

Svenska Bankföreningen

REMISSYTTRANDE
2010-06-09

Finansinspektionen
Box 7821
103 97 STOCKHOLM

e-post:
finansinspektionen@fi.se

Förslag till allmänna råd om begränsning av lån mot säkerhet i bostad FI Dnr 10-1533

Sammanfattning

Bankföreningen instämmer i inspektionens uppfattning att det är olämpligt att konkurrera med höga belåningsgrader och har därför förståelse för att åtgärder kan behöva vidtas. Föreningen motsätter sig inte att det införs ett allmänt råd med tak för belåningsgrader och noterar att det kan finnas alternativa sätt, t.ex. genom amorteringskrav och försäkringar, att bedriva en sund kreditgivning.

Föreningen ifrågasätter dock valet av metod för att uppnå ett gott konsumentskydd. Föreningen är kritisk till att inspektionen skapar olika konkurrensförutsättningar för företag som lämnar bolån på den svenska marknaden, eftersom den föreslagna regleringen endast omfattar en del av marknaden. Det föreslagna taket på 85 procent är inte heller konkurrensneutralt i förhållande till Finland och Norge, där nivån ligger på 90 procent. Eftersom svenska banker har en stor del av sin verksamhet i utlandet och eftersom utländska bankers verksamhet i Sverige inte är oväsentlig är det viktigt att Finansinspektionen i sin regleringsverksamhet verkar för lika regler för lika verksamhet i Sverige och i Europa.

Bankföreningen vill också betona att banker på den svenska kreditmarknaden bedriver en ansvarsfull kreditgivning för finansiering av bostäder. Det framgår också av Finansinspektionens rapport "Den svenska bolånemarknaden och bankernas kreditgivning" (februari 2010). Bankerna kräver bl.a. att låntagaren måste lämna en egen kontantinsats och amortera på topplånen samt dessutom ha en återbetalningsförmåga som tål avsevärt högre räntesatser än de nu rådande.

Postadress	Gatuadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Plusgiro
Box 7603 SE-103 94 STOCKHOLM www.bankforeningen.se	Regeringsgatan 38	08-453 44 00	08-796 93 95	700-1779	505-8

Allmänna synpunkter

Skäl mot en reglering

Finansinspektionen föreslår allmänna råd för kreditinstitut som lämnar krediter med bostad som pant. Råden innebär att krediterna sammantaget inte bör överstigas 85 procent av bostadens marknadsvärde vid lämnandet av krediten.

Svenska Bankföreningen vill understryka att medlemmarna i föreningen bedriver en ansvarsfull bolångivning med en noggrann kreditprövning av låntagarna genom att inhämta kredituppgifter, upprätta kvar-att-leva-på-kalkyler samt bedöma återbetalningsförmågan och därvid ta höjd för en räntesats på nivån 6-8 procent. I kreditprövningen ingår också värdering av bostaden som säkerhet. Belåningsgraden varierar kraftigt beroende på låntagare och objekt m.m. En del institut accepterar belåningsgrader på upp till 90 procent och några få procent av låntagarna har en belåningsgrad på över 90 procent. Bankföreningen känner därför inte igen sig i Finansinspektionens uppgifter om att 12 procent av låntagarna har en belåningsgrad på över 90 procent. I de fall föreningens medlemsföretag beviljar lån med hög belåningsgrad ställs det krav på amortering av den översta delen av lånet (topplånet).

Denna praxis är en följd bl.a. av bankernas tillämpning av den omfattande reglering av kreditgivningen som redan finns i t.ex. bank- och finansieringsrörelselagen, konsumentkreditlagen, inspektionens allmänna råd dels om kreditgivning i konsumentförhållanden, dels om kreditriskhantering i kreditinstitut och värdepappersinstitut och dels om riktlinjer för hantering av etiska frågor. Föreningen vill särskilt peka på att i de allmänna råden om kreditriskhantering anges i 16 § andra stycket att kreditprövningen bl.a. bör omfatta en känslighetsanalys av den kreditsökandes återbetalningsförmåga samt en bedömning av risken för en värdeförsämring i förekommande säkerheter. Syftet med denna bestämmelse får anses i stort sett överensstämma med det nu föreslagna allmänna rådet, dvs att ange hur en sund verksamhet bör bedrivas. Med hänsyn till dessa befintliga regler kan det ifrågasättas om ytterligare allmänna råd behövs, eftersom en sund verksamhet kan uppnås även på annat sätt än genom att underskrida en viss belåningsgrad.

