

2015-02-16

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

FI Dnr 14-726

### **Nya regler om information om räntan på bostadskrediter**

#### **Sammanfattning**

Finansinspektionen inför från 1 juni 2015 nya föreskrifter och allmänna råd som innebär att banker och kreditmarknadsföretag som erbjuder bostadskrediter till konsumenter ska informera om räntan på dessa krediter. Informationen ska innehålla den genomsnittliga räntan för varje räntebindningstid som företaget erbjuder i sin marknadsföring. Den genomsnittliga räntan ska redovisas för föregående månad tillsammans med en historik för de senaste tolv månaderna. Företaget ska även informera om vilka omständigheter som är hänförliga till konsumenten, krediten eller säkerheten som det beaktar vid räntesättningen. Informationen bör företaget lämna på sin webbplats.

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

Finansinspektionen lämnade i september 2013 en rapport till regeringen om behovet av en ökad öppenhet kring räntesättningen. De nya reglerna är ett första steg till att genomföra de åtgärder som Finansinspektionen anser behövs inom detta område.

## Innehåll

1	Utgångspunkter .....	3
1.1	Bakgrund .....	3
1.2	Målet med regleringen .....	5
1.3	Nuvarande och kommande regelverk .....	5
1.4	Regleringsalternativ .....	6
1.5	Rättsliga förutsättningar .....	6
1.6	Ärendets beredning .....	6
2	Motivering och överväganden.....	7
2.1	Föreskrifternas förhållande till bostadslåneavtalsdirektivet.....	7
2.2	Genomsnittsräntans informationsvärde.....	8
2.3	Tillämpningsområde .....	9
2.4	Definition av bostadskredit .....	10
2.5	En genomsnittsränta för varje marknadsförd räntebindningstid .....	10
2.6	Närmare om beräkningen av genomsnittsräntor .....	13
2.7	Viktning med kreditbeloppet .....	15
2.8	Information om vad som påverkar räntan .....	16
2.9	Tidpunkt för uppdatering av informationen.....	18
2.10	Tillhandahållande av historik.....	20
2.11	Var informationen ska lämnas .....	20
2.12	Datum för ikraftträdande.....	21
3	Konsekvenser .....	22
3.1	Allmänt om konsekvensanalysen.....	22
3.2	Konsekvenser för företagen .....	23
3.3	Konsekvenser för konkurrensen.....	25
3.4	Konsekvenser för samhället och konsumenten .....	28
3.5	Konsekvenser för Finansinspektionen .....	29

# 1 Utgångspunkter

## 1.1 Bakgrund

En stor del av Sveriges vuxna befolkning lånar för att finansiera sin bostad. För många hushåll är bostadskrediten det största ekonomiska åtagandet och räntan kan därför spela en stor roll för hushållens ekonomi. Dessutom präglas bostadskreditmarknaden generellt av en trögrörlighet där konsumenterna är försiktiga med att byta bank. Deras insyn i, och därmed förståelse för, hur bostadskrediträntan bestäms är i dag begränsad. Det beror till stor del på att de företag som erbjuder bostadskrediter typiskt sett har en starkare ställning än de enskilda konsumenterna som ofta befinner sig i ett informations- och kunskapsunderläge i förhållande till företagen. Villkoren för bostadskrediter kan till exempel vara utformade på ett sätt som gör det svårt för en konsument att förstå vad de innebär. Det kan också i vissa lägen finnas ett intresse från företagets sida att inte presentera fullständig information om en produkt eller de villkor som gäller för den.<sup>1</sup> Som enskild konsument kan det då vara svårt att få en tydlig bild av varför man erbjuds en viss ränta av ett företag och vilka omständigheter som påverkar räntan på kort och lång sikt.

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

### *Information om faktiska räntor*

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

Det finns alltså ingen motsvarande statistik uppdelad per institut. Visserligen publicerar flera företag, inklusive de sju största företagen som erbjuder bostadskrediter, så kallade listräntor på sina webbplatser. Listräntan är den

---

<sup>1</sup> Se prop. 2002/03:139 s. 284 f.

marknadsförda räntan för en viss räntebindningstid. Men denna ränta behöver inte återspegla det faktiska ränteläget, utan skiljer sig ofta från den ränta som kunder faktiskt betalar i genomsnitt. Finansinspektionens beräkningar visar att listräntan i genomsnitt har varit nästan 0,2 procentenheter högre än den faktiska genomsnittliga räntan sedan 2009.<sup>2</sup> För en del företag är skillnaden ännu större. Dessutom skiljer sig de olika företagens listräntor endast marginellt från varandra, medan det är betydligt större skillnader mellan deras faktiska räntor, som det inte finns någon jämförbar statistik på.<sup>3</sup> Någon reglering som styr listräntorna finns inte och företagen kan bestämma nivån på dem och ändra dem när de vill. Det kan därför finnas en risk att listräntan felaktigt tolkas som den faktiska räntenivån för företagets bostadskrediter.

### *Information om räntesättningen*

Att låna ut pengar innebär alltid en risk. När långgivaren sätter priset på krediten (räntan) ingår kompensation för risken som en del i kalkylen. Varje kund är unik och har olika förutsättningar, vilket innebär att olika kunder utgör olika stora risker för företaget beroende på till exempel inkomst, familjeförhållanden och övriga skulder. Det finns också skillnader mellan företagen som erbjuder bostadskrediter, till exempel vad gäller kostnader, affärsstrategier och andra företagsspecifika faktorer. Detta sammantaget påverkar om konsumenten ska få låna pengar, och i så fall till vilken ränta. Andra omständigheter som påverkar räntesättningen är hänförliga till själva krediten och bostaden som kunden vill låna till. Ytterligare en omständighet som kan påverka räntesättningen är konkurrenssituationen, se vidare avsnitt 3.3.

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

### *Finansinspektionens tidigare förslag*

Finansinspektionen har under de senaste åren arbetat för en ökad öppenhet om hur utlåningsräntorna på bostadskrediter bestäms och har även fått i uppdrag från regeringen att undersöka och föreslå åtgärder för att öka konsumenternas insyn i detta. Bland annat lämnade Finansinspektionen till regeringen en rapport om ökad öppenhet i september 2013. De förslag som presenterades i rapporten var mer långtgående och mer inriktade på information i det individuella fallet än de åtgärder som avses i dessa regler. Bedömningen var att

<sup>2</sup> Se rapporten Konsumentskyddet på finansmarknaden, 15 maj 2014.

<sup>3</sup> När bolåneundersökningen 2013 genomfördes skilde sig listräntorna för tre månaders bostadskrediter som mest 0,14 procentenheter mellan de fem största företagen, medan de faktiska räntorna skiljde sig som mest 0,37 procentenheter.

det skulle krävas en ändring av konsumentkreditlagen för att genomföra det ursprungliga och mer långtgående förslaget. Konsumentkreditlagen kommer att ses över med anledning av det så kallade bostadslåneavtalsdirektivet<sup>4</sup>.

Finansinspektionen anser inte att det finns skäl att avvakta en sådan översyn utan väljer att med dessa regler gå före med vissa av åtgärderna. Denna lösning är den bästa utifrån de juridiska förutsättningar för reglering som finns i dag. Föreskrifterna kan då ses som ett första steg till att genomföra samtliga åtgärder som Finansinspektionen önskar se inom detta område.

## 1.2 Målet med regleringen

Målet med dessa föreskrifter och allmänna råd (nedan föreskrifterna) är att förbättra konsumenternas möjligheter att fatta välgrundade beslut om sina bostadskrediter. Information om den genomsnittliga räntan på bostadskrediter och om vilka faktorer som påverkar räntan ger konsumenterna ett bättre beslutsunderlag och bidrar till att möjligheten att jämföra erbjudanden från olika företag ökar. Dessutom kan informationen förbättra konsumenternas möjligheter att förhandla om bostadskrediter med företagen. Detta sammantaget främjar en sund kreditgivning.

## 1.3 Nuvarande och kommande regelverk

De företag som omfattas av föreskrifterna är de banker och kreditmarknadsföretag som lämnar bostadskrediter till konsumenter. Med bostadskrediter avses detsamma som i den definition av begreppet som återfinns i Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2014:11) om krediter i konsumentförhållanden.

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

---

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

## 1.4 Regleringsalternativ

Finansinspektionen har övervägt om det finns andra möjligheter att säkerställa en ökad öppenhet om räntor på bostadskrediter, än att införa till större delen bindande föreskrifter på området. Alternativ till föreskrifter är normalt att ge ut allmänna råd eller att låta branschen hantera frågan genom självreglering. Finansinspektionen bedömer att självreglering av branschen inte är rätt väg att gå. Det behövs bindande regler som är tillräckligt detaljerade för att säkerställa att företagen lämnar information som gör det möjligt för en konsument att jämföra de olika företagens information om den faktiska räntan, och som också förenklar för företagen att följa reglerna, liksom för Finansinspektionen att utöva tillsyn och föra en dialog med företagen. Det krävs också bindande regler för att säkra att företagen verkligen lämnar informationen och att en effektiv tillsyn på området därmed kan bedrivas.

