2016-12-12

B E S L U T S P R O M E M O R I A

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

Föreskrifter och allmänna råd om verksamhet med bostadskrediter

Sammanfattning

Finansinspektionen beslutar om nya föreskrifter och allmänna råd om verksamhet med bostadskrediter.

Den 4 februari 2014 antogs Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU av den 4 februari 2014 om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2013/36/EU och förordning (EU) nr 1093/2010 (nedan bolånedirektivet eller direktivet). Den 14 juli överlämnade regeringen, i proposition 2015/16:197 *Stärkt konsumentskydd på bolånemarknaden*, förslag till riksdagen om hur bolånedirektivet ska genomföras i svensk rätt. Riksdagen beslutade den 9 november 2016 att anta de lagförslag som lämnats i propositionen, bl.a. införandet av lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter (LVB) som träder i kraft den 1 januari 2017.

Bolånedirektivet syftar till att skapa bättre förutsättningar på den inre marknaden för bolån och ett högre konsumentskydd. Införandet av LVB innebär att det krävs tillstånd för verksamhet som går ut på att lämna, förmedla och ge råd om bostadskrediter. Tillståndsplikten gäller samtliga företag som inte redan har tillstånd att driva bank- eller finansieringsrörelse, dvs. kreditinstituten. Kreditinstituten omfattas dock av delar av LVB, 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 de krav som följer av LVB.

LVB förutsätter att vissa av lagbestämmelserna kompletteras med föreskrifter och allmänna råd, vilket nu sker genom dessa föreskrifter och allmänna råd. I denna beslutspromemoria redogör Finansinspektionen för motiven till reglerna. De nya föreskrifterna och allmänna råden träder 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 11
2.5 Kunskap och kompetens 22
2.6 Ansvarsförsäkring för kreditförmedlare 27
2.7 Vissa ansökningar och anmälningar 28
2.8 Rapportering av uppgifter 29
2.9 Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2010:2) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad 31
2.10 Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2015:1) om information om ränta på bostadskrediter 32
2.11 Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism 33
2.12 Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2009:3) om ägar- och ledningsprövning 33
2.13 Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad 34
2.14 Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2014:11) om krediter i konsumentförhållanden 34
3 Konsekvenser av de nya föreskrifterna 35
3.1 Allmänt om konsekvensanalysen 35
3.2 Konsekvenser för företagen 36
3.3 Konsekvenser för samhället och konsumenterna 40
3.4 Konsekvenser för Finansinspektionen 41

1 Utgångspunkter

1.1 Målet med regleringen

Huvudsyftena med Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU av den 14 februari 2014 om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2013/36/EU och förordning (EU) nr 1093/2010 (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. Det innebär att varje medlemsstat har möjlighet att införa mer omfattande regler för att skydda konsumenter inom det område som direktivet reglerar.

Bolånedirektivet genomförs i svensk rätt huvudsakligen genom den nyligen beslutade lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter (LVB) samt genom vissa andra lagändringar. I LVB ges regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer rätt att meddela föreskrifter som kompletterar LVB. Regeringen har i förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter bemyndigat Finansinspektionen att meddela föreskrifter i anslutning till LVB. Finansinspektionens mål med dessa föreskrifter och allmänna råd (bolåneföreskrifterna) är att bidra till att genomföra bolånedirektivet i svensk rätt genom att använda de bemyndiganden som inspektionen har fått 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. 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 i 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 gäller 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 LVB.

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 LVB.

Den 1 juni 2016 trädde det så kallade amorteringskravet i kraft genom 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 LVB. Finansinspektionen har inte fått något bemyndigande att låta FFFS 2016:16 omfatta andra företag än kreditinstituten.

Vidare finns bestämmelser om krav på minimibelopp för den ansvarsförsäkring som kreditförmedlare ska ha enligt 3 kap. 2 § 6 LVB. 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 besluta om högre belopp vartannat år med början den 21 mars 2018.

1.2.2 Kommande regelverk

Regeringen har tillsatt en utredning för att åstadkomma en mer ansvarsfull marknad för konsumentkrediter (se kommittédirektiven Dir. 2015:43). Utredningen redovisade sitt uppdrag i oktober 2016 i betänkandet *Stärkt*

konsumentskydd på marknaden för högkostnadskrediter (SOU 2016:68). Utredningens uppdrag har varit att överväga åtgärder för att åstadkomma en mer ansvarsfull marknad för konsumentkrediter.

De åtgärder som föreslås riktar sig i första hand mot högkostnadskrediter, bland annat snabblån. Högkostnadskrediter definieras som krediter med en effektiv ränta som är lika hög som eller överstiger den gällande referensräntan, med ett tillägg på 30 procentenheter, och som inte huvudsakligen avser kreditköp eller är en kredit med bostad som säkerhet. Oftast handlar det om kortfristiga konsumtionslån. Det kan även vara lån som tas för att betala en kontantinsats vid köp av en bostad, för vilka bostaden inte utgör säkerhet.

Utredningen föreslår bland annat ett antal ändringar i konsumentkreditlagen: införande av ett räntetak och ett kostnadstak för krediter, begränsning av möjligheterna att förlänga krediter samt skärpta krav på marknadsföring och information om krediterna. Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2018.

1.3 Regleringsalternativ

Det behövs bindande regler i form av föreskrifter från Finansinspektionen för att genomföra bolånedirektivets näringsrättsliga bestämmelser i svensk rätt i enlighet med avsikterna i prop. 2015/16:197 Stärkt konsumentskydd på bolånemarknaden (nedan prop. 2015/16:197).

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

1.4 Rättsliga förutsättningar

Enligt LVB och förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter får Finansinspektionen meddela föreskrifter i en rad ämnen i anslutning till bestämmelser i LVB. Med stöd av dessa bemyndiganden meddelar Finansinspektionen de nu aktuella föreskrifterna och allmänna råden, vilka krävs när bolånedirektivet ska genomföras i svensk rätt.

De följdändringar som görs 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 bolåneföreskrifterna har Finansinspektionen samrått med en extern referensgrupp som bestått av Konsumentverket, Konsumenternas bank- och finansbyrå, Sparbankernas riksförbund samt Svenska Bankföreningen.

Ett förslag till föreskrifter och allmänna råd har remissbehandlats. Fjorton remissinstanser har lämnat synpunkter på förslaget. Sex av dessa har lämnat

synpunkter i sak eller på konsekvensutredningen. Sju av remissinstanserna har meddelat att de inte har något att anmärka på förslaget och en remissinstans har meddelat att den avstår från att yttra sig.

Finansinspektionen har övervägt framförda remissynpunkter och redogör för dem och Finansinspektionens överväganden under respektive avsnitt nedan.

2 Motivering och överväganden

2.1 Allmänna utgångspunkter vid regleringen

Bolånedirektivet har två huvudsakliga syften: en effektiv och stabil inre marknad för bostadslån samt ett förbättrat konsumentskydd på bolånemarknaden (se bl.a. skäl 5 till bolånedirektivet).

Den rörelselag och de andra lagändringar som görs för att införliva bolånedirektivet i svensk rätt ansluter i allt väsentligt nära till direktivet. De bemyndiganden som Finansinspektionen fått gäller också sådana ämnen som regleras i direktivet. När bolåneföreskrifterna och ändringsföreskrifterna tagits fram har utgångspunkten varit att i huvudsak komplettera och tydliggöra de krav som ställs i LVB.

Det ska dock noteras att bolånedirektivet är ett minimidirektiv, vilket ger medlemsstaterna möjlighet att behålla eller införa striktare bestämmelser för att skydda konsumenterna (se skäl 7 till bolånedirektivet). I vissa fall beslutar Finansinspektionen därför om regler som går längre än direktivet, som att företag som får tillstånd enligt LVB ska omfattas av det så kallade bolånetaket[1].

I föreskrifterna och de allmänna råden används så långt det är möjligt liknande formuleringar och systematik som i motsvarande föreskrifter för andra tillståndspliktiga verksamheter på det finansiella området.

2.2 Tillämpningsområde och definitioner

Finansinspektionens ställningstagande: Föreskrifterna gäller för svenska aktiebolag, svenska ekonomiska föreningar och svenska försäkringsföretag som ansöker om tillstånd att driva verksamhet, eller som driver verksamhet, enligt LVB. Föreskrifterna gäller i vissa delar även svenska och utländska kreditinstitut i deras verksamhet med kreditgivning, kreditförmedling och rådgivning i fråga om bostadskrediter. Föreskrifterna gäller också i vissa delar för utländska kreditgivare och kreditförmedlare som driver verksamhet som omfattas av LVB. I föreskrifterna definieras vissa termer och uttryck.

Remisspromemorian: Förslaget hade huvudsakligen samma innehåll. Avsnittet om tillämpningsområde har justerats redaktionellt. En mindre justering

[1] Se avsnitt 2.9 vad gäller följdändring i Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2010:2) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad.

har även gjorts vad gäller skyldigheten för utländska kreditinstitut att tillämpa 5 kap. i bolåneföreskrifterna när de från sitt hemland erbjuder och tillhandahåller tjänster. Justeringen är föranledd av bolånedirektivets artikel 9.3 ii, där det framgår att värdlandsmyndigheten endast har viss begränsad tillsyn när det gäller minimikrav på kunskap och kompetens för personal. Vidare har ett antal paragrafhänvisningar korrigerats.

