediter och påverkar hushållens ekonomi under längre tid och i större omfattning – jfr. här utredningens uttalande i avsnitt 5.4.4, sid. 207.

Vidare berör en av utgångspunkterna i *kommittédirektiven* (se sid. 389-390) frågan om utformningen av nya regler om bostadskrediter. Där anförs med hänvisning till befintliga regler om konsumentkrediter i KkrL, att utgångspunkten bör vara att samma regler så långt som möjligt ska gälla för alla konsumentkrediter. Detta kan anföras till stöd för att låta det av Finansinspektionen föreslagna provisionsförbudet även omfatta oberoende kreditförmedlare av andra konsumentkrediter än bostadskrediter.



## Tillsynen över filialer till utländska kreditgivare respektive kreditinstitut

I fråga om filialer till utländska kreditgivare i tredje land respektive kreditinstitut inom EES som driver verksamhet med bostadskrediter i Sverige föreligger en diskrepans avseende omfattningen av den tillsyn som Finansinspektionen enligt förslaget kan utöva. Diskrepansen beror på följande. Tillsynens omfattning över de förstnämnda filialerna följer av 5 kap. 2 § LKB och innefattar kontroll av efterlevnad av hela 4 kap. LKB. Tillsynsansvaret över de sistnämnda filialerna följer istället av 13 kap. 7 § LBF. Enligt aktuella regler i LBF består tillsynen endast av att Finansinspektionen, i samarbete med behörig hemlandsmyndighet, utövar tillsyn över att likviditeten är tillfredsställande i en sådan filial. Principen om hemlandstillsyn är utgångspunkten i fråga om kreditinstitut och Finansinspektionen kan därför inte, med stöd av bestämmelserna i LBF, utöva tillsyn över att ett utländskt kreditinstitut i dess verksamhet med bostadskrediter i Sverige följer bestämmelserna i 4 kap. 1-2 §§ LKB.

### Övergångsbestämmelser

*Se avsnitt 8.2 - sid. 314 f och författningskommentaren sid. 348.*

Finansinspektionen konstaterar att utredningens förslag i fråga om LKB:s övergångsbestämmelser inte genomför direktivets artikel 43.2. Det är av stor vikt att det införs en övergångsbestämmelse i LKB som uppfyller nämnda bestämmelse i direktivet.

Artikel 43.2 reglerar verksamhet som drivs av kreditförmedlare före den 21 mars 2016 (lagens ikraftträdandedatum). Se lydelsen av denna artikel nedan.

#### *Artikel 43*

##### Övergångsbestämmelser

1. Detta direktiv ska inte tillämpas på de kreditavtal som löper före den 21 mars 2016.
2. Kreditförmedlare som redan bedriver kreditförmedlingsverksamhet som återfinns i artikel 4.5 före den 21 mars 2016 och som ännu inte är godkända i enlighet med de villkor som föreskrivs i nationell rätt i hemmedlemsstaten om införlivande av detta direktiv får fortsätta att bedriva dessa verksamheter i enlighet med den nationella rätten fram till den 21 mars 2017. Om en kreditförmedlare utnyttjar detta undantag får han endast utöva verksamheten i sin hemmedlemsstat såvida han inte uppfyller de rättsliga villkor som krävs i värdmedlemsstaten.
3. Kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter som bedriver verksamhet som regleras i detta direktiv före den 20 mars 2014 ska följa nationell rätt om införlivande av artikel 9 senast den 21 mars 2017.

Vidare bör en övergångsbestämmelse införas för andra kreditgivare än kreditinstitut som redan idag driver verksamhet med stöd av LVB. I annat fall kan dessa tvingas att upphöra med verksamheten till dess att beslutsmyndigheten fattar beslut om tillstånd att tillhandahålla bostadskrediter.

Den bestämmelse som enligt Finansinspektionens mening måste genomföras i LKB:s övergångsbestämmelser föreslås innehålla följande. ”*Ett företag som inte är ett kreditinstitut och som vid tidpunkten för lagens ikraftträdande driver*

*sådan verksamhet med bostadskrediter som kräver tillstånd enligt denna lag, får fortsätta driva verksamheten enligt äldre bestämmelser till den 21 mars 2017 eller, om ansökan om tillstånd till Finansinspektionen har kommit in inom denna tid, till dess att ansökan har prövats slutligt.”*

## Övriga synpunkter på förslaget

### Lån i utländsk valuta

*Se avsnitt 5.3.4 och 5.3.18 samt författningsförslaget sid. 68-69 och 81-82.*

Som nämns på sid. 173 i betänkandet har samtliga EU-länder, inklusive Sverige genom Finansinspektionen och Riksbanken, förbundit sig att följa Europeiska Systemrisknämndens (ESRB) rekommendation 2011/1 om utlåning i utländsk valuta till låntagare utan naturlig valutasäkring. Syftet med ESRB:s rekommendation är att minska utlåningen i utländsk valuta eftersom sådana lån innebär systemrisk. Direktivets bestämmelser om lån i utländsk valuta (se främst artikel 23) syftar till att begränsa riskerna för enskilda låntagare genom att säkerställa att medlemsstaterna inför regler till skydd för konsumenterna vid denna typ av bolån. Direktivet reglerar inte i vilken utsträckning medlemsländerna får tillåta lån i utländsk valuta. Dock är som sagt syftet med ESRB:s rekommendation att begränsa förekomsten av sådan utlåning. Finansinspektionen välkomnar utredningens förslag till ändringar i konsumentkreditlagen gällande lån i utländsk valuta men noterar samtidigt att direktivets regler inte kan anses vara tillräckliga i förhållande till de krav som följer av ESRB:s rekommendationer.