Föreningen är således tveksam till om behovs- och konsekvensanalysen ger grund för att införa en ny reglering. Ett ytterligare argument för denna ståndpunkt är att taket för belåningsgrader är riktat mot framtida befarade konsumentproblem och inte motiverade av existerande problem. I sin analys borde inspektionen också ha beaktat vilka effekter de kommande ändringarna av kapitaltäckningsreglerna och den väntade högre räntenivån kan beräknas få på bolånemarknaden.

Föreningen ifrågasätter valet av reglering

Finansinspektionen vill med sitt förslag motverka en osund kreditgivning och ser en fara i att företagen kommer att använda höga belåningsgrader som konkurrensmedel som i förlängningen kan drabba såväl konsumenterna som kreditmarknaden i dess helhet.

Bankföreningen instämmer i inspektionens uppfattning att det är olämpligt att konkurrera med höga belåningsgrader och har därför förståelse för att åtgärder kan behöva vidtas. Föreningen ifrågasätter dock valet av metod för att uppnå ett gott konsumentskydd. Bankföreningen skulle ha förordat ett helhetsgrepp på bolångivningen, t.ex. genom en översyn av ovan nämnda

regler i samråd med branschen. Belåningsgraden är endast en komponent i en kreditprövning, som därutöver omfattar – vilket nämnts ovan – bedömning av återbetalningsförmågan, kvar-att-leva-på-kalkyler m.m. Dessutom är amorteringskravens utformning av stor betydelse. Det är också viktigt att Finansinspektionen använder sina verktyg i tillsynen om man upptäcker osunda företeelser i enskilda företag.

Med hänsyn till att det är i det närmaste omöjligt för en enskild aktör – och för en förening sannolikt ett brott mot konkurrenslagen – att stoppa utnyttjandet av detta konkurrensmedel, vill Bankföreningen nu inte motsätta sig att det införs ett allmänt råd om tak för belåningsgrader.

Negativa effekter av en reglering

Bankföreningen vill framhålla att införandet av en begränsningsregel kommer att få negativa effekter för de enskilda personer och hushåll som står i begrepp att skaffa sig en bostad. Detta är särskilt påtagligt i storstadsområdena där en kontantinsats på 15 procent kan motsvara cirka en halv miljon kronor för en genomsnittlig bostad. Få förstagångsköpare har så mycket kapital tillgängligt. Risken finns att en del köpare tar blancolån till hela eller delar av kontantinsatsen, vilket medför en betydligt högre kostnad än om de kunde lämnat bostaden som säkerhet.

Föreningen anser att belåningsgraden alltså kan komma att användas som konkurrensmedel av företag som inte omfattas av det allmänna rådet. Förslaget kan också leda till att det generellt sett blir vanligare att de bolån, som är säkerställda med pantbrev, beviljas utan krav på amortering samt att s.k. säljarreverser kan återkomma på marknaden.

Föreningen vill också nämna att begränsningen kan medföra problem för enskilda näringsidkare. En privatperson erbjuder inte sällan pant i sitt privata boende som säkerhet för krediter till näringsverksamhet som denne bedriver. Detta är då en del av den kommersiella riskfördelningen mellan ägaren och finansiären. Genom den föreslagna begränsningen kommer denna möjlighet att försvinna i de fall taket för pantsättning är nådd genom privata bostadskrediter.

Rådets tillämpningsområde

Finansinspektionen anför att utländska företag *förväntas* beakta de allmänna råden i samma utsträckning som svenska företag. Vidare sägs att vissa rörelseregler som har konsument-skyddande syfte *i vissa fall [kan] tillämpas* även på utländska företag och filialer i Sverige. Inspektionen framhåller vidare att det kommer att finnas kreditgivande företag, s.k. finansiella institut som inte omfattas av regleringen.