Remissinstanserna: *Finansbolagens förening* och *Svenska Bankföreningen* anser att hänvisningen i 1 kap. 1 § andra stycket bolåneföreskrifterna till 3 kap. 10 § bolåneföreskrifterna bör utgå då Finansinspektionen saknar bemyndigande att meddela föreskrifter om bl.a. dokumentation för kreditinstitut.

Finansinspektionens skäl: Bolåneföreskrifterna gäller i sin helhet för de företag (kreditförmedlare och kreditgivare) som omfattas av tillståndsplikten i LVB. Exempel på sådana företag är de som i dag driver verksamhet med stöd av ett 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 LVB om de vill fortsätta att förmedla eller lämna bostadskrediter. Ett företag som fått tillstånd enligt LVB behöver däremot inte tillstånd för att lämna krediter som omfattas av LVK (se ny lydelse av 5 § första stycket d LVK).

Av 1 kap. 2 § LVB följer att lagen även gäller för svenska kreditinstitut vad avser reglerna i 4 kap. 1–12 §§ LVB 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 samma bestämmelse i LVB följa de föreskrifter som meddelas av regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer och som är kopplade till nämnda paragrafer i 4 kap. LVB. Med hänsyn till detta är endast delar av bolåneföreskrifterna – se 1 kap. 1 § andra stycket bolåneföreskrifterna som hänvisar till vissa bestämmelser i 3 och 5 kap. bolåneföreskrifterna – tillämpliga på svenska kreditinstitut, dvs. samtliga bankaktiebolag, sparbanker, medlemsbanker, kreditmarknadsbolag och kreditmarknadsföreningar som driver verksamhet med bostadskrediter och förmedling av bostadskrediter med stöd av sina befintliga tillstånd.

Svenska Bankföreningen och *Finansbolagens förening* har anfört att hänvisningen i 1 kap. 1 § andra stycket bolåneföreskrifterna till 3 kap. 10 § (3 kap. 9 § i remissexemplaret) bör utgå då Finansinspektionen saknar bemyndigande att meddela föreskrifter om dokumentation för kreditinstitut. Finansinspektionen anser dock att hänvisningen till 3 kap. 10 § ska stå kvar. Anledningen är att 3 kap. 10 § reglerar dokumentation av värdering av säkerhet enligt 4 kap. 12 § LVB, som är en regel som även gäller för kreditinstituten. 3 kap. 10 § har dock omformulerats för att tydligare särskilja den från 3 kap. 9 §. I den senare regleras vad som ska ingå i dokumentation enligt 4 kap. 14 LVB, som är en regel som inte gäller för kreditinstituten.

Utländska kreditinstitut som driver verksamhet med bostadskrediter i Sverige är skyldiga att följa de bestämmelser som meddelas med stöd av bemyndigandena i 12 § 5 och 6 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter, dvs. vad som ska iakttas för att uppfylla skyldigheterna i 4 kap. 1 § LVB om övergripande krav på hederlighet och vilka krav som ska gälla på kunskap och kompetens enligt 4 kap. 2 § LVB. Kraven på kunskap och kompetens skiljer sig åt beroende på om verksamheten drivs från filial i Sverige eller om tjänsterna erbjuds och tillhandahålls från kreditinstitutets hemland. Skillnaderna beror på innehållet i bolånedirektivets artikel 9.3 ii.

Enligt LVB kan också utländska kreditgivare, både inom och utom EES, få tillstånd att driva verksamhet med bostadskrediter från en filial i Sverige. Samma möjlighet gäller för kreditförmedlare med säte i ett land utanför EES. Utländska kreditförmedlare som är hemmahörande inom EES har 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 LVB gäller för nu nämnda utländska kreditgivare och förmedlare – se 1 kap. 3 § LVB – ska endast delar av bolåneföreskrifterna tillämpas på dessa. Vilka paragrafer som gäller för de utländska företag som inte är kreditinstitut framgår i 1 kap. 3 och 4 §§ i föreskrifterna. Även för utländska kreditförmedlare införs vissa skillnader i kraven på kunskap och kompetens, som är föranledda av bolånedirektivets artikel 9.3 ii. Vilka krav som ställs på kunskap och kompetens beror på hur verksamheten bedrivs och om kreditförmedlaren har sitt säte inom eller utanför EES.

Sammanfattningsvis kan sägas att reglerna om tillämpningsområdet i 1 kap. bolåneföreskrifterna följer av LVB:s tillämpningsområde som det beskrivs i 1 kap. 2 och 3 §§ LVB.

Särskilt om kreditinstitutens tillämpning av föreskrifterna

Vissa bestämmelser i LVB ska tillämpas av kreditinstituten i deras verksamhet med bostadskrediter. I LVB finns regler som förefaller ligga nära befintlig reglering. Det gäller exempelvis
– de övergripande kraven i 4 kap. 1 § LVB i förhållande till den allmänna sundhetsbestämmelsen i 6 kap. 4 § LBF och föreskrifter meddelade kopplade till lagregeln,
– reglerna om ersättningssystem i 4 kap. 3–6 §§ LVB i förhållande till Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2011:1) om ersättningssystem i kreditinstitut m.fl. (nedan FFFS 2011:1), samt
– 4 kap. 12 § LVB om värdering av säkerheten för krediten i förhållande till 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 meddelar i anslutning till det övergripande så kallade hederlighetskravet i 4 kap. 1 § LVB gäller för kreditinstitutens verksamhet med bostadskrediter. De bedöms därmed inte påverka

kreditinstitutens tillämpning av föreskrifter som grundas på den generella sundhetsregeln i LBF. Sådana föreskrifter gäller hela den verksamhet som kreditinstituten driver, inte bara verksamheten med bostadskrediter.

De regler om ersättning som nu meddelas gäller bl.a. specifikt för den del av personalen som på olika sätt arbetar med bostadskrediter och som omfattas av bestämmelsen i 4 kap. 3 § LVB. De nya reglerna står därmed inte i strid med de mer allmänna reglerna i FFFS 2011:1 utan preciserar vad som ska gälla för en särskild del av personalen hos ett kreditinstitut.

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 regler om värdering som nu meddelas är tillämpliga vid all verksamhet med bostadskrediter, inte bara den del av verksamheten som berörs av lagstiftningen om säkerställda obligationer. De nya reglerna om värdering bedöms inte strida mot de regler om värdering som redan finns i Luso och i FFFS 2013:1.

De krav som i bestämmelserna i LVB, och i Finansinspektionens nya föreskrifter, ställs på kunskap och kompetens hos personal som arbetar med bolån, saknar motsvarighet i befintliga regelverk. Det handlar alltså om helt nya bestämmelser som kreditinstituten ska tillämpa.

2.3 Ansökan om tillstånd

Finansinspektionens ställningstagande: Företag som ansöker om tillstånd att driva verksamhet med bostadskrediter ska till ansökan bifoga
– bolagsordning eller stadgar,
– uppgifter om ägar- och ledningsförhållanden,
– en redogörelse för hur verksamheten finansieras
– en redogörelse för pågående domstolsprocesser eller skiljeförfaranden,
– uppgifter om ansvarsförsäkring vid kreditförmedling
– uppgifter som styrker kunskap och kompetens för relevant personal och ledningspersoner,
– verksamhetsplan,
– riktlinjer och interna regler om utlåning, kreditförmedling, rådgivning, ersättningssystem, värdering av bostäder som ställs som säkerhet för en kredit, hantering av klagomål, kunskap och kompetens, samt
– information om företagets åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, inklusive den riskbedömning som ligger till grund för de planerade åtgärderna.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll i sak. En paragrafhänvisning har korrigerats.

Remissinstanserna: Hade inga synpunkter.

Finansinspektionens skäl: En ansökan om tillstånd att förmedla eller lämna bostadskrediter enligt LVB måste uppfylla vissa formella krav för att kunna prövas i sak. De formella kraven på en ansökan framgår av 2 kap. i bolåneföreskrifterna. Bestämmelserna i kapitlet har sin grund i det bemyndigande som finns i 12 § 1 i förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter.

Kapitlet ställer huvudsakligen samma krav på information som de flesta av Finansinspektionens regleringar[2] ställer på en ansökan om att driva tillståndspliktig finansiell verksamhet, såsom information om firma och adress m.m. (1 §), bolagsordning eller stadgar (2 §), ägarförhållanden (3 §), företagsledning (4 §), finansiering av verksamheten (5 §), uppgifter om 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 föreskrifterna 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 och förmedla bostadskrediter enligt LVB, nämligen krav på information om ansvarsförsäkring vid kreditförmedling (7 §), samt styrkande av kunskap och kompetens (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, senast när verksamheten väl påbörjas. Det är alltså inte ett villkor för tillstånd att kraven i 5 kap. uppfylls innan tillstånd meddelats. Se mer om krav på kunskap och kompetens samt övergångsbestämmelserna i avsnitt 2.5.

När Finansinspektionen prövar en ansökan om tillstånd enligt LVB ska myndigheten bl.a. bedöma om det finns skäl att anta att det aktuella företagets verksamhet kommer att drivas i enlighet med LVB och andra författningar som reglerar verksamheten (se 2 kap. 2 § första stycket 2 LVB). De föreskrifter som kompletterar lagen och som Finansinspektionen nu meddelar är en del av dessa ”andra författningar”. I 3 kap. i föreskrifterna finns bestämmelser om hur verksamheten ska drivas. När Finansinspektionen gör sin tillståndsprövning 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 bl.a. anges i 3 kap. Finansinspektionen ska därför t.ex. bedöma om kraven på ägare och ledningspersoner, kunskap och kompetens, åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och ansvarsförsäkring (för kreditförmedlarnas del) är uppfyllda.