En liten del av regleringen sker genom allmänna råd. Allmänna råd är inte bindande, utan generella rekommendationer om hur ett företag bör agera för att uppfylla ett krav i en bestämmelse. Om företaget kan visa för Finansinspektionen att det på annat sätt uppfyller kravet har det möjlighet att avvika från de allmänna råden utan att bryta mot regelverket.

## 1.5 Rättsliga förutsättningar

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

Bemyndigandet härrör från den så kallade sundhetsregeln i 6 kap. 4 § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse (LBF). Sundhetsregeln är generellt utformad och avser att främst reglera den näringsrättsliga aspekten av ett kreditinstituts verksamhet. Bemyndigandet omfattar därför i första hand information om företagets verksamhet som sådan. Det framgår dock av förarbetena till LBF att även vikten av ett gott kundskydd är av intresse.<sup>5</sup> Det är med stöd av detta bemyndigande som Finansinspektionen föreskriver att företagen ska lämna information om räntan och räntesättningen.

Det är vidare Finansinspektionens bedömning att föreskrifterna inte står i konflikt med bostadslåneavtalsdirektivet och genomförandet av det, eftersom de behandlar olika typer av informationsgivning.

## 1.6 Ärendets beredning

I arbetet med att ta fram föreskrifterna har Finansinspektionen haft samråd med en extern referensgrupp bestående av Konkurrensverket, Konsumentverket, Konsumenternas bank- och finansbyrå, Sparbankernas riksförbund samt

---

<sup>5</sup> Prop. 2002/03:139 s. 287 f.

Svenska Bankföreningen. Finansinspektionen skickade i augusti 2014 en enkät till Svenska Bankföreningen för distribution till dess medlemmar i syfte att få en bättre uppfattning kring kostnaderna som de nya föreskrifterna kan ge upphov till för företagen.

Finansinspektionen remitterade den 19 september 2014 ett förslag till nya föreskrifter om information om ränta på bostadskrediter tillsammans med en remisspromemoria. 21 av 28 remissinstanser har svarat på remissen. Majoriteten har tillstyrkt förslaget i dess helhet eller uppgett att de inte har något att invända mot detsamma. En remissinstans har avstyrkt förslaget (se avsnitt 3). Dessutom har ett par remissinstanser argumenterat kring tvingande amorteringskrav. Eftersom frågan om amorteringskrav inte behandlas inom detta regelprojekt tas dessa synpunkter inte upp nedan. Finansinspektionen har också efter remisstidens utgång haft möten med Konkurrensverket, Konsumentverket och Svenska Bankföreningen med anledning av vissa frågor som dessa remissinstanser behandlat i sina skriftliga remissvar.

Finansinspektionen har efter remissbehandlingen bearbetat föreskrifterna och i arbetet övervägt framförda remissynpunkter. De mest väsentliga synpunkterna redovisas och bemöts under respektive avsnitt. I vilken mån synpunkterna har föranlett ändringar framgår av den slutliga utformningen av författningstexten.

## 2 Motivering och överväganden

Finansinspektionen redogör nedan för föreskrifterna och överväganden som gjorts i arbetet med att ta fram dem. De synpunkter som remissinstanserna har framfört i fråga om Finansinspektionens konsekvensanalys behandlas i avsnitt 3.

### 2.1 Föreskrifternas förhållande till bostadslåneavtalsdirektivet

**Finansinspektionens ställningstagande:** Det antagna bostadslåneavtalsdirektivet och genomförandet av det är inte skäl att avvakta med att ge ut föreskrifterna.

**Remisspromemorian:** Innehöll samma bedömning.

**Remissinstanserna:** *Finansbolagens förening* anser att det finns anledning att avvakta genomförandet av bostadslåneavtalsdirektivet i svensk rätt eftersom direktivet innehåller specifika regler om information kring bostadskrediter och direktivet förväntas införas under våren 2016. Finansinspektionen kan då komma att få ett bemyndigande om att föreskriva om den informationsgivning som omfattas av dessa föreskrifter. Detta anser Finansbolagens förening är en bättre väg att gå eftersom det inte är helt tydligt att nuvarande bemyndigande omfattar det som Finansinspektionen föreskriver om.

**Finansinspektionens skäl:** Finansinspektionen bedömer att föreskrifterna inte står i konflikt med bostadslåneavtalsdirektivet och genomförandet av det, eftersom föreskrifterna och direktivet behandlar olika typer av informationsgivning. Föreskrifterna omfattar generell informationsgivning medan direktivet omhändertar informationsgivning på en individuell nivå. Det är också Finansinspektionens uppfattning att det befintliga bemyndigandet som myndigheten utnyttjar omfattar den generella informationsgivning som nu regleras.

## 2.2 Genomsnittsräntans informationsvärde

**Finansinspektionens ställningstagande:** De företag som i sin marknadsföring erbjuder bostadskrediter till konsumenter med vissa räntebindingstider, ska lämna information om genomsnittsräntorna avseende dessa räntebindingstider.

**Remisspromemorian:** Förslaget hade samma innehåll.

**Remissinstanserna:** *Svenska Bankföreningen* är tveksam till informationsvärdet för konsumenten. Det finns enligt föreningen en risk för att den genomsnittliga räntan får ett stort genomslag i olika sammanhang utan att för den skull de nödvändiga förklaringarna, såväl specifika för respektive företag som för den enskilde konsumenten, ges samma utrymme. Detta kan leda till ett oproportionerligt stort fokus på siffran. Föreningen menar också att bostadskrediter som produkter inte är jämförbara då de till sin natur är olika och att kunders individuella omständigheter också är olika och därmed inte heller är jämförbara. *Trä- och Möbelföretagen* anser att det är av största vikt att informationen blir tydlig och lättbegriplig även för konsumenter utan djupare kunskaper i eller intresse av ekonomi.

**Finansinspektionens skäl:** Bakgrunden till föreskrifterna är, som tidigare nämnts, att informationen om den faktiska räntenivån i dag är begränsad. Informationen finns endast på en övergripande nivå och är inte särskilt finfördelad vad gäller räntebindingstider.

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

Finansinspektionens uppfattning är att en möjlighet för konsumenterna att se det verkliga priset på bostadskrediter innebär en stor förbättring i jämförelse med vad som gäller i dag. Trots att inte alla konsumenter kommer att få den



genomsnittliga räntan har den ett informationsvärde för varje enskild konsument eftersom den är lättare att relatera till än dagens listränta som företaget bestämmer nivån på. Den faktiska genomsnittsräntan är därför en bättre utgångspunkt för konsumenten i förhandlingen om bostadskrediten. Finansinspektionen delar alltså inte Svenska Bankföreningens tveksamhet till informationsvärdet. Företagen ska dessutom ge information om de faktorer som påverkar räntan, vilket tydliggör att räntan skiljer sig mellan kunderna och varför den gör det.

När det gäller hur mycket information ett företag väljer att lämna om nödvändiga förklaringar till konsumenterna bestäms detta i stor utsträckning av företagen själva. Föreskrifterna uppställer endast en miniminivå på informationen. Det finns också en förklaringskyldighet för företaget i det enskilda mötet med kunden som regleras av konsumentkreditlagen (se avsnitt 2.8). Därmed ser inte Finansinspektionen någon potentiell risk att föreskrifterna skulle kunna ge ett urholkat informationsvärde för konsumenten. Som nämnts tidigare ska reglerna ses som ett första steg till en ökad öppenhet för konsumenterna när det gäller bostadskrediter.

### 2.3 Tillämpningsområde

**Finansinspektionens ställningstagande:** Föreskrifterna ska gälla för samtliga bankaktiebolag, sparbanker, medlemsbanker, kreditmarknadsbolag och kreditmarknadsföreningar som lämnar bostadskrediter till konsumenter. De aktörer som förmedlar bostadskrediter åt dessa företag utan att själva ingå bland dem (kreditförmedlare som inte är något av dessa företag) och utländska kreditinstituts filialer i Sverige omfattas inte av föreskrifterna. Kraven i föreskrifterna ska uppfyllas av företagen oavsett storlek och volym på kreditgivningen.

**Remisspromemorian:** Förslaget hade samma innehåll.

**Remissinstanserna:** Svenska Bankföreningen anser att det är oklart vad som gäller för en kreditförmedlare som erbjuder en bostadskredit där en annan aktör lämnar krediten, det vill säga är kreditgivare. Konsumentverket anser, beträffande de näringsidkare som omfattas av bestämmelserna, att det kan finnas en risk för otydlighet vad gäller tillsynen och var gränsen går mellan Finansinspektionens och Konsumentverkets tillsynsområden.