Bankföreningen anser att inspektionens formuleringar tydligt visar att den föreslagna regleringen inte kommer att kunna tillämpas på och gälla för alla aktörer på bolånemarknaden. Föreningen finner det anmärkningsvärt att inspektionen medvetet skapar olika konkurrensförutsättningar för olika företag som är verksamma på marknaden. Detta visar enligt föreningens uppfattning att grunden för regleringen, sundhetsbestämmelsen i bank- och finansieringsrörelselagen, är olämplig för denna typ av reglering. Föreningen ifrågasätter om bestämmelsen kan användas dels för en befarad framtida osund verksamhet, dels som grund för en allmänt konsumentskyddande åtgärd. För att åstadkomma en åtgärd som omfattar alla kreditgivare och

därmed skyddar alla konsumenter kunde Finansinspektionen tillsammans med Konsumentverket ha övervägt möjligheterna att utnyttja konsumentkreditlagen.

Nivån på taket

Finansinspektionen föreslår att taket för belåningsgraden sätts vid 85 procent.

Bankföreningen vill peka på att i Finland och Norge är motsvarande tak satt till 90 procent. Detta innebär att kreditgivare från dessa länder kan erbjuda bolån till svenska låntagare och acceptera en högre belåningsgrad än kreditgivare med hemvist i Sverige. Kreditgivare i Sverige får alltså en sämre konkurrenssituation. Bankföreningen förordar att taket sätts på samma nivå i de nordiska länderna.

Reglering kräver flexibilitet

Finansinspektionen anger att syftet med begränsningen är att motverka överskuldsättning hos konsumenter och att det gör att reglerna bör kunna tillämpas med viss flexibilitet. Det kan enligt inspektionen finnas alternativa sätt att motverka en osund kreditgivning.

Bankföreningen välkomnar detta uttalande från inspektionens sida. Enligt föreningens mening är det nödvändigt för en väl fungerande marknad att olika alternativ godtas. Inspektionen nämner prisfallsförsäkring och amorteringskrav som exempel på andra åtgärder som skulle kunna tänkas uppfylla syftet med regleringen. Bankföreningen tolkar detta uttalande så att prisfallsförsäkring och amorteringskrav var för sig eller i kombination med en annan belåningsgrad än den föreslagna på 85 procent skulle vara i linje med syftet med regleringen och därför godtas av inspektionen. De nämnda åtgärderna är endast exempel, vilket innebär att även andra inslag i kreditgivningen kan medföra att den anses som sund.

Det utrymme för flexibilitet som inspektionen uttalar i promemorian kommer emellertid inte till uttryck i de allmänna råden, där också syftet är annorlunda uttryckt. I rådets 1.1 andra stycket sägs att ”de allmänna råden anger hur ett sådant företag bör begränsa sin kreditgivning”. För att skapa klarhet och rättssäkerhet är det angeläget att möjligheten till alternativa lösningar omfattas av skrivningarna i de allmänna råden, som alltså bör ge utrymme för andra åtgärder som kan motverka en osund utveckling på kreditmarknaden. I avsaknad av en sådan komplettering av de allmänna råden får formuleringarna i promemorian utgöra vägledning för hur råden ska tolkas.

Behov av förtydliganden

Begreppet bostad

I förslaget till allmänna råd finns en definition av bostad. Detta begrepp behöver förtydligas. I definitionen ingår inte uttryckligen ägarlägenhetsfastigheter. På sådana fastigheter har hittills bildats vilket bl.a. beror på oklarheter i lagstiftning och regleringar. Det bör därför i detta sammanhang klargöras att en sådan bostad också ska omfattas. Det är sannolikt att merparten av den typen av bostäder kommer att vara i flerfamiljshus. Inte heller fritidsfastighet anges uttryckligen i definitionen. Eftersom bostaden enligt definitionen inte behöver vara stadigvarande tolkar föreningen det så att även fritidsfastigheter omfattas.

Av remisspromemorian framgår att näringsfastighet inte omfattas, men detta går inte att utläsa direkt av förslaget till allmänt råd. Här uppkommer dessutom ytterligare ett gränsdragningsproblem då remisspromemorian anger att även juridiska personers förvärv ska omfattas av den nya regeln. Så vitt föreningen förstår är juridiska personers innehav av fastigheter alltid att betrakta som näringsfastigheter.

För att skapa klarhet om exakt vilken typ av fastighet, som begränsningen ska gälla för, anser föreningen att det bör övervägas om typkoder kan användas.

Begreppet nyutlåning

Finansinspektionen anger att omskrivning av en låntagares krediter hos samma kreditgivare är undantagna från begränsningsregeln.

Föreningen förordar att detta kommer till direkt uttryck i de allmänna råden, eftersom detta är en mycket vanlig situation med stor betydelse för låntagare och kreditgivare.