[2] Se exempelvis 2 kap. FFFS 2010:3 och 2 kap. FFFS 2014:8.

2.4 Krav på verksamheten

Finansinspektionens ställningstagande: Ett företag ska fastställa interna regler och riktlinjer som ska innehålla bestämmelser om utlåning, kreditförmedling, rådgivning, ersättning, värdering av en bostad som säkerhet, klagomålshantering samt kunskap och kompetens. De interna reglerna och riktlinjerna ska beslutas av styrelsen och göras kända för samtlig berörd personal.

Möjligheten att betala rörlig ersättning till personal begränsas, om ersättningens omfattning påverkas av antalet eller andelen beviljade eller förmedlade krediter eller storleken på dessa. Krav ställs på hur dokumentation av kredit- och kreditförmedlingsärenden samt värderingar av säkerheter ska utföras. En kreditförmedlare ska lämna skriftlig information om ansvarsförsäkring till en konsument senast när denne tar emot kreditansökan från konsumenten. Ett uppdragsavtal som innefattar utläggning av verksamhet av väsentlig betydelse för verksamheten med bostadskrediter ska säkerställa att uppdragstagaren uppfyller kraven i 4 kap. 13 § andra stycket LVB på kvalitet och uppföljning vid utläggning av verksamhet.

Det införs inte något förbud för en kreditgivare mot att betala rörlig ersättning till en kreditförmedlare på grundval av antalet eller andelen förmedlade krediter eller storleken på beviljade krediter.

Remisspromemorian: Förslaget hade huvudsakligen samma innehåll. Förslaget innehöll en bestämmelse med förbud för en kreditgivare mot att betala rörlig ersättning till en kreditförmedlare på grundval av antalet eller andelen förmedlade krediter eller storleken på beviljade krediter, vilken nu har utgått. Språkliga och redaktionella justeringar har gjorts.

Remissinstanserna: *Finansbolagens förening* anser att det måste klargöras vilka ersättningsmodeller som kan tillämpas mellan kreditgivare och kreditförmedlare, och att det måste finnas utrymme att sätta ersättningen i relation till vilka insatser som faktiskt gjorts.

Även *Svenska Bankföreningen* anser att innebörden av reglerna om ersättningssystem behöver klarläggas, särskilt innebörden av rörlig ersättning samt ersättningssystem i förhållande till kreditförmedlare. Det är enligt Bankföreningen rimligt att en kreditförmedlare kan få ersättning för sitt arbete med att förmedla krediter och – beroende på hur uppdraget ser ut – för andra tjänster man utför för kreditgivaren. Stora arbetsinsatser, t.ex. förvaltning av en betydande kreditstock, nedlagd tid på uppdraget, liksom en framgångsrik verksamhet bestående i förmedling av ett betydande antal krediter måste kunna avspeglas i ersättningsnivån och dess förändringar.

Schibsted Personal Finance Bolån AB (MittBolån) anser att det inte finns en sådan intressekonflikt som sägs i Finansinspektionens motivering till införandet av regeln om rörlig ersättning mellan kreditgivare och kredit-

förmedlare. Den rörliga ersättning som lämnas från de kreditgivare som MittBolån samarbetar med påverkar inte de beviljade kreditbeloppens storlek. Ett förbud mot rörlig ersättning måste vara tydligt knutet till faktiska identifierade intressekonflikter och sådana saknas under rådande omständigheter. Förslaget innebär i praktiken ett provisionsförbud, vilket i förlängningen leder till minskad tillgång till jämförelsetjänster av bostadskrediter för konsumenter. Om Finansinspektionen avser att begränsa den rörliga ersättningen mellan kreditgivare och kreditförmedlare, önskar MittBolån att Finansinspektionen förtydligar reglerna eller utvecklar motiveringen så att det sätts tydliga gränser för hur en modell med rörlig ersättning ändå kan tillämpas.

Lånbyte i Sverige AB menar att Finansinspektionen har gått för långt vad gäller bestämmelserna om rörlig ersättning från en kreditgivare till en kreditförmedlare. En föreskrift i enlighet med förslaget är i praktiken ett provisionsförbud, anser låneförmedlaren. I propositionen till lagförslaget har regeringen uttryckt att det inte finns något skäl att införa ett provisionsförbud. Ett förbud mot rörlig ersättning måste vara tydligt knutet till identifierade intressekonflikter. En förmedlare som förmedlar kreditsökande till kreditgivare utan att lämna råd eller ta kreditbeslut i låneärendet saknar egenintresse i själva kreditaffären. Det föreligger då ingen intressekonflikt.

Bluestep Finans AB anser att Finansinspektionens förslag till regler om ersättningssystem och ersättning till kreditförmedlare behöver klargöras i beslutspromemorian. Bluestep tolkar reglerna som att det endast går att ersätta kreditförmedlare med en fast, förutbestämd, ersättning (fastställd i kronor) per kredit. Bolaget tolkar också reglerna som att ersättningen inte kan variera beroende på faktorer som exempelvis hur stor volym, totalt sett, kreditförmedlaren förmedlar till berört kreditinstitut, totalt antal lån och att den inte, under några omständigheter, kan basera sig på en procentsats på storleken på beviljad kredit eller storleken på den totala volymen beviljade krediter. Tolkningen utesluter att en viss del av ersättningen är rörlig. Bluestep vill därför att detta klart framgår i beslutspromemorian för att undvika att kreditförmedlare eller kreditinstitut tolkar denna reglering på olika sätt. Bluestep önskar även att Finansinspektionen klargör om begreppen "förmedlade" och "beviljade" i detta sammanhang gäller krediter som de facto resulterat i ett utbetalt bostadslån till konsumenten eller om det räcker med att en ansökan skickas vidare från en kreditförmedlare till ett kreditinstitut för att den ska anses vara "förmedlad" oberoende av om konsumenten får ett bostadslån eller inte.

Finansbolagens förening anser, med instämmande av *Svenska Bankföreningen*, att det måste klargöras att reglerna i FFFS 2014:1 också gäller för kreditinstitutens verksamhet med bostadskrediter och att de krav på antagande av interna regler som finns i bolåneföreskrifterna inte gäller i sin helhet för kreditinstitut.

Svenska Bankföreningen anser att metodiken från FFFS 2014:1 ska gälla i fråga om vilket organ hos ett företag som ska fastställa de interna reglerna, och att detta bör uttryckas tydligare i beslutspromemorian. Således bör det klar-

göras att styrelsen i ett kreditinstitut inte behöver fastställa alla de interna regler för bolåneverksamheten som föreskrivs i 3 kap.

Svenska Bankföreningen anser vidare att det är otydligt vad 3 kap. 2 § 5 (nu 3 kap. 2 § 6) syftar på, dvs. vad som menas med att ett företag i sina riktlinjer för utlåning ska ha rutiner för att kontinuerligt bedöma konsumentens återbetalningsförmåga och negativa förändringar i värdet på en säkerhet. Svenska Bankföreningen anser att formuleringen kan ge intryck av att kreditgivaren förväntas vidta åtgärder om konsumenten skulle få en försämrad betalningsförmåga, vilket inte borde vara avsikten då en kreditgivare inte på eget initiativ kan vidta åtgärder mot en kund som fullgör sina skyldigheter att betala räntor och amorteringar. Bankföreningen utgår vidare från att bestämmelsen inte syftar till att utöka de skyldigheter som kreditinstituten redan har att följa upp sina låntagare och säkerheter. För att undanröja oklarheten om detta föreslår Bankföreningen att den sista delen av punkten, efter orden ”följas upp” stryks.

Lånbyte i Sverige AB anser att kraven på interna regler för kreditförmedling, rådgivning, ersättning, klagomålshantering, kunskap och kompetens, oavsett företagets storlek, strider mot riksdagens avsikt när det gäller kreditförmedlande företag. Krav på interna regler fyller inte någon funktion för ett litet företag. Kommunikationen, överblicken över verksamheten och uppföljningen av de anställdas arbete sker på daglig basis och i detalj eftersom ett sådant företag har få anställda och en platt organisation.

Lånbyte i Sverige AB anser vidare att Finansinspektionen saknar bemyndigande att meddela föreskrifter om rådgivning.

Finansinspektionens skäl:

Allmänt om hederlighetskravet m.m.

Artikel 7 i bolånedirektivet ställer krav på att kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter[3] 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 LVB. I 3 kap. bolåneföreskrifterna meddelar Finansinspektionen bl.a. regler om innebörden av de övergripande kraven på hederlighet, med stöd av bemyndigandet i 12 § 5 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter.

Finansinspektionen har inte som ambition att införa en uttömmande reglering om kravet på hederlighet. Skälet är att det måste finnas utrymme för att betrakta ett agerande som en brist eller en överträdelse utan att detta uttryckligen står i en föreskriftsregel. Exempel på agerande som skulle kunna innebära en

[3] Sverige har valt att inte införa särskilda regler om utsedda representanter, se prop. 2015/16:197 s. 130.

sådan överträdelse är att företaget självt, eller en samarbetspartner till företaget, genom att kringgå eller felaktigt tillämpa lagar eller andra bestämmelser åsidosätter konsumentskyddsintresset på ett sätt som strider mot 4 kap. 1 § LVB. De bestämmelser som nu meddelas i anslutning till bemyndigandet i 12 § 5 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter är alltså inte någon fullständig eller uttömmande beskrivning av hur en verksamhet ska drivas för att det övergripande kravet i 4 kap. 1 § LVB ska anses vara uppfyllt.