**Finansinspektionens skäl:** Det bemyndigande som föreskrifterna utgår ifrån, anger att det är den information som ett kreditinstitut lämnar till sina kunder eller till dem som institutet erbjuder sina tjänster, som kan regleras. Detta innebär att kreditförmedlare som inte är kreditinstitut, inte täcks av det aktuella bemyndigandet. Föreskrifterna omfattar därför inte sådana kreditförmedlare när de förmedlar bostadskrediter. Vad som gäller när ett företag som omfattas av föreskrifterna också förmedlar krediter för ett emittentinstitut behandlas i avsnitt 2.6.

Det görs ingen åtskillnad i kraven som ställs på företagen beroende på storlek eller volym på kreditgivningen. Anledningen till detta är att från konsumentens perspektiv är samtliga kreditinstitut som lämnar bostadskrediter av intresse.

När det gäller tillsynen över att företagen följer föreskrifterna kan det konstateras att såväl Finansinspektionen som Konsumentverket utövar tillsyn över den verksamhet som dessa företag bedriver. Vad gäller efterlevnaden av föreskrifterna rör det sig om en helt ny reglering för dessa företag med stöd av ett näringsrättsligt bemyndigande. Innehållet i föreskrifterna är enligt Finansinspektionens uppfattning sådant att det är Finansinspektionen som ansvarar för tillsynen över att de efterlevs. Finansinspektion delar alltså inte Konsumentverkets farhåga att det kan finnas risk för att det kan vara en otydlig gränsdragning mellan Finansinspektionens och Konsumentverkets respektive tillsynsområde. Se vidare avsnitt 2.5 om gränsdragningen mellan de olika tillsynsområdena.

## 2.4 Definition av bostadskredit

**Finansinspektionens ställningstagande:** Begreppet bostadskredit i föreskrifterna ska ha samma innebörd som i 4 § fjärde stycket konsumentkreditlagen och i Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden. Bostadskrediter utan säkerhet, så kallade blacolån, ingår därmed inte i begreppet och ska inte tas med när företagen beräknar genomsnittsräntor.

**Remisspromemorian:** Förslaget hade samma innehåll.

**Remissinstanserna:** Har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget.

**Finansinspektionens skäl:** Begreppet bostadskredit kan definieras antingen med utgångspunkt i syftet med krediten eller med utgångspunkt i kreditens säkerhet. Finansinspektionen väljer att i likhet med konsumentkreditlagen och Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden definiera bostadskredit utifrån kreditens säkerhet, vilket även fångar de avtalssituationer där syftet med krediten är ett annat, men där bostaden ändå fungerar som säkerhet. Detta eftersom företagen när räntan bestäms har kännedom om säkerheten men inte alltid om syftet med krediten. Lån utan säkerhet (blacolån) som tas för att finansiera en bostad ska alltså inte tas med i beräkningen av genomsnittsräntor.

## 2.5 En genomsnittsränta för varje marknadsförd räntebindningstid

**Finansinspektionens ställningstagande:** Företagen ska informera konsumenterna om de genomsnittliga räntorna på bostadskrediter för varje räntebindningstid som de erbjuder i sin marknadsföring. Om antalet krediter som ska ingå i beräkningen för en räntebindningstid är färre än fem, behöver ingen genomsnittsränta beräknas.

**Remisspromemorian:** Förslaget hade i huvudsak samma innehåll. Undantaget från informationskravet har dock utvidgats något genom att antalet bostadskrediter som ska ingå i en beräkning för att informationskravet ska gälla har ökat från tre till fem.

**Remissinstanserna:** *Konsumentverket* ifrågasätter användningen av begreppet marknadsföring i föreskrifterna. Marknadsföring är ett centralt begrepp inom marknadsrätten och frågor om detta faller naturligt inom Konsumentverkets tillsynsområde. Marknadsföringsbegreppet är brett och omfattar i princip alla åtgärder som en näringsidkare vidtar i försäljningssyfte, exempelvis på webbplatser, i en banklokal och i enskilda kundmöten. Konsumentverket anser att om begreppet enligt föreskrifterna är avsett att vara begränsat enbart till vissa situationer där bostadskrediter erbjuds, bör det inte användas. Begreppet är också olämpligt att använda ur den aspekten att det kan uppfattas som att Finansinspektionens föreskrifter reglerar hur marknadsföringen av ett erbjudande ska utformas. Konsumentverket anser också att det finns en risk för otydlighet vad gäller tillsynen och var gränsen går mellan Finansinspektionens och Konsumentverkets tillsynsområden. *Svenska Bankföreningen* anser att det kan vara olyckligt att använda ordet marknadsföring eftersom de räntebindingstider som marknadsförs kan variera över tid och variera mellan institut. Föreningen anser också att bostadskrediter med höga belåningsgrader, ibland kallade topplån, som varken marknadsförs eller annonseras kan stå i konflikt med definitionen av en bostadskredit och att detta därför borde förtydligas. Dessutom bör olika genomsnitt anges för olika belåningsgradsintervall. Föreningen har också påpekat att det vore en fördel om de räntebindingstider som Finansinspektionen anser vara aktuella, listas direkt i föreskrifterna. Slutligen anser föreningen att antalet krediter som ska ingå i beräkningen ska vara fler än tre eftersom antalet tre utgör en mycket låg nivå där det finns risk att ett avvikande ärende påverkar för mycket och ger en skev bild av prissättningen.

**Finansinspektionens skäl:** Företagen kan erbjuda bostadskrediter till konsumenter i olika sammanhang och med olika räntebindingstider. Finansinspektionen bedömer att den omständigheten att ett företag i sin marknadsföring erbjuder vissa standardiserade räntebindingstider bör vara den omständighet som utlöser en skyldighet för företaget att informera om sina genomsnittliga räntor för dessa räntebindingstider. Med begreppet marknadsföring avses detsamma som i marknadsföringslagen (2008:486) och konsumentkreditlagen (se prop. 2009/10:242 s. 92). Att marknadsföring därmed kan omfatta i princip alla åtgärder som en näringsidkare vidtar i försäljningssyfte är också en naturlig utgångspunkt för dessa föreskrifter. Begreppet marknadsföring används i föreskrifterna för att det ska vara lättare att förstå vilken information som berörs och för att det ska bli den information som är mest relevant för konsumenten. Att marknadsföring nämns i föreskrifterna innebär på intet sätt att begreppet ges någon annan innebörd än den som följer av de nämnda lagarna.

Företagen delar ofta upp sina räntebindningstider på ett standardiserat sätt i marknadsföringen. Bindningstiderna som används är till exempel tre månader, ett år och två år. Det är dessa bindningstider, som bestäms på förhand och används som standard för företagets bostadskreditverksamhet, som genomsnittsräntor ska anges för. Räntebindningstiderna behöver som framgått ovan inte finnas på en viss plats eller i viss form för att omfattas men de ska kunna tjäna som utgångspunkt för flera konsumenter inom ramen för bostadskrediterna. Räntebindningstiden omfattas då av informationskravet, vilket kan innebära att krediter med till exempel helt rörlig ränta som inte marknadsförs på webbplatsen, kan komma att inkluderas i beräkningen.

Informationen om företagets genomsnittliga räntor kan lämnas på olika sätt och föreskrifterna avser inte att reglera innehållet i marknadsföringen som sådan. Föreskrifterna avgör alltså inte hur marknadsföring av ett erbjudande ska utföras, utan det regleras i stället i marknadsföringslagen vars efterlevnad Konsumentverket utövar tillsyn över. Ordet marknadsföring används här enbart för att tydliggöra för företagen för vilka räntebindningstider de behöver lämna information om genomsnittsräntorna. När det gäller marknadsföringens förenlighet med marknadsföringslagens regler är det Konsumentverket som bedömer denna. Finansinspektionens tillsyn rör efterlevnaden av föreskrifternas informationskrav. Finansinspektionen bedömer att användningen av begreppet marknadsföring inte leder till några svårare gränsdragningsproblem mellan de båda tillsynsområdena.

Det är viktigt att genomsnittsräntan finns tillgänglig för samtliga räntebindningstider som företaget erbjuder eftersom räntenivån ofta skiljer sig åt beroende på vilken bindningstid en ränta har. De räntebindningstider som förekommer i företagets marknadsföring kan skilja sig åt mellan olika företag och kan även variera över tid. Avsikten är att föreskrifterna ska vara flexibla och att informationen ska anpassas till de räntebindningstider som för tillfället är aktuella hos företagen. Då är informationen som mest användbar för konsumenterna. Därför kan Finansinspektionen inte på förhand bestämma vilka räntebindningstider som företagen ska beräkna en genomsnittsränta för. Finansinspektionen delar alltså inte Svenska Bankföreningens uppfattning att de räntebindningstider som avses borde listas i föreskrifterna.