Föreningen vill också lyfta fram en annan situation som bör behandlas i råden eller promemorian. När makar eller sambor äger bostad är det regel att krediterna delas solidariskt mellan ägarna. Vid en separation är det vanligt att en av ägarna löser ut den andre och ensam övertar ansvaret för krediterna eller att en annan person träder in i stället tillsammans med en av ägarna. Det framgår inte klart om en sådan situation innefattas i begreppet nyutlåning. Föreningen anser att ett sådant övertagande inte bör omfattas av begränsningen, eftersom en strikt tillämpning kan medföra personliga och sociala problem för enskilda låntagare.

Föreningen utgår från att begränsningen av belåningsgrader inte ska gälla vid hanteringen av problemkrediter. För att kunna lösa upp besvärliga obeståndssituationer är det inte ovanligt att en belåningsgrad på över 85 procent kan behöva tillämpas. Detta görs då i syfte att hjälpa låntagaren och det är ju denne som de allmänna råden är avsedda att skydda. Ett exempel är en situation där en bolåntagare har tillfälliga betalningsproblem beroende på exempelvis förändrad inkomst i kombination med en hög bunden räntesats på sitt bostadslån (jämfört med nuvarande ränteläge). Då kan en lösning på problemet vara att låta kunden förtidsomsätta sitt bolån till en lägre räntesats. Den ränteskillnadsersättning - ibland kombinerat med upplupen och förfallen ränta - som då uppstår kan hanteras via ett nytt lån mot säkerhet i redan uttagna pantbrev. Det nya lånet används alltså för betalning av ränteskillnadsersättning etc och bör enligt föreningens mening inte betraktas som nyutlåning. Inspektionen bör dock klargöra att sådana - eller liknande - upplägg är möjliga i en obeståndssituation efter den 1 oktober 2010, även om det nya "ränteskillnadsersättningslånet" skulle få en säkerhet som överstiger 85 procent belåningsgrad. Om sådana lösningar inte skulle tillåtas i en obeståndssituation leder till högre finansieringskostnader (via blancholån), vilket varken gagnar kunden eller banken och det ligger rimligen inte heller i Finansinspektionens intresse.

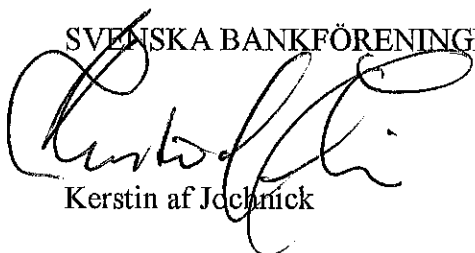
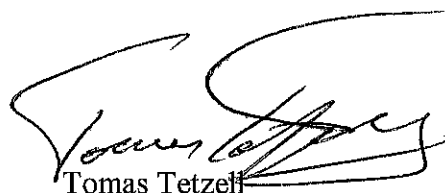
Övergångsregler

Bankföreningen önskar att det görs ett förtydligande av hur de allmänna råden ska tillämpas på lånelöften som gäller över den 1 oktober då råden är tänkta att träda i kraft. Lånelöften gäller nämligen ofta under flera månader och kan alltså vara utfärdade medan inspektionen alltjämt accepterar belåningsgrader över 85 procent. Lånelöften kan ha olika detaljeringsgrad

och det är i ett övergångsskede viktigt att veta om nyutlåningen ska anses ha skett redan när löftet lämnats till kunden och banken därmed är bunden av löftet och dess innehåll.

Det behöver också klargöras hur pågående nybyggnad ska hanteras. Under byggtiden beviljas i regel en s.k. byggnadskredit, som sedan omplaceras till permanent bostadslån efter färdigställande. Redan när byggkrediten beviljas diskuteras preliminärt slutplaceringen för att både låntagare och långivare ska veta vilka förutsättningar, som kommer att råda, och för pågående projekt kan det naturligtvis vara så att ett s.k. topplån med säkerställande av pantbrev över 85 procent av marknadsvärdet är överenskommet, som en del av slutfinansieringen. Vi förutsätter att avlyft, som inträffar efter begränsningens ikraftträdande, inte omfattas av de ny allmänna råden under förutsättning att byggnationen påbörjats (i skälig tid) innan 1 oktober 2010.

SVENSKA BANKFÖRENINGEN


Kerstin af Jochnick
Tomas Tetzeli