Finansinspektionen har vid utformningen av de regler som avser att komplettera LVB:s 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 3 kap. som tillkommit med stöd av bemyndigandet i 12 § 5 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter är bestämmelserna om interna regler för kreditförmedling (3 §), interna regler för rådgivning (4 §), information om ansvarsförsäkring (13 §), interna regler om klagomålshantering (14 §) samt interna regler om kunskap och kompetens (15 §).

Allmänt om krav på interna regler

Finansinspektionen inför i 3 kap. bolåneföreskrifterna regler om att företag som arbetar med bostadskrediter ska ha interna regler inom ett antal olika områden. Införandet av reglerna bidrar till att genomföra artikel 7 i bolånedirektivet, men även artikel 19.1 och 26.1 (se nedan under respektive avsnitt). Krav på interna regler brukar ställas på finansiella företag som driver tillståndspliktig verksamhet och därför står under Finansinspektionens tillsyn. Syftet är att företagen ska ha interna regler för att styra verksamheten på ett sätt som är förenligt med gällande regelverk. Genom att upprätta och tillämpa interna regler kan företag minska risken för att lagar och andra författningar inte följs. För att följa lagens terminologi används begreppet ”riktlinjer” när det gäller interna regler för utlåning och värdering av bostad som säkerhet. Att riktlinjer ingår i termen interna regler framgår av definitionen av begreppet i 1 kap.

Finansinspektionen får enligt 12 § 8 respektive 9 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter meddela föreskrifter om riktlinjer för utlåning enligt 4 kap. 11 § LVB samt riktlinjer för värdering av säkerhet enligt 4 kap. 12 § LVB. Finansinspektionen meddelar sådana föreskrifter i 3 kap. 2 samt 7 och 8 §§.

Finansinspektionen anser att det är rimligt att ställa krav på att företag som omfattas av LVB 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 § LVB.[4] Finansinspektionen beslutar därför

[4] 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.

med stöd av bemyndigandet i 12 § 5 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter – vilket delvis nämnts ovan under avsnittet *Allmänt om hederlighetskravet m.m.* – att företag även ska ha interna regler för kreditförmedling (3 §), interna regler för rådgivning (4 §), interna regler för ersättning (5 §), interna regler om klagomålshantering (14 §), samt interna regler om kunskap och kompetens (15 §).

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[5].

Lånbyte i Sverige AB har anfört att kraven på interna regler för kreditförmedling, rådgivning, ersättning, klagomålshantering, samt kunskap och kompetens oavsett företagets storlek strider mot lagstiftarens avsikt när det gäller kreditförmedlande företag. Finansinspektionen delar inte denna uppfattning. Interna regler ska tjäna som riktlinjer och instruktioner för hur den tillståndspliktiga verksamheten ska drivas på ett sätt som är förenligt med de olika regelverk som gäller för verksamheten. Interna regler syftar även till att vid behov visa allmänheten och andra intressenter, t.ex. Finansinspektionen, hur företaget har valt att anpassa verksamheten till de regelverk som företaget ska följa. På så sätt får företagen utrymme att redogöra för hur de uppfyller lagens och föreskrifternas regler med hänsyn till exempelvis företagens specifika verksamhet och storlek.

Svenska Bankföreningen har anfört att metodiken från FFFS 2014:1, i fråga om vilken nivå som de interna reglerna ska fastställas på, ska gälla, och att det ska klargöras att inte alla de interna regler för bolåneverksamheten som föreskrivs i 3 kap. behöver fastställas av styrelsen. Finansinspektionen förstår det som att invändningen enbart gäller kreditinstituten. Av FFFS 2014:1 framgår i 2 kap. 5 § att styrelsen ska besluta om de interna reglerna för styrning och kontroll av organisation och verksamhet som är anpassade till verksamhetens art, omfattning och komplexitet. Även i övrigt innehåller FFFS 2014:1 krav på en mängd olika interna regler som ska antas på styrelsenivå. Kreditinstitut ska enligt bolåneföreskrifterna ha interna riktlinjer och regler för utlåning, rådgivning, ersättning, värdering, samt kunskap och kompetens. Finansinspektionen bedömer att de interna regler som ett kreditinstitut ska ha enligt de nya föreskrifterna är av sådan karaktär att det är rimligt att lägga beslutsnivån på styrelsen även i ett kreditinstitut.

Finansbolagens förening har efterfrågat ett klargörande av att bolåneföreskrifternas krav på interna regler inte gäller i sin helhet för kreditinstitut, samt att FFFS 2014:1 också gäller för kreditinstitutens verksamhet med bostadskrediter. Också *Svenska Bankföreningen* anser att det bör förtydligas i föreskrifterna att kraven på interna regler inte gäller i sin helhet för kreditinstitut, eftersom kreditinstituten endast omfattas av vissa bestämmelser.

[5] Jämför FFFS 2014:8 och FFFS 2014:1.

Finansinspektionens uppfattning är att det framgår av 3 kap. 1 § första stycket jämfört med 1 kap. 1 § att kreditinstitut enligt bolåneföreskrifterna är skyldiga att ta fram nya interna regler, alternativt omarbeta befintliga interna regler, enbart inom de delar av bolåneföreskrifterna som omfattar kreditinstituten. Finansinspektionen kan också bekräfta att FFFS 2014:1 gäller tillsammans med de nya föreskrifterna i kreditinstitutens verksamhet med kreditgivning, kreditförmedling och rådgivning om bostadskrediter. Syftet med FFFS 2014:1 är att sätta upp generella regler för intern styrning och kontroll i kreditinstitut, oavsett verksamhetsinriktning. Syftet med bolåneföreskrifterna är att införa specifika rörelseregler för just verksamhet med bostadskrediter, vilka till viss del även gäller för kreditinstituten.

Riktlinjer för utlåning

Finansinspektionen bedömer att det är viktigt att ett företags riktlinjer för utlåning tydligt anger hur kreditgivningsprocessen fungerar från att en kreditansökan tas emot tills kreditbeslutet fattas. Grundläggande är att riktlinjerna ska ange hur kreditgivaren ska uppfylla de krav som följer av konsumentkreditlagens bestämmelser. Enligt nyligen genomförda ändringar i konsumentkreditlagen är kreditgivare exempelvis skyldiga att, senast i samband med att ett bindande erbjudande om bolån lämnas, diskutera frågan om amortering med konsumenten och lämna förslag på en individuellt anpassad amorteringsplan.[6]

Det är även viktigt att företaget i sina riktlinjer för utlåning har en fullständig rutin för hur kreditprövningen ska göras, som bl.a. fastställer vilka uppgifter om konsumentens personliga och ekonomiska förhållanden som ska inhämtas och från vilka källor. Riktlinjerna för utlåning ska vidare klart ange under vilka förutsättningar som en bostadskredit kan beviljas.

En kreditgivare behöver också i sina riktlinjer för utlåning ha rutiner för rapportering av kreditrisk och kreditexponering. En sådan rapportering förutsätter normalt 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 krediter ska hanteras.

Svenska Bankföreningen har anfört att det är otydligt vad 3 kap. 2 § 5 (nu 3 kap. 2 § 6) syftar på, dvs. vad som menas med att ett företag i sina riktlinjer för utlåning ska ha rutiner för att kontinuerligt bedöma konsumentens återbetalningsförmåga och negativa förändringar i värdet på en säkerhet. Finansinspektionen vill här framhålla att det är fråga om exempel på vad som ska bevakas och följas upp i ett kreditärende. Det kan förtydligas att det första exemplet som lämnas i den aktuella punkten gäller de krav på åtgärder som

[6] Se prop. 2015/16:197 om ny 13 d § i konsumentkreditlagen (2010:1846).

följer av 20 a–20 c §§ i konsumentkreditlagen (2010:1846) vad gäller bostadskrediter i utländsk valuta.

Reglerna bidrar till att genomföra artiklarna 26.1 och 7 i bolånedirektivets artiklar.

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 till dess att den vidarebefordras till en kreditgivare. 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 anges i de interna reglerna om kreditförmedling hur konsumenten ska bli upplyst dels om vilka kreditgivare som förmedlaren samarbetar med, dels om att förmedlaren har en ansvarsförsäkring[7].

I de interna reglerna för kreditförmedling ska kreditförmedlaren även ange hur företaget fastställer i vilken ordning som kreditgivarnas erbjudanden om bostadskrediter presenteras 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.

Reglerna bidrar till att genomföra bolånedirektivets artikel 7.

Interna regler för rådgivning

Endast företag som har tillstånd att lämna eller förmedla bostadskrediter enligt LVB, samt kreditinstitut, ska ha rätt att tillhandahålla rådgivning om bostadskrediter. Detta framgår av 1 kap. 5 § LVB. I 4 kap. 8–10 §§ LVB beskrivs närmare hur rådgivningen ska gå till.

I förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter finns inget uttalat bemyndigande till Finansinspektionen att meddela föreskrifter i anslutning till lagbestämmelserna om rådgivning. *Lånbyte i Sverige AB* har också anfört att Finansinspektionen saknar bemyndigande att meddela föreskrifter om rådgivning. Finansinspektionen finner dock att det ligger inom ramen för bemyndigandet i 12 § 5 förordningen (2016:1033) 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 lagstadgade krav ska uppfyllas.