Om antalet krediter som ska ingå i beräkningen för en räntebindningstid är färre än fem, behöver ingen genomsnittsränta beräknas. Anledningen till detta är att underlaget i dessa fall blir för litet, vilket försämrar kvaliteten i informationen. Finansinspektionen håller med Svenska Bankföreningen om att tre krediter riskerar att bli ett för litet antal och bedömer att en mer lämplig nivå är fem. Risken för att ett avvikande ärende påverkar för mycket borde därmed kunna minskas och för det fall så ändå skulle ske, finns det möjlighet för företaget att motivera detta särskilt.

Krediter med samma räntebindningstid ska ingå i samma beräknade genomsnitt, oavsett vilken belåningsgrad krediterna innebär. Svenska Bankföreningens uppfattning är att olika genomsnitt bör anges för olika

belåningsgradsintervall. Finansinspektionen håller med om att det är relevant för konsumenten att få information om hur olika belåningsgrader påverkar räntan, och om belåningsgraden är en av de omständigheter som påverkar räntan ska företaget också ange detta enligt 6 § i föreskrifterna. Däremot anser Finansinspektionen att företagen endast bör redovisa en genomsnittlig ränta för varje marknadsförd räntebindningstid oavsett belåningsgrad, eftersom det gör det lättare för konsumenter att jämföra olika företags genomsnitt.

## 2.6 Närmare om beräkningen av genomsnittsräntor

**Finansinspektionens ställningstagande:** Beräkningen av de genomsnittliga räntorna på bostadskrediter ska göras utifrån de räntor som nyligen har bestämts, det vill säga bostadskrediter som beviljats så nära i tiden som möjligt. Om företaget förmedlar bostadskrediter som lämnas av ett emittentinstitut ska dessa tas med i beräkningen av företagets genomsnittsräntor. Om företaget erbjuder bostadskrediter till anställda i företaget eller inom koncernen på förmånliga villkor ska dessa inte inkluderas i beräkningen. En bostadskredit som har en räntebindningstid som avviker från de bindningstider som företaget erbjuder i sin marknadsföring ska ingå i beräkningen som avser den närmaste räntebindningstiden.

**Remisspromemorian:** Förslaget hade i huvudsak samma innehåll. Ett tillägg har gjorts som innebär att förmedlade krediter som lämnas av emittentinstitut ska tas med i beräkningen av företagets genomsnittsräntor. Dessutom har ett undantag införts som innebär att krediter som lämnas på förmånliga villkor till anställda inte ska ingå i beräkningen.

**Remissinstanserna:** *Svenska Bankföreningen* har under ärendets beredning påtalat att det måste bli tydligare hur företag som omfattas av föreskrifterna och som erbjuder bostadskrediter där ett annat företag är kreditgivare ska ge informationen. Ett exempel är storbankerna som lämnar bostadskrediter på samma bostad tillsammans med de hypoteksbolag som ingår i koncernen. Dessutom menar föreningen att personallån inte bör inkluderas. Föreningen anser också att det bör tydliggöras hur rörliga räntor ska hanteras och att det bör framgå att företaget ska informera om den genomsnittliga räntan vid respektive räntejusteringsdag även om krediten har en annan längre villkorsperiod. Dessutom har föreningen framfört synpunkter om att hanteringen av ränterabatter bör förtydligas samt att föreskrifterna i stället för att referera till förlängning av kreditavtal bör referera till villkorsändring av kreditavtal.

**Finansinspektionens skäl:** Beräkningen av genomsnittsräntorna ska göras per kalendermånad och innefatta följande.

1. Bostadskreditavtal där räntan under månaden bestämts för första gången, vilket i normalfallet motsvaras av utbetalningstidpunkten. Om den faktiska räntesatsen fastställs under en tidigare publiceringsperiod än utbetalningstidpunkten ska företaget publicera informationen vid tidpunkten för när räntesatsen fastställs.

2. Bostadskreditavtal som är ett resultat av direkta förhandlingar om befintliga krediter. I direkta förhandlingar ingår bland annat flytt av lån, förtidsinlösning och omförhandlingar.
3. Bostadskreditavtal som är ett resultat av förlängningar av befintliga kreditavtal som inte sker efter direkta förhandlingar men innebär förändringar av villkor och förutsättningar. Det gäller till exempel krediter med bunden ränta som kunden antingen aktivt väljer att förlänga (med samma eller en ny räntebindningstid) eller väljer att inte göra något aktivt val alls, vilket kan ses som ett indirekt val att förlänga krediten. Ränteändringar på krediter med en räntebindningstid som är kortare än kreditens villkorsperiod (till exempel rörliga räntor) ska inkluderas om ändringen är resultatet av en direkt förhandling (punkt 2) eller i samband med en ny villkorsperiod, det vill säga inte varje gång räntan justeras.<sup>6</sup> Däremot ska rörliga räntor som följer av ingångna avtal under den senaste månaden inkluderas, enligt punkt 1.

Detta innebär att beräkningsmetoden i stort följer den som finns i SCB:s instruktioner för rapportering av räntestatistikblankett MIR från november 2014 som vissa företag följer. Finansinspektionen bedömer att detta är lämpligt eftersom Finansinspektionen inte har funnit något skäl att avvika från en i dag fungerande beräkningsmetod.

Finansinspektionen bedömer av ovan nämnda skäl att den genomsnittliga räntan endast ska beräknas för de avtal där det skett en direkt förhandling, eller där villkoren förändrats av en annan anledning. Detta innefattar inte räntejusteringar inom en given villkorsperiod. Finansinspektionen väljer av samma skäl också att behålla ordalydelsen ”vid en förlängning av ett kreditavtal”. Det kan också hända att en förlängning av ett kreditavtal sker utan att villkoren förändras, vilket ytterligare motiverar denna formulering.

Det kan förekomma att ränterabatter är ojämnt fördelade över villkorsperioden<sup>7</sup>. Det är härvid en jämnt fördelad ränta som ska ingå i beräkningen av genomsnittlig ränta. Föreskrifterna ger inte utrymme för företaget att välja ut den del av perioden som enligt företaget ger bäst utfall i beräkningen.

Det är dock viktigt att poängtera en skillnad i förhållande till SCB:s instruktioner för beräkning av genomsnittlig ränta. Beräkningen ska enligt föreskrifterna göras utifrån de räntor som har avtalats mellan företagen och kunderna. Företagen ska därmed inte räkna om den avtalade räntan till en så kallad överenskommen årlig ränta som beskrivs i SCB:s instruktioner för rapportering som nämnts ovan.<sup>8</sup>

Räntebindningstiderna i företagens marknadsföring är som nämnts ovan i allmänhet uppdelade på vissa standardiserade bindningstider, till exempel

<sup>6</sup> Med rörlig ränta avses räntebindningstider till och med 3 månader.

<sup>7</sup> Ett exempel på detta är när kunden erbjuds en räntefri månad.

<sup>8</sup> Överenskommen årlig ränta enligt SCB:s instruktion tar hänsyn till räntebetalningsperioder.

tre månader, ett år, två år och så vidare. Den räntebindningstid som konsumenten och företaget till slut avtalar om kan dock avvika från räntebindningstiderna i marknadsföringen. Det gör att vissa konsumenter som vill binda sin ränta på ett år, kan få en faktisk räntebindningstid som är till exempel elva månader i sitt avtal. I de fall räntebindningstiden skiljer sig från de i företagets marknadsföring ska bostadskreditens ränta tas med i beräkningen för den marknadsförda räntebindningstid som ligger närmast tidsmässigt.<sup>9</sup> Om det skulle inträffa att två marknadsförda räntebindningstider ligger lika nära i tid, ska den tidsmässigt kortare marknadsförda räntebindningstiden väljas.

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

Angående de företag som även förmedlar krediter för ett emittentinstitut anser Finansinspektionen att det relevanta, ifråga om vilken aktör som ska lämna information om genomsnittsnittlig ränta, är vem som förmedlar krediten – snarare än vem som är kreditgivare. Som framgår av det tillägg som gjorts i 4 § i föreskrifterna ska därför det företag som förmedlar bostadskrediter för ett emittentinstitut ta med dessa krediter i beräkningen av företagets genomsnittliga räntor. Med emittentinstitut avses banker och kreditmarknadsföretag som har fått tillstånd att ge ut säkerställda obligationer enligt 2 kap. 1 § lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer. Avsikten är att träffa just den situation som föreningen beskriver, dock att emittentinstitutet inte nödvändigtvis behöver ingå i samma koncern som företaget. Härigenom underlättar det för konsumenten att jämföra olika koncerners eller företags genomsnittliga räntor. För konsumenten torde det inte spela någon roll att flera olika krediter som tas för samma säkerhet är uppdelade på olika företag. Konsumenten ser i normalfallet sina bostadskrediter (som löper på samma säkerhet) som en enhet.

Eftersom krediter till anställda inom samma koncern kan ha villkor som skiljer sig från övriga bostadskrediters villkor (förmånligare villkor), kan inkludering av anställdas krediter göra att genomsnittet blir missvisande.