Rekommendationen riktar sig till de nationella tillsynsmyndigheterna och är uppdelad i sju punkter (A-G), där Sverige ännu inte infört punkterna A och B. I svaret till ESRB 2011 meddelade därför Finansinspektionen och Riksbanken att dessa punkter avsågs införas i en kreditriskföreskrift från Finansinspektionen under 2012. I väntan på ett bemyndigande om kreditprovning från Finansdepartementet har arbetet med föreskriften försenats. Fullföljandet av föreskriftarbetet avseende rekommendationerna kommer ske så snart nödvändiga bemyndiganden erhållits.

Under punkt A rekommenderas de nationella tillsynsmyndigheterna att se till att långgivare förser låntagare med adekvat information beträffande riskerna med lån i utländsk valuta. Sådan information ska åtminstone omfatta effekten på amorteringar och räntebetalningar av en stor (engelska ”severe”) depreciering av valutan i det land där låntagaren har sin hemvist, samt effekten av en räntehöjning i den utländska valuta i vilken lånet ges. Vidare rekommenderas de nationella tillsynsmyndigheterna att uppmana långgivarna att erbjuda ett motsvarande lån i inhemsk valuta när ett lån i utländsk valuta offereras. Låntagaren ska också erbjudas skydd mot valutakursrörelser.

I sammanhanget kan påpekas att en låntagares incitament för att ta upp lån i en utländsk valuta oftast är att erhålla en lägre ränta. Den lägre räntan är dock matematiskt sett ett uttryck för att den valutan på sikt bedöms stärkas mot den inhemska valutan. Kostnaden för att försäkra sig mot valutakursrörelser medför därför i allmänhet att ränteskillnaden elimineras, det vill säga försäkringskostnaden ”äter upp” den vinst som låntagaren gör genom att välja en valuta med lägre ränta. Därmed är risken stor att en låntagare, trots information från långivaren, väljer att spekulera i att den utländska valutan inte ska förstärkas mot den inhemska under lånets löptid. Genom ett sådant agerande utsätter sig låntagaren för en inte oväsentlig valutarisk. Det senaste exemplet är när polska bolåntagare i stor utsträckning tog lån i schweiziska franc under perioden fram till 2012 (då den polska tillsynsmyndigheten skärpte regelverket). Det har medfört stora kostnader för polska privatpersoner.

Under punkt B rekommenderas de nationella tillsynsmyndigheterna att övervaka utvecklingen av lånevolymer i utländsk valuta och de avvikelser som kan uppstå i den grupp som består av privata låntagare. Tillsynsmyndigheterna rekommenderas vidare att tillämpa de åtgärder som anses nödvändiga för att begränsa utlåning i utländsk valuta till låntagare utan naturlig valutasäkring. Vidare rekommenderas tillsynsmyndigheterna att se till att lån endast ges till de låntagare som har visat en förmåga att motstå kraftiga negativa förändringar i valutakurs och låneräntor. Tillsynsmyndigheterna rekommenderas även att överväga att införa striktare bestämmelser om belåningsgrad och skuldkvot för lån i utländsk valuta.

En punkt som är relaterad till de ovan nämnda punkterna A och B är punkt C. I den rekommenderas de nationella tillsynsmyndigheterna att övervaka tillväxten av utlåning i utländsk valuta till låntagare utan naturlig valutasäkring. Om tillväxttakten bedöms som hög, ska tillsynsmyndigheten införa striktare reglering än vad som nämnts i rekommendation B.

### **Informationsplikt gällande erbjuden bolåneränta**

*Avsnitt 6.2.3 - sid. 275-278.*

Det aktuella informationskravet föreslås införas genom en ny paragraf - 13 a § KkrL. Utredningens förslag stämmer överens med Finansinspektionens förslag i rapporten ”Ökad öppenhet om bolåneräntan” från september 2013. Utredningen föreslår dock ett krav på att informationen om räntan alltid lämnas av kreditgivaren i ett bindande erbjudande om en bostadskredit. Rapporten innehåller ett förslag på att informationen inte skulle behöva ges om konsumenten avböjer att få den, det vill säga i praktiken skulle informationen endast ges på begäran av konsumenten. Utredningen menar dock att flest konsumenter faktiskt kommer att ta del av informationen om den alltid måste ges. Finansinspektionen delar denna slutsats som under alla förhållanden måste anses ligga i konsumenternas intresse.

## Krav på individuellt anpassad amorteringsplan

*Se avsnitt 6.3.4 - sid. 284 ff.*

Utredningens förslag i fråga om krav på att kreditgivaren ska lämna information om samt förslag på individuellt anpassade amorteringsplaner överensstämmer med de förslag som ges i Finansinspektionens rapport om en individuellt anpassad amorteringsplan som lämnades i oktober 2013. De förslag som utredningen föreslår och som ska införas genom nya bestämmelser i KkrL välkomnas av Finansinspektionen då dessa stärker både konsumentskyddet och möjligheterna att åstadkomma en sund amorteringskultur.

## Ikraftträdandedatum

Finansinspektionen vill uppmärksamma att datumet för den nya rörelselagens ikraftträdande kommer att medföra svårigheter för Finansinspektionen att få föreskrifter på plats innan ansökningar om tillstånd börjar ges in. Den ordinarie processen att ta fram föreskrifter kräver i regel minst sex till nio månader, sommarmånaderna ej inräknade. Eftersom det slutliga lagförslaget sannolikt inte blir publikt förrän våren 2016 är ett nära samarbete med Justitiedepartementet nödvändigt för att Finansinspektionen ska ha möjlighet att slutföra föreskriftsarbetet i tid.

---

FINANSINSPEKTIONEN

Per Håkansson  
Chefsjurist

Ulrika Hellekant  
*Jurist*