Ersättningssystem

[7] Se prop. 2015/16:197 om ny 49 § i konsumentkreditlagen (2010:1846).

I LVB finns bestämmelser om ersättningssystem som genomför artiklarna 7.2–7.4 i bolånedirektivet. Bestämmelserna ska tillämpas även av kreditinstituten. Av 4 kap. 3 § LVB 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 § LVB. Även ersättning från en kreditgivare till en kreditförmedlare omfattas av denna begränsning. I 4 kap. 4 § LVB anges att en kreditgivares ersättningssystem ska vara uppbyggt så att intressekonflikter undviks. Vidare anges 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 i 12 § 7 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter som anknyter till lagbestämmelserna om ersättningssystem ges Finansinspektionen rätt att meddela föreskrifter om en kreditgivares eller kreditförmedlares ersättningssystem enligt 4 kap. 3–6 §§ LVB. Införandet av föreskriftsreglerna bidrar till att genomföra bolånedirektivets artikel 7.2–7.4.

Flera remissinstanser (*Svenska Bankföreningen, Bluestep Finans AB, Finansbolagens Förening*) anser att reglerna om ersättningssystem behöver förtydligas, särskilt när det gäller rörlig ersättning som lämnas av en kreditgivare till en kreditförmedlare. *Schibsted Personal Finance Bolån AB (MittBolån)*, och *Lånbyte i Sverige AB* anser också att de föreslagna reglerna om rörlig ersättning från en kreditgivare till en kreditförmedlare är alltför långtgående, och att Finansinspektionen inte tillräckligt tydligt påvisat behovet av reglerna.

Finansinspektionen vill inledningsvis klargöra att 3 kap. 5 § första och andra stycket och 6 § bolåneföreskrifterna är bestämmelser som ska tillämpas av både kreditgivare och kreditförmedlare. I 6 § används termen beviljade krediter och i andra stycket samma paragraf har både termen beviljade och förmedlade använts, vilket tycks ha skapat osäkerhet om innebörden av bestämmelserna. En förmedlad kredit är enligt Finansinspektionens uppfattning samtidigt en beviljad kredit, eftersom ett företag förmedlar krediten och ett annat företag beviljar den. Dock behöver en beviljad kredit inte vara en förmedlad kredit. Finansinspektionen tydliggör därför genom ett tillägg i 6 § att denna regel gäller både beviljade och förmedlade krediter.

Finansinspektionen bedömer att ersättning till personal som uteslutande beräknas per beviljad eller förmedlad kredit – oavsett om den motsvarar en bestämd summa per kredit eller en procentsats av kreditbeloppet – medför en uppenbar risk för att konsumentens intressen inte beaktas i tillräcklig utsträckning alternativt riskerar att åsidosättas. En central komponent i kreditgivares och kreditförmedlares försäljningsmål är även ofta storleken på beviljade krediter. Därför anser Finansinspektionen att det är viktigt att rörlig ersättning inte heller 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 i enlighet med 4 kap. 1 § LVB. Om en person i företaget har ett intresse av att konsumenten söker en större kredit än vad konsumenten har behov av uppstår en intressekonflikt som medför risk att kundens intressen åsidosätts på ett sätt som strider mot LVB. Finansinspektionens föreskrifter innehåller därför en bestämmelse om att företagens ersättningssystem för personal som omfattas av 4 kap. 3 § LVB inte får vara beroende av antalet eller andelen beviljade eller förmedlade krediter eller storleken på dessa.

Vad gäller frågan om rörlig ersättning från kreditgivare till kreditförmedlare, som föreslagits i 3 kap. 6 § andra stycket, ser Finansinspektionen att det finns risker. En risk är att en kreditförmedlare förmår konsumenten att ta ett större lån än vad denne från början ville ha eller faktiskt behöver, utan annan nytta för konsumenten än större köpkraft. Det finns också risk för att en kreditförmedlare agerar för att konsumenten ska byta långivare utan att kunden har någon faktisk nytta av bytet. Det är dock inte tillräckligt klarlagt att en rörlig ersättning som en kreditgivare betalar till en kreditförmedlare, grundad på antalet eller andelen förmedlade krediter eller storleken på beviljade krediter, innebär en så stor risk för att konsumentens intressen åsidosätts att det i dagsläget är motiverat och proportionerligt att införa ett förbud mot sådan ersättning. Finansinspektionen väljer därför att inte gå vidare med förslaget i nuläget.

Finansinspektionen kommer dock att övervaka marknaden och utöva tillsyn över hur ersättningsmodellerna mellan kreditgivare och kreditförmedlare ser ut och utvecklas. Finansinspektionen kommer då att särskilt beakta vilken effekt olika ersättningsmodeller har på kreditförmedlarnas förmåga att uppfylla skyldigheterna i 4 kap. 1 och 3 §§ LVB, att handla hederligt, rättvist, transparent och professionellt.

Värdering av bostad som säkerhet

Artikel 19 i bolånedirektivet behandlar frågor om värdering av säkerheter och genomförs genom 4 kap. 12 § LVB.[8] 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 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter bemyndigas Finansinspektionen att meddela föreskrifter om innehållet i sådana riktlinjer.

Lagbestämmelserna kompletteras därför med en föreskriftsbestämmelse om innehållet i ett företags riktlinjer för värdering av en bostad som ställs som säkerhet för en kredit. I föreskriftsbestämmelsen ställs krav på att företaget i sina riktlinjer för värdering ska ange hur det säkerställer att den som utför värderingen är tillräckligt oberoende i förhållande till kreditriskbedömningen i

[8] Prop. 2015/16:197 s. 145 ff.

ärendet, samt har tillräcklig kunskap och kompetens för att fastställa ett tillförlitligt värde. Genom föreskriftsbestämmelsen säkerställs att företagen lägger vikt vid att tydligt och utförligt beskriva den praktiska tillämpningen av de värderingsregler som gäller enligt LVB.

Dokumentation

Av 4 kap. 14 § LVB följer ett krav på företagen att dokumentera sina ärenden om kreditgivning och kreditförmedling av bostadskrediter. Motsvarande krav på dokumentation gäller för kreditinstituten enligt 8 kap. 3 § LBF och för konsumentkreditinstituten 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 stöd av bemyndigandet i 12 § 11 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter, som ger Finansinspektionen rätt att meddela föreskrifter om vad som ska ingå i en kreditgivares dokumentation av kreditbeslut respektive en kreditförmedlares dokumentation av ett förmedlingsärendes hantering, meddelar Finansinspektionen föreskrifter som genomför artikel 18.2 i direktivet. Nämnda artikel ställer enbart krav på kreditgivares dokumentation, men lagstiftaren har valt att låta reglerna omfatta även kreditförmedlare[9]. Föreskriftsbestämmelserna ställer krav på att handläggningen av ett kredit- eller kreditförmedlingsärende ska dokumenteras så att det vid granskning 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. Som exempel på underlag kan nämnas det standardiserade EU-faktabladet som ska upprättas och lämnas till konsumenten enligt 9 a § konsumentkreditlagen.

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 oklarheter om vilka interna regler som faktiskt har tillämpats i ett visst ärende. Eftersom företagens interna regler utvärderas och uppdateras regelbundet är det även viktigt att det i dokumentationen anges vilken version av de interna reglerna som faktiskt använts.

Enligt 4 kap. 12 § tredje stycket LVB ska värderingen av en bostad som lämnats som säkerhet dokumenteras och bevaras av kreditgivaren. Med stöd av bemyndigandet i 12 § 9 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter, som bl.a. ger Finansinspektionen rätt att föreskriva om vad som ska iakttas när det gäller dokumentation av värderingen, meddelar Finansinspektionen en bestämmelse som preciserar kraven på innehåll i dokumentationen. Exempelvis ska uppgifter om den egendom som ställts som

[9] Se prop. 2015/16:197 s. 150.

säkerhet för krediten ingå. 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.

Införandet av reglerna bidrar till att genomföra bolånedirektivets artikel 19.2.

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 alltid bevaras så lång tid som kreditförhållandet består. Dokumentationen av ett kreditförmedlingsärende ska bevaras så länge som krävs med hänsyn till eventuella krav på ersättning ur ansvarsförsäkringen.

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 § LVB. 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 tidigare lämnat allmänna råd i ämnet (se Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2002:23) om klagomålshantering avseende finansiella tjänster till konsumenter), som bör tillämpas av samtliga institut som står under Finansinspektionens tillsyn. Upplysningsvis kan nämnas att Finansinspektionen nu ser över dessa allmänna råd, delvis till följd av att nya riktlinjer har utfärdats av samtliga tre europeiska tillsynsmyndigheter. Innan nya regler är på plats förväntas dock företag som driver verksamhet med tillstånd enligt LVB ha en nivå på sin klagomålshantering som åtminstone motsvarar de allmänna råden.

Med stöd av bemyndigandet i 12 § 5 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter beslutar 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.

Uppdragsavtal

Av 4 kap. 13 § LVB framgår under vilka förutsättningar som ett företag får lägga ut delar av sin verksamhet genom uppdragsavtal. Dessa förutsättningar är av samma slag som normalt gäller för företag under Finansinspektionens till-

syn. I samma paragraf finns en bestämmelse om att en utläggning av verksamhet ska anmälas till Finansinspektionen av den som lämnar uppdraget.