Finansinspektionen delar Svenska Bankföreningens uppfattning att krediter som har getts med personalrabatt eller liknande inte ska omfattas av föreskrifterna. Det är naturligt att kretsen av anställda som ska ingå i undantaget är de inom koncernen.

## 2.7 Viktning med kreditbeloppet

**Finansinspektionens ställningstagande:** Beräkningen av genomsnittsräntan för varje räntebindningstid ska göras genom att räntan viktas med kreditbeloppet.

---

<sup>9</sup> Antag att ett företag marknadsför följande räntebindningstider: 1 år och 2 år. En bostadskredit med en räntebindningstid på 14 månader ska då tas med i beräkningen för den genomsnittliga räntan för bostadskrediter med en räntebindningstid på 1 år.

**Remisspromemorian:** Förslaget hade samma innehåll.

**Remissinstanserna:** Har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot förslaget.

**Finansinspektionens skäl:** Genom att räntan viktas med kreditbeloppet påverkar räntan på en liten kredit genomsnittsräntan mindre än räntan på en stor kredit. Härigenom ges en mer rättvisande bild av genomsnittsräntan och detta är också den metod som SCB använder för att beräkna hela marknadens genomsnitt.

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

## 2.8 Information om vad som påverkar räntan

**Finansinspektionens ställningstagande:** Ett företag som lämnar bostadskrediter till konsumenter ska informera om vilka omständigheter som företaget beaktar som kan hänföras till konsumenten, krediten och säkerheten när det erbjuder en ränta på en bostadskredit.

**Remisspromemorian:** Förslaget hade samma innehåll.

**Remissinstanserna:** *Trä- och Möbelföretagen* och *Villaägarnas Riksförbund* anser att företaget också bör förklara hur kundens belåningsgrad, ekonomiska ställning och anställningssituation etc. påverkar den erbjudna räntan samt redovisa sina finansieringskostnader för bostadskrediter. *Finansbolagens förening* påpekar att det redan i dag gäller ett informationskrav mot konsumenten genom förklaringskyldigheten i 6 § konsumentkreditlagen. *Konsumentverket* påpekar att sådana omständigheter som avses i föreskrifterna skulle kunna anses omfattas av god kreditgivningssed som finns i konsumentkreditlagen. *Svenska Bankföreningen* anser att det finns en risk med att förklaringar sker på ett förenklat sätt utan att de nödvändiga förutsättningar – som skiljer sig åt bland kreditgivare och konsumenter – ges ett tillräckligt utrymme. *Finansförbundet* delar Finansinspektionens bedömning att viss kompletterande utbildning kommer att krävas för den personal som handlägger bostadskrediter. *Avdelningen för bygg- och fastighetsekonomi vid KTH* anser att det behövs en djupare analys om dels vilka faktorer som företagen tar hänsyn till, dels hur de olika faktorerna påverkar räntesättningen. De anser också att faktorer som påverkar räntesättningen bör delas in i olika kategorier och att det bör göras en djupare analys av hur de kan samvariera med varandra.

**Finansinspektionens skäl:** Bakgrunden till föreskrifterna i denna del är att informationen om vad som påverkar räntesättningen i dag är otillräcklig.



Liksom informationen om genomsnittlig bostadskreditränta är denna information avsedd att minska konsumenternas informationsunderläge.

Alla kunder är unika och detta medför att en kunds ränta kan skilja sig från den genomsnittliga. Det kan också finnas konkurrensmässiga skäl till varför en ränta till en kund skiljer sig i förhållande till vad en annan kund har erbjudits. Övergripande information om vad som påverkar räntan ger företagen incitament att utifrån omständigheterna även på en individuell nivå förklara varför den bostadskreditränta som erbjuds i förhandlingen med en enskild kund skiljer sig från den genomsnittliga räntan. Genom att företagen tillhandahåller en pedagogisk och tydlig förklaring av vad de tar hänsyn till när de erbjuder en ränta så höjs även informationsvärdet av företagets genomsnittliga bostadskrediträntor. Finansinspektionen konstaterar att information om vilken ränta andra kunder betalar är efterfrågad bland konsumenter. Dessa föreskrifter föreskriver en lägsta nivå för denna generella förklaring till konsumenterna.

Det bemyndigande som används för föreskrifterna omfattar endast generell informationsgivning och inte individuell information som lämnas med avseende på omständigheterna i det enskilda fallet. Finansinspektionen vill understryka, liksom påtalats av Finansbolagens förening, att för information som lämnas vid ett enskilt kundmöte gäller förklaringskyldigheten i 6 § konsumentkreditlagen. Bestämmelsen i föreskrifterna om generell informationsgivning står inte i strid med lagregeln, utan skapar på en övergripande nivå en förutsättning för att de förklaringar som företaget har att lämna enligt förklaringskyldigheten kan bli på en mer detaljerad nivå och även komma att omfatta annan information än vad som annars hade varit fallet. Genom att företaget tillhandahåller generell information på sin webbplats ges konsumenten bättre insikt än tidigare och har därmed möjlighet att ställa andra frågor till företaget vid sitt kundmöte. Att den generella informationsgivningen kan komma att ge vidare effekter även på kundmötet understryks av att Finansinspektionen enligt nedan (avsnitt 3.2) bedömer att utbildning av personal kan aktualiseras. Detta är något som flera remissinstanser också har instämt i.

De omständigheter som räknas upp i föreskrifterna skulle, som Konsumentverket också påpekat, kunna omfattas även av förklaringskyldigheten som ryms inom begreppet god kreditgivningssed i 6 § konsumentkreditlagen. Som framgått ovan är avsikten att informationen enligt föreskrifterna ska lämnas på företagets webbplats och det är fråga om olika informationssituationer, varför det ändå inte rör sig om en dubbelreglering. Det är en näringsrättslig grund som föreskrifterna vilar på, och som möjliggör ett konsumentskydd som inte återfinns inom ramen för den konsumenträttsliga lagstiftningen.

Omständigheterna som påverkar räntan är ibland komplexa och svåra att mäta. Till exempel kan det vara svårt att mäta den omständigheten att räntorna kan bli olika med hänsyn tagen till den konkurrenssituation som råder för stunden. Det kan därför vara svårt att kvantitativt ange i vilken utsträckning som olika

omständigheter påverkar räntan. Det gäller bland annat företagets tidigare relation till kunden eller ränterabattens koppling till kundens kredithistorik. Informationen om omständigheter som påverkar räntan ska därför åtminstone lämnas på en övergripande nivå. Informationen kan exempelvis gälla hur kundens andra befintliga eller framtida engagemang hos företaget kan påverka bostadskrediträntan.

Finansinspektionen anser att det viktigaste är att konsumenterna får en bra utgångspunkt för diskussionen med företaget, det vill säga information om genomsnittsräntan. Utöver denna utgångspunkt behövs förklaringar till varför den ränta som konsumenten erbjuds kan skilja sig från genomsnittsräntan. Det åligger inte företagen att enligt dessa föreskrifter informera om företagets finansieringskostnad.

Företagen gör mycket olika i sin räntesättning, något som bland andra Svenska Bankföreningen påpekat. Vad som påverkar räntan kan dessutom förändras över tid. Eftersom företagen är fria att utforma sin egen metod för räntesättning kan Finansinspektionen inte bestämma vilka faktorer som är relevanta att ge information om, och än mindre dela in dessa i olika kategorier. Det skulle inte heller vara till någon nytta att på förhand analysera vilka faktorer det skulle kunna röra sig om, annat än på den övergripande nivå som Finansinspektionen har beskrivit i denna promemoria. Skillnaderna mellan företagen kan även gälla hur faktorerna samvarierar med varandra, och även detta kan ändras över tid. Mot denna bakgrund har Finansinspektionen valt att i stället låta företagen beskriva vilka faktorer som påverkar räntesättningen.

## 2.9 Tidpunkt för uppdatering av informationen

**Finansinspektionens ställningstagande:** Informationen om räntorna ska uppdateras månadsvis och lämnas senast fem arbetsdagar efter kalendermånadens utgång. Information om de omständigheter som beaktas då bostadskrediträntan sätts, ska uppdateras så snart en förändring sker i detta avseende.

**Remisspromemorian:** Förslaget hade samma innehåll.

**Remissinstanserna:** Svenska Bankföreningen anser att det i föreskrifterna i stället för arbetsdagar bör anges bankdagar. Föreningen anser att om begreppet bankdagar används i stället för arbetsdagar blir det lika för alla företag. Föreningen menar att förutsägbarheten därmed blir bättre eftersom företagen i större utsträckning kommer redovisa den genomsnittliga räntan samma dag.

**Finansinspektionens skäl:** Uppdatering av informationen innebär ett arbete för företagen. De företag som lämnar bostadskrediter i dag är av olika storlekar, vilket gör att de har olika tekniska och resursmässiga förutsättningar. Finansinspektionen har som tidigare behandlats bedömt att föreskrifterna ska gälla för samtliga företag som erbjuder konsumenter bostadskrediter, oavsett

storleken på kreditgivningen. Även hur och när informationen ska publiceras bör vara samma för samtliga företag.

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

Det mest sannolika är att information om omständigheterna som påverkar bostadskrediträntan inte ändras i samma utsträckning som den genomsnittliga räntan. Uppdateringen ska i stället ske så snart en förändring har skett. Det ligger i sakens natur att en sådan uppdatering ska ske skyndsamt för att kravet i bestämmelsen ska vara uppfyllt.

När det gäller begreppen arbetsdagar och bankdagar anser Svenska Bankföreningen att om begreppet bankdagar används i stället för arbetsdagar blir det lika för alla företag. Föreningen menar att förutsägbarheten därmed blir bättre. Finansinspektionen anser att det finns flera skäl till varför begreppet arbetsdagar bör användas i stället för bankdagar. Begreppet bankdag är definierat i 1 kap. 4 § 2 lagen (2010:751) om betaltjänster. I förarbetena till denna lag (prop. 2009/10:220 s. 91 f.) uttalas att denna definition materiellt sett motsvarar den definition som återfinns i betaltjänstdirektivet och att den fram till dess saknade motsvarighet i tidigare gemenskapsrätt och i svensk rätt. Därmed är denna definition särskilt framtagen för att gälla på betaltjänstområdet. Den vedertagna definitionen av bankdag är dock att en bankdag är den dag när banker i allmänhet har öppet. På Sveriges riksbanks webbplats finns en kalender för bankhelgdagarna 2015. Av den uppräknningen framgår att samtliga de där definierade bankdagarna sammanfaller med vad Finansinspektionen avser med arbetsdagar, vilket är alla årets dagar förutom lördagar, söndagar, allmänna helgdagar<sup>10</sup>, midsommarafton, julafton och nyårsafton. Det är därmed ingen större skillnad mellan begreppen. Det naturliga i detta sammanhang är då att välja det begrepp som inte enbart riktar sig till bankverksamhet, eftersom föreskrifterna riktar sig till samtliga kreditinstitut som lämnar bostadskrediter. Vidare ska informationen lämnas inom fem arbetsdagar vilket innebär en viss flexibilitet i föreskrifterna som ger möjlighet för företagen att lämna informationen olika dagar. Det går således inte att utgå ifrån att samtliga företag varje månad väljer att lämna informationen den sista möjliga dagen. Ett byte av begreppet arbetsdagar till bankdagar skulle därför inte i sig bidra till att säkerställa att samtliga företag lämnar samma dag och därmed ökar förutsägbarheten. Begreppet arbetsdagar används också redan i flera andra sammanhang i den finansiella regleringen, se exempelvis 14 kap. 2 b § i lagen (2004:297) om bank- och finansierings-

<sup>10</sup> Helgdagar regleras i lag (1989:253) om allmänna helgdagar.

verksamhet och 6 § lagen (2000:1087) om anmälningsskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument.

## 2.10 Tillhandahållande av historik

**Finansinspektionens ställningstagande:** Information om företagets historiska genomsnittsräntor för de senaste tolv månaderna ska lämnas tillsammans med informationen om genomsnittsräntan den senaste månaden.

**Remisspromemorian:** Förslaget hade samma innehåll.

**Remissinstanserna:** Har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot förslaget.

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

Företagen ska börja att informera enligt föreskrifterna när dessa träder i kraft. Det innebär att i juni 2015 ska företagen ge information om genomsnittsräntor för maj 2015 (inom fem arbetsdagar från och med den 1 juni) samt om de faktorer som påverkar räntan. Det finns inget krav på retroaktivitet när det gäller genomsnittsräntorna utan de ska i stället sparas månad för månad och bifogas de nya genomsnittsräntorna under åtminstone tolv månader.

## 2.11 Var informationen ska lämnas

**Finansinspektionens ställningstagande:** Informationen bör tillhandahållas på företagets webbplats.

**Remisspromemorian:** Förslaget hade samma innehåll.

**Remissinstanserna:** Har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot förslaget.

**Finansinspektionens skäl:** Företagets webbplats är en redan etablerad informationskanal som används av både befintliga och potentiella kunder för att få information om bostadskrediter. Föreskrifterna förutsätter att företagen lämnar informationen på ett tydligt sätt till konsumenterna, så att den lätt går att hitta och att konsumenterna därmed får informationen i rätt sammanhang. Ett företag som väljer att informera om sina genomsnittsräntor på annat sätt än

via sin webbplats måste kunna visa för Finansinspektionen att det på annat sätt uppfyller informationskravet. När det till exempel gäller storbanker som har emittentinstitut i koncernen som de förmedlar bostadskrediter för, kan det vara lämpligt att informationen om vilka faktorer som kan påverka räntan återfinns på storbankens webbplats tillsammans med genomsnittsräntorna.

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

## 2.12 Datum för ikraftträdande

**Finansinspektionens ställningstagande:** Föreskrifterna träder i kraft den 1 juni 2015.

**Remisspromemorian:** Enligt förslaget skulle föreskrifterna ha börjat gälla den 1 mars 2015.

**Remissinstanserna:** *Svenska Bankföreningen* anser att det i remissförslaget fanns vissa oklarheter kring beräkningen av den genomsnittliga räntan och att företagen därmed får svårt att ställa om sina system i tid om föreskrifterna träder i kraft i mars 2015. Föreningen framför i sitt remissvar ett önskemål om att föreskrifternas ikraftträdande ska flyttas fram till åtminstone juni 2015.

**Finansinspektionens skäl:** De större aktörerna på bostadskreditmarknaden rapporterar redan i dag liknande information månadsvis till SCB. Föreskrifterna har stora likheter med den rapporteringen (se avsnitten 2.6 och 3.2). Dock torde föreskrifterna ändå föranleda en viss omställning även för dessa aktörer. För de mindre aktörerna handlar det om en ny sorts rapportering vilket initialt innebär en högre belastning. Att omställningen för dessa mindre aktörer kan ske innan föreskrifterna träder i kraft är i lika hög grad nödvändigt för att föreskrifterna ska kunna träda i kraft vid samma tidpunkt för alla. Finansinspektionen har bedömt att den omställning som krävs för de mindre företagen är högst tre månader (se avsnitt 3.2). Därmed, med stöd av de skäl som angetts ovan, är det rimligt att de större företag som omfattas av föreskrifterna klarar en omställning på kortare tid. Det innebär att föreskrifterna ska träda i kraft cirka tre månader efter det att de publicerats av Finansinspektionen. Det innebär ett ikraftträdande av föreskrifterna den 1 juni 2015. Det är också i linje med Svenska Bankföreningens önskemål.

## 3 Konsekvenser

### 3.1 Allmänt om konsekvensanalysen

Finansinspektionen redogör nedan för de konsekvenser som föreskrifterna som nu införs bedöms få för företagen, Finansinspektionen och samhällsekonomin i stort.

Föreskrifterna syftar till att åtgärda problemet med bristande öppenhet i samband med företagens räntesättning av bostadskrediter. I dagsläget väljer många företag att inte öppet redovisa den historiska faktiska räntan och inte heller vilka faktorer som kan påverka räntan för bostadskrediter. Det är därför svårt för den enskilde konsumenten att förstå varför den erbjudna räntan skiljer sig från företagets listränta. Därmed försämras även möjligheten för konsumenten att jämföra erbjudanden mellan olika företag. Genom att föreskriva om att företagen måste informera konsumenter om genomsnittsräntan för olika räntebindingstider och om vilka omständigheter som påverkar bostadskrediträntan för en enskild konsument, bidrar Finansinspektionen till att öka öppenheten då företagen i större utsträckning kommer att förklara hur räntan bestäms.

Alternativa lösningar till problemet har nämnts tidigare i promemorian, se avsnitt 1.4. Finansinspektionen anser dock att föreskrifterna är nödvändiga för att konsumenternas informationsunderläge gentemot företagen ska minskas. Det behövs dessutom incitament för att företagen mer ingående ska förklara vilka omständigheter som påverkar en konsuments bostadskreditränta vilket alltså saknas i dag.

#### *Berörda företag*

Föreskrifterna berör alla svenska kreditinstitut som lämnar bostadskrediter, se avsnitt 2.3. Det finns ett trettiootal sådana företag i Sverige. Dessa företag är av varierande storlek och är till olika grad specialiserade på bostadskrediter. I gruppen ingår de fyra svenska storbankerna, med mellan 2 000 och 5 500 miljarder kronor i totala tillgångar. För dem utgör svenska bostadskrediter mellan 5 och 30 procent av deras totala tillgångar. De fyra storbankerna har sammantaget 80 procent av marknadsandelarna på den svenska bostadskreditmarknaden.