Finansinspektionen bemyndigas i 12 § 10 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter att meddela föreskrifter om vilka uppgifter som ska ingå i en anmälan enligt 4 kap. 13 § LVB, och om vad en kreditgivare eller kreditförmedlare i övrigt ska iaktta när det gäller uppdragsavtal. De regler som Finansinspektionen lämnar liknar dem som redan gäller för exempelvis värdepappersinstitut, kreditinstitut och betalningsinstitut.[10] 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 införa 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 LVB. 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

Finansinspektionens ställningstagande: Ett företag ska kunna styrka kunskapen och kompetensen vad gäller bostadskrediter hos personal och ledning genom godkända kunskapstest som tillhandahålls av någon som är fristående från företaget, med kunskap om de ämnesområden som testet gäller och som använder vedertagna metoder för kunskapstest.

En övergångsbestämmelse införs som innebär att företag som före den 20 mars 2014 har påbörjat sådan verksamhet som avses i LVB inte behöver uppfylla kraven på godkända kunskapstest för personal och personer i ledningen för en kreditförmedlare som har minst tre års dokumenterad praktisk erfarenhet förrän den 1 januari 2020.

Remisspromemorian: Förslaget hade huvudsakligen samma innehåll. Ett antal paragrafhänvisningar har korrigerats. Likaså har språkliga korrigeringar gjorts. Vidare har en övergångsbestämmelse tagits bort, då den redan omfattades av en övergångsbestämmelse i LVB. Övergångstiden för att uppfylla kravet på godkänt kunskapstest har justerats så att den löper till den 1 januari 2020 i stället för till den 22 mars 2019. Nämnda övergångsbestämmelse har även justerats till att endast omfatta företag som före den 20 mars 2014 har påbörjat sådan verksamhet som avses i LVB, för att likrikta bestämmelsen med lagens övergångsbestämmelse 4.

[10] 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.

Remissinstanserna: *Finansbolagens förening* och *Svenska Bankföreningen* anser att tiden i övergångsbestämmelserna för att uppfylla nya utbildningskrav ska justeras till den tidpunkt som regeringen har angett i prop. 2015/16:197 s. 141–142, dvs. till utgången av 2019.

Svenska Bankföreningen anser att hänvisningen till 2 kap. 4 § i 5 kap. 1 § andra stycket, som gäller för kreditinstitut, om krav på kunskap och kompetens hos ledningen för en kreditförmedlare skapar oklarhet för kreditinstitut som är kreditförmedlare, då 2 kap. 4 § inte gäller för kreditinstitut. Det bör därför framgå av beslutspromemorian att kraven på kunskap och kompetens såvitt avser kreditinstitutens ledning gäller dem ”som direkt leder eller ansvarar för arbetet med bostadskrediter”, skriver föreningen.

Svenska Bankföreningen anser vidare att bestämmelsen i 5 kap. 5 § om styrkande av godkända kunskaper ska uppfattas så att med ”handlingar som styrker innehåll och nivå” ska förstås en redovisning av de kunskapskrav och kognitiva nivåer som gäller för det aktuella testet. Exempelvis bör det här vara tillräckligt att redovisa den relevanta versionen av SwedSecs kunskapskrav för licensieringstest för bolån, tycker Svenska Bankföreningen. Handlingar som styrker resultatet ska enligt föreningen syfta på dokument eller intyg som anger att befattningshavaren har ett godkänt resultat på testet. Det exakta resultatet för den enskilde uttryckt i poäng eller procentandelen korrekta svar ska inte behöva redovisas, anser föreningen.

Finansinspektionens skäl: LVB 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 erbjudanden 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 företagens 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.

Finansinspektionen får genom 12 § 2 och 6 förordningen (2016:1033) 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 § LVB och för personer som ingår i ledningen för en kreditförmedlare. Utformningen av bolåneföreskrifterna i dessa delar, 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.

Grundläggande krav m.m.

De regler som Finansinspektionen meddelar i denna del är jämförbara med befintlig reglering för aktörer som är verksamma inom försäkringsförmedling och värdepappersrörelse. Ett grundläggande generellt krav ställs som gäller för alla berörda i personalen. Det 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 anställde ska utföra. Lämplig erfarenhet måste dock alltid innefatta tillräcklig ekonomisk och finansiell kompetens. Detta krav följer av bolånedirektivets bilaga III första punkten i).

Av bolånedirektivets artikel 29.2 och bilaga III framgår att motsvarande minimikrav på lämplig praktisk erfarenhet även gäller för personer i ledningen för en förmedlare av bostadskrediter. Finansinspektionen inför därför regler om att samma krav på lämplig praktisk erfarenhet ska gälla för personer i ledningen för en kreditförmedlare. På samma sätt som för företagens 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.

Med anledning av Svenska Bankföreningens synpunkt om hänvisningen till 2 kap. 4 § i 5 kap. 1 § andra stycket vill Finansinspektionen klargöra följande. 5 kap. fastställer krav på kunskap och kompetens dels hos personal, inklusive dem som direkt leder eller ansvarar för arbetet med bostadskrediter, dels hos styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och dennes eventuella ersättare i en kreditförmedlare. Föreskrifterna ställer inga krav på kunskap och kompetens för personer som ingår i ledningen för företag som inte är kreditförmedlare med tillstånd enligt LVB eller motsvarande utländsk reglering – förutsatt att dessa inte direkt leder eller ansvarar för arbetet med bostadskrediter.

Av 5 kap. 3 § bolåneföreskrifterna framgår vilka ämnen och områden som kunskaperna ska täcka. 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 Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:6) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad och Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2010:2) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad. Termen privatekonomi i 5 kap. 3 § 9 syftar bl.a. på kunskap om innebörden av

begrepp som hushållsbudget, boendekostnader, disponibel inkomst, amortering, olika former av ränta på bolån och så kallade kvar-att-leva-på-kalkyler.[11] 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.

Lämplig kunskapsnivå

I 5 kap. 3 § bolåneföreskrifterna 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 är det 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 på ett företag som förmedlar 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 prövning 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 lämplig kunskapsnivå för varje sådan kategori. Den del av företagens personal som berörs av LVB:s krav ska dock ha tillräckliga och lämpliga kunskaper inom samtliga ämnen som framgår av 5 kap. 3 § de nya föreskrifterna.

Kunskapstest

Vad gäller metod för att styrka den lämpliga kunskaps- och kompetensnivån fastslås i 5 kap. 5 § att ett företag på begäran av Finansinspektionen ska kunna lägga fram handlingar som visar att kraven uppfylls. Denna metod framstår som den praktiskt mest tillämpbara. En metod som bygger på ett kunskapstest gör det också enklare för företagen att planera verksamheten och tillämpa reglerna. Företagen 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

[11] Denna kalkyl ingår i den beräkning av konsumentens återbetalningsförmåga som ska göras av en kreditgivare vid en kreditprövning.

att kunna styrka godkända kunskaper gäller uppgifter på individnivå. Som Svenska Bankföreningen anfört behöver det exakta resultatet, uttryckt i poäng eller procentandel korrekta svar, inte redovisas till Finansinspektionen.

Särskilt om föreskrifternas övergångsbestämmelse om kraven på kunskap och kompetens.

Enligt bolånedirektivets bilaga III punkten 3 andra stycket finns 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 enbart genom att kraven på viss yrkeserfarenhet i bilagans punkt 3 b tillgodoses. Under övergångstiden behöver alltså inte kravet på godkänt kunskapstest uppfyllas. *Finansbolagens förening* och *Svenska Bankföreningen* har anfört att tiden i övergångsbestämmelserna bör justeras från den tidpunkt som föreslogs i remisspromemorian, (den 21 mars 2019) till den tidpunkt som regeringen har angett i prop. 2015/16:197 s. 141, dvs. till utgången av 2019.

Finansinspektionen beslutar att denna möjlighet ska utnyttjas, med den justering av övergångstiden som förordats av remissinstanserna. Detta för att underlätta genomförandet av de utbildningsinsatser och kunskapstester som ett stort antal anställda hos befintliga aktörer på bolånemarknaden måste genomgå.

Finansinspektionen beslutar alltså att ett företag som har påbörjat verksamhet enligt LVB före den 20 mars 2014 ska kunna låta personal, och personer i ledningen för en kreditförmedlare, med tillräcklig yrkeserfarenhet – dvs. lämplig praktisk erfarenhet av arbete med bolån – fortsätta arbeta med bostadskrediter fram till den 1 januari 2020, utan att kravet på godkänt kunskapstest måste uppfyllas. Lämplig praktisk erfarenhet för personal bör innebära minst tre års relevant yrkeserfarenhet. För en person i ledningen för en kreditförmedlare kan kraven 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.
Företaget ska senast den 31 januari 2020 lämna in handlingar som visar att det uppfyller kraven på genomgånget kunskapstest med godkänt resultat.
Övergångsbestämmelsen kompletterar LVB:s övergångsbestämmelse 4, som ger företag som före den 20 mars 2014 har påbörjat verksamhet enligt LVB till den 1 januari 2018 på sig att uppfylla kraven på kunskap och kompetens för sin personal.

Sammanfattningsvis bedömer Finansinspektionen att övergångsbestämmelsen ger företagen tillräckligt med tid för att samtliga berörda i personalen, samt personer i ledningen för en kreditförmedlare, ska hinna genomgå ett kunskapstest med godkänt resultat.

Särskilt om företag som inte påbörjat verksamhet

För ett företag som inte påbörjat verksamhet med bostadskrediter och som lämnar in en ansökan om tillstånd enligt LVB finns, som nämnts i avsnitt 2.3, en särskild bestämmelse i 2 kap. 8 § andra stycket bolåneföreskrifterna. Denna bestämmelse anger att det är tillräckligt att företaget i ansökan presenterar en plan för hur det ska uppfylla kraven i 5 kap. LVB, dvs. kraven i fråga om kunskap och kompetens hos ledning och personal, senast när det påbörjar verksamheten. Det är alltså inte nödvändigt att kraven i 5 kap. är uppfyllda innan tillstånd meddelas. Kraven ska dock vara uppfyllda senast när verksamheten väl påbörjas. Bestämmelsen i 2 kap. kompletteras därför av 8 kap. 2 § i de nya föreskrifterna. Där anges att företaget ska anmäla till Finansinspektionen när det påbörjar verksamheten. Till anmälan ska företaget bifoga handlingar som visar att det uppfyller tillämpliga kunskaps- och kompetenskrav i 5 kap.

2.6 Ansvarsförsäkring för kreditförmedlare

Finansinspektionens ställningstagande: Det fastställs krav på innebörden av försäkringsvillkoren för en sådan ansvarsförsäkring som är en förutsättning för att kreditförmedlare ska kunna medges tillstånd att driva verksamhet enligt LVB. Kraven är i allt väsentligt desamma som de krav som i dag gäller för försäkringsförmedlare. Vidare fastställs krav på vilken information om ansvarsförsäkringen som ska lämnas till konsumenten senast när kreditförmedlaren mottar kreditansökan från konsumenten.

Remisspromemorian: Förslaget hade huvudsakligen samma innehåll. Smärre redaktionella ändringar har gjorts.

Remissinstanserna: Hade inga synpunkter på förslaget.

Finansinspektionens skäl: En förutsättning för att en kreditförmedlare ska kunna få tillstånd att driva verksamhet enligt LVB är att företaget omfattas av en försäkring för skadeståndsskyldighet på grund av fel eller försummelse i verksamheten, i enlighet med 3 kap. 2 § 6 LVB. Finansinspektionen bemyndigas i 12 § 3 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter att meddela föreskrifter om sådan försäkring för skadeståndsskyldighet. I 6 kap. i de nya föreskrifterna finns därför bestämmelser om en sådan ansvarsförsäkring som en förmedlare av bostadskrediter ska ha för att kunna få tillstånd att driva verksamhet enligt LVB. Avsikten med bestämmelserna i de nya föreskrifterna är att genomföra bolånedirektivets artikel 29.2 a.

I 6 kap. 2 och 4 §§ de nya föreskrifterna finns bestämmelser om vad försäkringsvillkoren för ansvarsförsäkringen ska omfatta, respektive vad informationen om ansvarsförsäkringen enligt 3 kap. 13 § 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 bestäm-

melser om ansvarsförsäkring därför bör säkerställa en viss grad av överensstämmelse med de direktiv som reglerar försäkringsförmedling och investeringstjänster[12]. Finansinspektionen finner det därför lämpligt att införa liknande krav som de som gäller för försäkringsförmedlare och deras ansvarsförsäkringar. Innehållet i 6 kap. 2 och 4 §§ överensstämmer därför i huvudsak med regler om försäkringsförmedlares 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 kreditförmedlares 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 besluta om vartannat år med början den 21 mars 2018.

2.7 Vissa ansökningar och anmälningar

Finansinspektionens ställningstagande: Ett företag som fått tillstånd att driva verksamhet med bostadskrediter ska anmäla när företaget ingår ett uppdragsavtal. Kreditförmedlare ska dessutom anmäla om de driver gränsöverskridande verksamhet inom EES, och då lämna uppgifter om var och hur verksamheten ska drivas. I sistnämnda fall ska företaget använda formulär som finns på Finansinspektionens webbplats och även lämna in en översättning av anmälan. Kreditgivare som vill driva verksamhet utomlands genom filial, och kreditförmedlare som vill driva verksamhet utanför EES genom filial, ska ansöka om tillstånd hos Finansinspektionen. Till ansökan ska uppgifter lämnas om var och hur verksamheten ska drivas.

Remisspromemorian: Förslaget hade huvudsakligen samma innehåll. En mindre justering av paragrafen om anmälan av uppdragsavtal (2 §) har gjorts. För att likrikta 2 § med bestämmelserna i 2 kap. 13 § har kravet på att en kopia av avtalet alltid ska lämnas in tagits bort. Det ska endast ske vid utläggning av en funktion av väsentlig betydelse för verksamheten. Vidare har ett krav på översättning av anmälan av gränsöverskridande verksamhet lagts till, i likhet med motsvarande regler i exempelvis FFFS 2010:3 och FFFS 2011:49.

[12] 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.

Remissinstanserna: Hade inga synpunkter på förslaget.

Finansinspektionens skäl: I 7 kap. bolåneföreskrifterna finns 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 § LVB. Detsamma gäller en kreditförmedlare som vill inrätta filial i ett land utanför EES i enlighet med 3 kap. 5 § LVB. För kreditförmedlare som vill driva verksamhet inom EES gäller ett anmälningsförfarande enligt 3 kap. 4 § LVB. I 12 § 1 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter bemyndigas Finansinspektionen att meddela föreskrifter om vilket innehåll en ansökan om tillstånd enligt lagen ska ha. Föreskrifterna innehåller också – med stöd av bemyndigandet i 12 § 4 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter – bestämmelser om vilka uppgifter som ska ingå i en anmälan från en kreditförmedlare som vill driva verksamhet med kreditförmedling eller rådgivning om bostadskrediter i ett annat land inom EES.

Bestämmelserna 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 (Eba) har tagit fram riktlinjer för vad som ska ingå i en kreditförmedlares anmälan om gränsöverskridande verksamhet enligt bolånedirektivet inom EES. [13] I de delarna har de nya föreskrifterna därför utformats så att de följer Ebas riktlinjer för att underlätta anmälnings- och underrättelseprocessen. Där ingår krav på att formulär som tillhandahålls av Finansinspektionen ska användas vid anmälan. Som nämns ovan har ett krav på att bifoga en översättning av anmälan till ett officiellt språk i det land etableringen gäller, alternativt till engelska, lagts till i förhållande till det remitterade förslaget. Syftet är att underlätta och effektivisera kontakten med värdlandsmyndigheten i det land som bolaget avser att gränsöverskrida till, och har motsvarigheter i FFFS 2010:3 och FFFS 2011:49. De nya reglerna för kreditförmedlares anmälan om gränsöverskridande verksamhet, enligt bolånedirektivet inom EES, bidrar till att genomföra bolånedirektivets artikel 32.

2.8 Rapportering av uppgifter

Finansinspektionens ställningstagande: Ett företag som fått tillstånd att driva verksamhet med bostadskrediter ska skriftligen informera Finansinspektionen när det påbörjar verksamheten, när det genomför ändringar av större betydelse i verksamheten, om det sker en ändring i företagets ansvarsförsäkring eller om en sådan försäkring upphör. Företagen ska även informera Finansinspektionen om företagets revisor vidtar åtgärder vid misstanke om brott enligt vissa bestämmelser i aktiebolagslagen (2005:551). Därutöver ska företaget

[13] EBA/GL/2015/19 Riktlinjer om underrättelse av gränsöverskridande verksamhet för kreditförmedlare enligt bolånedirektivet

kvartalsvis lämna in uppgifter till Finansinspektionen via periodisk rapportering. Finansinspektionen kan besluta om undantag från kravet på rapportering om det finns särskilda skäl.

Remisspromemorian: Förslaget hade huvudsakligen samma innehåll. En justering har gjorts i paragrafen om rapportering av påbörjad verksamhet (2 §). Där har kravet på att lämna uppgift om ev. åberopad övergångsbestämmelse tagits bort.

Remissinstanserna: Hade inga synpunkter på förslaget.

Finansinspektionens skäl: Finansinspektionen får enligt 12 § 12 förordningen (2016:1033) 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. Motsvarande regler finns i FFFS 2014:8.

Ett företag som ansöker om tillstånd att lämna eller förmedla bolån och som vid ansökningstillfället inte har påbörjat verksamheten ska enligt de nya föreskrifterna vara skyldigt att anmäla till Finansinspektionen när verksamheten påbörjas. När verksamheten påbörjas behöver företaget även uppfylla kraven på kunskap och kompetens enligt 5 kap. de nya föreskrifterna, vilket nämnts ovan under avsnitt 2.5. Därför fastslås 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 uppfyller kraven på kunskap och kompetens är det ett skäl för Finansinspektionen att ingripa.

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

I fråga om de uppgifter om avgiftsintäkter som kreditförmedlarna ska rapportera till Finansinspektionen varje kvartal gäller att avgiftsintäkter kan komma från såväl avgifter som betalats av konsumenterna som från provision eller annan ersättning från kreditgivare. För att uppgifter om avgiftsintäkter ska kunna användas av Finansinspektionen inom ramen för tillsynen är det nödvändigt att dessa olika avgiftsintäkter anges separat. Varje kreditförmedlare ska också rapportera uppgifter om de fem största kreditgivare som förmedlaren samarbetar med och förmedlad kreditvolym per kreditgivare. För de förmedlare som samarbetar med fem kreditgivare eller färre ska rapporteringen alltså omfatta samtliga kreditgivare som förmedlaren samarbetar med.