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

Det finns även en stor grupp mindre lokala banker med totala tillgångar på 50 miljarder eller mindre som är aktiva på bostadskreditmarknaden. För dessa

företag utgör bostadskrediter mellan 5 och 35 procent av de totala tillgångarna, men de har bara 3 procent av det totala antalet bostadskrediter i Sverige.

### 3.2 Konsekvenser för företagen

#### *Tidsåtgång och kostnader för företagen*

Finansinspektionen bedömer att de extra kostnaderna som föreskrifterna kan komma att leda till för företagen kan delas upp i kostnader för att

1. beräkna den genomsnittliga bostadskrediträntan,
2. tillgängliggöra information om den genomsnittliga räntan och de omständigheter som kan påverka den, och
3. utbildningsinsatser till personalen.

Vidare bedömer Finansinspektionen att tidsåtgången, för såväl stora som små företag, för att göra eventuella anpassningar och uppfylla kraven i de nya föreskrifterna, inte behöver vara större än högst tre månader.

*Svenska Bankföreningen* anser att det blir svårt för företagen att ställa om sina system för att hinna klart redan till mars 2015. Föreningen anser även att det kommer krävas ännu högre kostnader än vad som beräknats för att utbilda personalen. *Finansförbundet* delar Finansinspektionens bedömning att viss kompletterande utbildning kommer att krävas för den personal som handlägger bostadskrediter. *Avdelningen för bygg- och fastighetsekonomi vid KTH* anför att föreskrifterna bygger på att företagen på ett pedagogiskt sätt lyckas presentera vad som påverkar individuell räntesättning. KTH anför vidare att en djupare konsekvensanalys behöver göras.

Finansinspektionen skickade i augusti 2014 en enkät till Svenska Bankföreningen för distribution till dess medlemmar i syfte att få en bättre uppfattning kring kostnaderna som de nya föreskrifterna kan ge upphov till för företagen. I enkäten ombads företagen att uppskatta kostnaden för att leva upp till de nya krav som ställs på dem när föreskrifterna börjar gälla. Detta innefattar kostnaden för att dels beräkna den genomsnittliga räntan, dels för att tillgängliggöra information om denna och de omständigheter som påverkar räntan. De kostnadsuppskattningar som anges nedan bygger på de inkomna svaren på enkätundersökningen. Det är medianvärdet av de inkomna uppskattningarna som används och alla skattningar är exklusive moms.

Att räkna fram den genomsnittliga räntan för bostadskrediter är något som flertalet företag gör redan i dag som en del av sin månatliga rapportering till SCB. Dock skiljer sig beräkningarna åt vad gäller uppdelningen i räntebindingstider. I rapporteringen till SCB delas räntorna upp i bestämda intervall beroende på bostadskreditens räntebindingstid<sup>11</sup>. Finansinspektionen föreskriver att företaget i stället ska beräkna en genomsnittsränta för varje

<sup>11</sup> SCB delar upp räntebindingstiderna i följande fyra intervaller: 0–3 månader, 3 månader–1 år, 1–5 år och mer än 5 år.

räntebindningstid som det erbjuder konsumenter. Därmed måste företaget anpassa sig till detta nya krav. Finansinspektionen uppskattar ett företags initiala kostnad för detta till mellan 200 000 och 300 000 kr. De årsvis återkommande kostnaderna för att beräkna den genomsnittliga bostadskrediträntan varje månad, och att vid behov uppdatera beräkningsprinciperna, uppskattas till mellan 50 000 och 75 000 kr.

Företagens kostnader för att tillgängliggöra information om den genomsnittliga räntan samt de omständigheter som påverkar räntan bedöms vara små. Finansinspektionen anser att information om räntan bör lämnas på företagens webbplatser och bedömer att kostnaden för att uppdatera informationen ryms inom företagens löpande kostnader. Detta bekräftas av företagen själva som uppskattar den initiala kostnaden för detta till mellan 50 000 och 100 000 kr, och de löpande kostnaderna till mellan 30 000 och 50 000 kr per år. Föreskrifterna leder inte till andra konsekvenser i form av finansiella kostnader i form av skatter eller avgifter.

Finansinspektionen anser inte att det kommer att ta längre tid för företagen att förbereda sig för att kunna följa föreskrifterna än högst de tre månader som Finansinspektionen har uppskattat. De största företagen redovisar redan i dag liknande information till SCB. Dessutom är beräkningen i sig förhållandevis enkel att utföra. Svenska Bankföreningen har angett att företagen under månaderna november till januari var tvungna att ”frysa” eventuella ändringar i systemet. Finansinspektionen anser dock att företagen, trots att de inte kunnat göra ändringar i systemet under denna period, ändå med stor sannolikhet bör ha tillgång till testsystem (för utveckling av ändringar) under tiden. Det framgår också av föreskrifterna hur beräkningen ska göras, varför det inte bör vara några problem för företagen att formulera ändringar i systemet i god tid före ikraftträdandet av föreskrifterna. Se vidare under avsnitt 2.12.

Den ökade generella informationen som konsumenten kommer att ha tillgång till kan komma att ge effekter även på kundmötet. Detta eftersom kunden kan komma att ställa mer ingående och detaljerade frågor kring den ränta som kunden erbjuds. Personalen måste därför på ett tydligt och pedagogiskt sätt förklara för kunden varför företaget erbjuder en viss ränta till just denna kund och anledningen till att räntan avviker från den genomsnittliga räntan som företaget satt på bostadskrediter under den senaste månaden. Det är mot bakgrund av detta som Finansinspektionen bedömer att utbildning av personal som handlägger bostadskrediter kan komma att aktualiseras. Detta är något som flera remissinstanser också har instämt i. Finansinspektionen delar dock inte Svenska Bankföreningens farhåga om att det kommer krävas högre kostnader för utbildning av personal. Detta då personalen förväntas ha relativt ingående kunskaper om företagets prissättningsmodell. Finansinspektionen bedömer därmed att kostnaderna för utbildning av personal är försumbara.

Finansinspektionen delar inte heller KTH:s synpunkt om att en djupare konsekvensanalys behövs. Finansinspektionen tolkar synpunkten som att den främst rör de faktorer som företagen ska ange. En djupare analys av vilka



faktorer företagen tar hänsyn till i sin räntesättning ligger utanför arbetet med dessa föreskrifter. Det är företagen, som är experter på sina egna modeller, som ska tydliggöra för konsumenterna vilka faktorer som påverkar räntesättningen hos dem.

### *Konsekvenser för små företag*

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

Trots att kostnaderna som föreskrifterna förväntas medföra relativt sett är större för de mindre företagen, är kostnaderna små även i förhållande till de minsta företagens storlekar. En uppskattning av den totala kostnaden är att ett företag behöver lägga cirka 300 000 kr initialt, och 200 000 kr löpande per år, på att följa de krav som föreskrifterna ställer. Detta motsvarar för de minsta företagen 0,1 procent respektive 0,06 procent av deras totala balansomsättning. Vidare bedöms föreskrifterna vara av en sådan natur att det är viktigt att de träffar alla företag som lämnar bostadskrediter för att de ska uppfylla sitt syfte.

### **3.3 Konsekvenser för konkurrensen**

Finansinspektionen bedömer att dessa föreskrifter skapar förutsättningar som främjar konkurrensen genom att de ökar kundnyttan, minskar konsumenternas informationsunderläge och skapar incitament för större kundvänlighet. Bättre information om hur bostadskrediträntan sätts och en högre grad av öppenhet mot kunden gör att det blir lättare att jämföra olika företags erbjudanden. Informationen underlättar vidare för konsumenter att bättre bedöma hur stort förhandlingsutrymme som finns på en bostadskredit och förstärker deras förhandlingsläge mot företaget. Det skapar förutsättningar för aktiva kunder som kan fatta rationella beslut och vid behov kan flytta bostadskrediten från ett företag till ett annat, vilket ökar det konkurrensstryck som företagen utsätts för. Ökad kunskap och medvetenhet hos konsumenter och ökad kundvänlighet öppnar därmed för en mer effektiv konkurrens.

*Konkurrensverket* har avstyrkt Finansinspektionens förslag i dess helhet. Konkurrensverket anser att bostadskreditmarknaden är en marknad där en tyst samordning mellan aktörerna har goda förutsättningar att fungera väl, och att ökad öppenhet därmed kan leda till minskad konkurrens och högre marginaler på bostadskrediter. Ökad öppenhet kan vara problematiskt, anför Konkurrensverket vidare i sitt remissvar, då det ger konkurrerande aktörer

större kännedom om exempelvis varandras marginaler och marknadsstrategier. Det är lättare för aktörer på marknader med hög koncentration att samordna sig. Risken ökar ju mer genomlyst marknaden är eftersom aktörerna då kan se avvikelser från tysta överenskommelser. Bostadskreditmarknaden präglas generellt av en trögrörlighet där konsumenterna är försiktiga med att flytta sin bostadskredit från ett företag till ett annat. Det finns därtill risk för prissignalering och möjligheterna att ingripa mot ett sådant beteende är betydligt sämre än mot till exempel karteller.

Konkurrensverket anför vidare att för det fall kravet införs bör det åtföljas av ett förbud mot samordning genom just prissignalering. Konkurrensverket har föreslagit närmare utredning av ett förbud mot prissignalering i rapporten 2013:4 "Konkurrensen på den finansiella tjänstemarknaden". Möjligheten till samordning beror också på hur disaggregerad och aktuell information som tillhandahålls. Därför föreslår Konkurrensverket att informationen inte bör inkludera den senaste perioden samt bör beräknas på ett mer aggregerat underlag. *Trä- och Möbelföretagen* anger i sitt remissvar att ökade krav på öppenhet i en reglerad verksamhet som finansiella institut verkar i, främjar konkurrensen och kundnyttan. *Finansbolagens förening* anser att en ökad öppenhet kan förmodas leda till effekter som höjer konkurrensen på marknaden, om än endast marginellt. *Finansförbundet* välkomnar Finansinspektionens förslag eftersom det sannolikt kommer öka kundernas rörlighet på marknaden och minska marknadskoncentrationen.

Finansinspektionen anser att information om genomsnittsräntorna kommer att ge konsumenten en relevant utgångspunkt vid förhandlingen om den egna bostadskrediträntan. Det kommer också att vara lättare för konsumenter att jämföra olika företags ränteeerbjudande med varandra. En förutsättning för detta är en ökad öppenhet på bostadskreditmarknaden.

Konkurrensverkets främsta uppdrag är att arbeta för en effektiv konkurrens i privat och offentlig verksamhet till nytta för konsumenterna. Finansinspektionens främsta uppdrag är att bidra till ett stabilt finansiellt system som tillgodoser hushållens och företagets behov av finansiella tjänster samtidigt som det finns ett högt skydd för konsumenter. Därmed sammanfaller myndigheternas uppdrag vad avser konsumentskyddet. Eftersom förutsättningarna på den finansiella marknaden är speciella ingår det i Finansinspektionens uppdrag att särskilt se till konsumenternas intresse inom denna marknad och i detta fall specifikt bostadskreditmarknaden.

Konkurrensverket anför att på marknader som generellt präglas av en trögrörlighet bland konsumenterna och som har få aktörer kan ökad öppenhet underlätta för företagen att agera på ett sätt som är negativt för konkurrensen. Informationen kan då användas för att följa upp och kontrollera hur väl konkurrenter följer eventuellt olagliga prisöverenskommelser. Detta är ett stort problem på vissa marknader och risken för samordning varierar beroende på vilken marknad det är frågan om. Konkurrensverket anser att bostadskreditmarknaden typiskt sett är en sådan marknad där prissamordning

kan förekomma och att de nya föreskrifterna innebär att informationen kommer att bli känd av konkurrenterna på marknaden.

Finansinspektionen håller med om att koncentrerade marknader med få aktörer kan skapa möjligheter för företagen att samordna sig på ett sätt som är skadligt för konkurrensen. Om kunderna därtill upplever höga trösklar för att byta leverantör minskar det konkurrenstryck som företagen utsätts för ytterligare. Ökad insyn i och mer information om varandras prissättning kan då underlätta för företagen att följa upp om konkurrenter håller sig till en olaglig prissamordning och straffa den som inte följer överenskommelsen. Som Konkurrensverket konstaterar kan risken för prissamordning variera från marknad till marknad. Finansinspektionen ser ett antal anledningar till varför de nya föreskrifterna inte riskerar att leda till en försämrad konkurrens på bostadskreditmarknaden.

Finansinspektionen anser att de olika företagen med stor sannolikhet redan i dag har en uppfattning om konkurrenters ränteeerbjudanden. Detta då de bland annat får sådan information direkt av kunder vid förhandlingar om lånevillkor. Det talar för att information om den genomsnittliga räntan inte bör öka möjligheterna att samordna sig. Konsumenterna däremot saknar samma informationsinsyn. Informationsasymmetrin mellan företag och konsument är således stor, såsom Konkurrensverket själva konstaterar i rapporten om konkurrens på den finansiella tjänstemarknaden. Det gör att kunder har svårt att bedöma hur stort förhandlingsutrymme som finns på en bostadskredit och försämrar deras förhandlingsläge.

Finansinspektionen delar vidare inte Konkurrensverkets farhåga att konkurrerande aktörer skulle få större kännedom om varandras marginaler, det vill säga skillnaden mellan finansieringskostnaden och utlåningsräntan, genom föreskrifterna än vad de har i dag. Troligen har företagen redan i dag i viss utsträckning kännedom om både varandras finansieringskostnader och den ungefärliga nivån på utlåningsräntorna. De nya föreskrifterna ställer inte heller krav på att företagen ska ge information om sina finansieringskostnader.

Finansinspektionen vill understryka, i motsats till Svenska Bankföreningens uppfattning, att genomsnittsräntan har ett stort informationsvärde. Detta även om en konsument inte får samma ränta som genomsnittsräntan, eftersom det skapar incitament för företagen att i mötet med kunden tydligt förklara hur olika omständigheter påverkar räntan för den enskilde kunden. Kunden får på så sätt en bättre förståelse för den egna ekonomiska situationen, hur faktorer i det egna fallet, såsom inkomst, bostadsobjekt, lånebelopp, familjesituation etc., skiljer sig från andra kunders situation och hur alltsammans påverkar den ränta som kunden får.

Finansinspektionen delar Konkurrensverkets syn på att bostadskreditmarknaden generellt präglas av en trögrörlighet bland konsumenterna. Denna trögrörlighet beror på en rad faktorer såsom höga byteskostnader och avsaknad av tillräcklig information som försvårar jämförelser av olika alternativ och

erbjudanden. Finansinspektionen anser att ökad information och en högre grad av öppenhet ut mot konsumenten underlättar jämförelser mellan företagen samt ökar sannolikt den enskilde konsumentens förhandlingskraft och köparmakt. Det skapar i sin tur incitament för kunden att vara mer aktiv och flytta sin bostadskredit till ett annat företag. Mer information skulle således kunna öka kundrörligheten på marknaden, vilket bör främja konkurrensen. Mot denna bakgrund anser Finansinspektionen att risken är liten att de nya föreskrifterna kommer att leda till en försämrad konkurrens på bostadskreditmarknaden.

Konkurrensverket uttrycker i sitt remissvar även en önskan att informationen ska vara mer aggregerad och mer historisk för att försvåra eventuell tyst samordning mellan företagen. Finansinspektionens ståndpunkt är att en stor del av syftet med föreskrifterna går förlorat om statistiken skulle vara än mer aggregerad och inte längre utgå från den senaste månaden samt om rapporteringen skulle uppdateras mer sällan än månadsvis.

Konkurrensverket menar att prissamordning i dag är reglerat inom konkurrensområdet men att prissignalering inte är det. Finansinspektionen anser att dessa föreskrifter, med stöd av de skäl som angetts ovan, kan träda i kraft oberoende av ett eventuellt införande av ett förbud mot prissignalering. Dock är Finansinspektionen enig med Konkurrensverket om att ett generellt förbud mot prissignalering bör utredas vidare, något som Konkurrensverket i dagsläget också arbetar för.

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

Finansinspektionen bedömer som nämnts tidigare att de nya föreskrifterna kommer att förbättra informationen för konsumenter. Detta innebär i sin tur att konsumenternas kunskap om hur räntan sätts kommer att öka, samtidigt som deras informationsunderläge gentemot företagen minskar. Den ytterligare information som företagen ska lämna skapar förutsättningar för en konsument att kunna jämföra räntor hos olika företag samt att ställa frågor och få svar om vad som påverkar räntan under ett möte hos ett företag.<sup>12</sup> Genom att företaget anger vilka omständigheter som kan påverka bostadskrediträntan ges konsumenten en god grund för en givande diskussion med företaget om hur den kan påverka kostnaden för sin bostadskredit.

Ökad information om öppenhet mot konsumenter skapar förutsättningar för ökad konsumentmakt och förbättrad kundrörlighet. Detta öppnar i sin tur för en bättre och mer effektiv konkurrens, med positiva effekter för ekonomin och samhället som följd.

---

<sup>12</sup> Genom den så kallade förklaringskyldigheten som regleras i 6 § konsumentkreditlagen. Se vidare sidan 3.

### **3.5 Konsekvenser för Finansinspektionen**

Föreskrifterna kan sannolikt komma att i viss mån innebära en ökad resursåtgång och högre arbetsbelastning för Finansinspektionen. Detta eftersom Finansinspektionen i dag inte utövar någon tillsyn över hur företagen lämnar denna typ av information till konsumenterna. Initialt krävs det därför extra arbete för myndigheten att anpassa sig till den nya aktiviteten i tillsynsarbetet. Finansinspektionen bedömer dock att arbetet ryms inom myndighetens nuvarande resurser.