För att möjliggöra kreditförmedlares rapportering av uppgift om antalet kunder krävs en viss vägledning om innebörden av termen ”kund”. En kund kan vara kredittagare i förhållande till den kreditgivare som bolånet har förmedlats från. En kund kan även vara 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. I normalfallet avslutas kund-förhållandet till förmedlaren när kreditgivaren beviljar konsumenten sökt kredit. 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

Finansinspektionens ställningstagande: De allmänna råden (FFFS 2010:2) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad upphävs. De ges ut på nytt med tillägget att dessa ska gälla även företag som driver verksamhet med tillstånd enligt LVB.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: *Svenska Bankföreningen* anser att definitionen av bostad som ”fastighet eller tomträtt avsedd för bostadsändamål för en eller två familjer och bostadsrätt eller ägarlägenhet avsedd för bostadsändamål” gör att det så kallade bolånetaket inte omfattar alla krediter som är bostadskrediter enligt konsumentkreditlagen, eftersom definitionen av bostadskrediter i denna är vidare och innefattar även t.ex. andelar i bostadsföreningar och byggnader på ofri grund.

Finansinspektionens skäl: 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. Begränsningen 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 LVB. 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 beslutar därför att råden ska omfatta även den nya typen av kreditgivare.

Det formella stödet för de tidigare allmänna råden om bolånetaket är sundhetsregeln i 6 kap. 4 § LBF. Det formella stödet för att låta råden omfatta den nya instituttypen är 4 kap. 1 § LVB, 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 bostads-

krediter. Hederlighetskravet är en motsvarighet till den allmänna sundhetsregeln i LBF.

Svenska Bankföreningen har anfört att definitionen av bostad i de allmänna råden, jämfört med den definition av bostadskrediter som nu införts i konsumentkreditlagen, medför att bolånetaket inte omfattar alla krediter som är bostadskrediter enligt konsumentkreditlagen. Finansinspektionen bedömer dock att det faller utanför ramen för detta föreskriftsprojekt att ändra definitionen av bostad i de allmänna råden.

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

Finansinspektionens ställningstagande: Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om information om ränta på bostadskrediter ska gälla även företag som driver verksamhet med tillstånd enligt LVB. Vidare införs en särskild syftesanpassad definition av bostadskrediter.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: Hade inga synpunkter.

Finansinspektionens skäl: 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 beslutar med hänvisning till 12 § 5 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter att FFFS 2015:1 ska gälla även de företag som har tillstånd att lämna bostadskrediter enligt LVB. 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 tillkommit i 2 § konsumentkreditlagen (2010:1846) ska 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 blancolån (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 blancolån som är att anse som bostadskrediter. Räntan för blancolån är som regel betydligt högre än för krediter som är förenade med säkerhet. Finansinspektionens uppfattning är att föreskrifterna om redovisning av genomsnittsräntan endast ska gälla sådana krediter som omfattas av bolånetaket, för att informationen ska ha ett värde för konsumenten och inte riskera att bli missvisande.

Finansinspektionen beslutar därför om en justerad lydelse av 2 § med en ny definition av begreppet bostadskredit. Ändringen görs med stöd av bemyndigandet i 12 § 5 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter samt 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

Finansinspektionens ställningstagande: Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska gälla även företag som driver verksamhet med tillstånd enligt LVB.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: Hade inga synpunkter.

Finansinspektionens skäl: Av 1 kap. 4 § LVB samt 1 kap. 2 § 21 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. Finansinspektionen beslutar 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 enligt LVB. Denna ändring görs med stöd av bemyndigande i 18 § förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

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

Finansinspektionens ställningstagande: Finansinspektionens föreskrifter om ägar- och ledningsprövning ska gälla även företag som driver verksamhet med tillstånd enligt LVB.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: Hade inga synpunkter.

Finansinspektionens skäl: I 2 kap. 5 § LVB 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 § LVB för svenska kreditförmedlare. De föreskrifter om ägar- och ledningsprövningar som Finansinspektionen utfärdat ändras därför så att de även omfattar sådana företag. Ändringen görs med stöd av be-

myndigandena i 12 § 1 och 12 i förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter.

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

Finansinspektionens ställningstagande: Föreskrifterna ska inte omfatta företag som driver verksamhet med tillstånd enligt LVB.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: *Boverket* anser att det är angeläget att låta föreskrifterna om krav på amortering omfatta även andra bolånegivare än kreditinstituten för att inte minska effekten av amorteringskravet.

Finansinspektionens skäl: FFFS 2016:16 trädde i kraft den 1 juni 2016 och 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 LVB. I sitt remissvar till Finansdepartementets promemoria Amorteringskrav Fi2015/4235 har Finansinspektionen anfört att det finns en risk att företag som vill lämna bostadskrediter väljer att driva verksamheten enligt LVB i stället för enligt LBF, och därigenom kan kringgå 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 driva en verksamhet som är omfattande.

Finansinspektionen har inte fått något bemyndigande som skulle kunna användas för att utsträcka tillämpningsområdet för FFFS 2016:16 till att även omfatta företag som driver verksamhet enligt LVB. Det saknas därför möjlighet för Finansinspektionen att ändra FFFS 2016:16 så att föreskrifterna även omfattar företag som driver verksamhet med bostadskrediter enligt LVB.

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

Finansinspektionens ställningstagande: De allmänna råden om krediter i konsumentförhållanden lämnas oförändrade.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: Hade inga synpunkter.

Finansinspektionens skäl: Finansinspektionen anser att det är 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 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. Med anledning av Konsumentverkets pågående översyn av sina allmänna råd finns det enligt Finansinspektionen, trots den nya definitionen av bostadskredit som införs i konsumentkreditlagen (2010:1846), anledning att avvakta med en revidering av FFFS 2014:1.

3 Konsekvenser av de nya föreskrifterna

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 driver 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 tio företag som redan är verksamma på marknaden kommer att behöva söka tillstånd enligt LVB. Det handlar främst om kreditförmedlare som i dag har tillstånd att driva verksamhet enligt LVK. Finansinspektionen har i nuläget 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 där Finansinspektionen fortfarande inte slutligt prövat ärendena.

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

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.[14]

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, medför LVB 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 de nya föreskrifterna – 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 om rådgivning, ersättningssystem, 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. föreskrifterna. En kreditförmedlare ska bifoga uppgifter som styrker att företaget har en sådan ansvarsförsäkring som krävs enligt 3 kap. 2 § 6 LVB.

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 de nya föreskrifterna, beräknas bli mellan 130 000 och 195 000 kronor. Detta är en engångskostnad. Det beräknas dessutom ta 100–150 timmar att göra ansökan.

Ägar- och ledningsprövning

Reglerna i föreskrifterna 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 de nya föreskrifterna.

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

[14] Dessa åtta banker ingick i Finansinspektionens bolåneundersökning 2015.

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[15] 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 LVB framgår att kreditförmedlarna ska omfattas av en ansvarsförsäkring. Enligt bolåneföreskrifterna 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

Bolåneföreskrifterna 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 bolåneföreskrifterna. 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

[15] Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2009:3) om ägar- och ledningsprövning.

anges i tredje kapitlet av föreskrifterna i arbetet med att ta fram en tillstånds-ansökan. Företagen får dock en löpande administrativ kostnad i och med kravet 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 bolåneföreskrifternas 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 engångs-kostnad.

Interna regler för kreditförmedling

Kreditförmedlare som i dag förmedlar krediter med tillstånd enligt LVK har krav på sig att ha interna regler om kreditgivning.[16] En kreditförmedlare som driver verksamhet med bostadskrediter ska enligt bolåneföreskrifterna fastställa interna regler som gäller för förmedling av bostadskrediter. Mot bakgrund av att kraven i bolåneföreskrifterna 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

Föreskrifterna innehåller nya krav på att företag som lämnar råd om bostads-krediter ska ha fastställda interna regler för rådgivning, vilket även gäller 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.[17]
Finansinspektionen bedömer därför att de nya kraven inte kommer att innebära

[16] 5 kap. 2 § tredje stycket Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2014:8) om viss verksamhet med konsumentkrediter.
[17] Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2011:1) om ersättningssystem i kreditinstitut, värdepappersbolag och fondbolag med tillstånd för diskretionär portföljförvaltning.

några nämnvärda kostnadsökningar för dem.

Det finns även krav på sunda ersättningsrutiner för företag som driver 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 nya reglerna i bolåneföreskrifterna 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. Det som kostar är i stället 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 förlorade 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 bolåneföreskrifterna 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 bolåneföreskrifterna står redan i dag under tillsyn enligt LVK. Därmed har de redan krav på sig att

varje kvartal rapportera 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. Bolåneföreskrifterna 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 LVB och bolåneföreskrifterna 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 driva 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

Bolåneföreskrifterna skapar enhetliga regler för bostadskrediter. Enligt Finansinspektionen leder de därför 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 upprättshålls.

Bolåneföreskrifterna medför 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 Finansinspektionen

Finansinspektionen bedömer att bolåneföreskrifterna kommer att innebära en något utökad tillsynsverksamhet. Kreditgivarna och kreditförmedlarna som kan förväntas söka det nya verksamhetstillståndet 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.