



**DELRAPPORT**

# Genomlysning av bankernas räntesättning av bolån

---

**AUGUSTI 2013**





## INNEHÅLL

---

Sammanfattning	3
Bakgrund	4
Information som kan öka insynen i hur bolåneräntan bestäms	6
Bankspecifika faktorer	6
Konsumentspecifika faktorer	7
Paketlösningar	8
Faktorer som påverkar på längre sikt	9
Faktiska utlåningsräntor på bolån	9
Dagens krav på information	10
Information om avtalets olika delar	10
Bankernas förklaringsskyldighet	10
Paketlösningar	11
Kommande krav på området	11

## SAMMANFATTNING

---

Konsumenternas insyn i och därmed förståelse för hur bolåneräntan bestäms är i dag begränsad. Det är svårt att förstå varför banken erbjuder en viss ränta och vilka faktorer som påverkar den på kort och lång sikt.

Den största delen av bolåneräntan utgörs av bankens kostnad för att finansiera lånet och övriga kostnader för verksamheten, som kontor och personal. Utöver dessa bankspecifika faktorer finns flera konsument-specifika faktorer som påverkar vilken ränta som varje enskild konsument erbjuds. Räntan påverkas också av konsumentens övriga engagemang i banken.

De informationskrav som finns i dag syftar främst till att se till att konsumenten förstår villkoren i bolåneavtalet. Däremot finns inga direkta krav på banken att förklara vilka faktorer som påverkar den ränta som konsumenten faktiskt erbjuds.

Finansinspektionen (FI) har fått i uppdrag att undersöka och föreslå åtgärder för att öka konsumenternas insyn i hur de faktiska utlåningsräntorna för bolån bestäms. I denna delrapport presenteras de faktorer som kan öka konsumenternas insyn i och därmed förståelse för hur bolåneräntan bestäms och som kommer att utredas närmare.

FI:s förslag på åtgärder kommer att presenteras i en slutrapport senast den 15 oktober vilken också kommer innehålla en handlingsplan och en tidsplan. Slutrapporten kommer att lämnas till Finansdepartementet och vara samordnad med FI:s parallella uppdrag att utreda individuella amorteringsplaner.

## Bakgrund

Finansinspektionen (FI) har fått i uppdrag av regeringen att undersöka och föreslå åtgärder för att öka konsumenternas insyn i hur de faktiska utlåningsräntorna för bolån bestäms. Konsumenten befinner sig ofta i ett informations- och kunskapsunderläge gentemot banken och kan ha svårt att förstå vilka faktorer som påverkar räntan. Eftersom bolånen utgör den största delen av hushållens skulder är det viktigt att konsumenterna får en ökad förståelse för varför de erbjuds en viss ränta och hur de själva kan påverka den på längre sikt.

En stor del av Sveriges vuxna befolkning har ett bolån. Närmare två tredjedelar av befolkningen bor i eget hus eller i bostadsrätt och majoriteten behöver låna pengar för att ha råd att köpa sin bostad. Bostadsrelaterade lån utgör ungefär 85 procent av den utestående lånevolymen till svenska hushåll. Bolånet är många hushålls största ekonomiska åtagande och den ränta man erbjuds spelar därför en stor roll för deras ekonomi.<sup>1</sup>

Samtidigt är konsumenten ofta i ett informations- och kunskapsunderläge gentemot banken<sup>2</sup> när han eller hon tar ett bolån. Generellt sätt har konsumenter både låg kunskap om och lite insyn i de faktorer som banken tar hänsyn till när den bestämmer en viss ränta och hur dessa faktorer kan förändras över tid. Samma gäller också information om den faktiska räntenivån. Det är svårt att få en tydlig bild av vilka räntor bankerna faktiskt erbjuder. I dag kan man få intrycket att bankernas listräntor, räntorna som bankerna redovisar på sina webbplatser, är ett genomsnitt av vad andra konsumenter får betala. Även de webbtjänster som erbjuder jämförelser av bolåneräntor använder bankernas listräntor i sina översikter. I själva verket behöver inte listräntan spegla det verkliga ränteläget i banken.

För att konsumenter ska kunna förstå varför de måste betala en viss bolåneränta, som kanske skiljer sig från vad grannen betalar, är det viktigt att de får information om vad som påverkar bankens räntebeslut och hur de själva kan påverka räntan. Det är tydligt att efterfrågan på fakta och mer lättillgänglig information om erbjudna bolåneräntor ökar, något som visar sig bland annat i det stora intresset för initiativ såsom Svenska Dagbladets räntekarta<sup>3</sup> och andra webbtjänster där konsumenter kan jämföra olika bolåneräntor eller räkna ut vilken ränta de potentiellt skulle kunna förhandla sig till<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Bolåneräntorna ligger i dag på låga nivåer jämfört med längre tillbaka i tiden. Data från FI:s bolåneundersökning 2012 visade att hushåll som hade tagit ett nytt bolån betalade i genomsnitt cirka 2 750 kronor varje månad i ränta till banken.

<sup>2</sup> Med banker avses i den här rapporten de kreditinstitut som bedriver bolåneverksamhet.

<sup>3</sup> Svd:s räntekarta: <http://www.svd.se/naringsliv/sag-din-ranta/>

<sup>4</sup> Till exempel Villaägarnas räntekoll: <http://www.villaagarna.se/Paverka/Villaagarnas-opinionsbildning/Bolan/Rantekollen/>

Finansiella produkter, som bolån, är till sin natur komplicerade och ofta svåra att förstå. Bolån är också en produkt som kan kosta väldigt olika beroende på vem man är trots att produkten i sig ser likadan ut. Hur det kommer sig att priset, räntan, skiljer sig mycket mellan olika konsumenter kan vara svårt att förstå. En orsak till att räntan varierar är att banken tar en risk när den lånar ut pengar, ofta över väldigt lång tid, och att den risken varierar beroende på den enskilde konsumentens förutsättningar. Därför får olika konsumenter betala olika mycket.

Utöver att det är svårt för konsumenten att förstå vad som påverkar bankens beslut om räntan, kan det också vara svårt att förstå hur räntan kan förändras över tid. Ett förändrat konjunkturläge, ändrad penningpolitik och oro på finansmarknaden är faktorer som kan påverka bolåneräntan. Dessutom har bolåneräntans direkta koppling till reporäntan blivit svagare vilket gör det än svårare för konsumenter att förstå hur boräntorna förändras över tid. Bankerna finansierar sig numera till stor del genom säkerställda obligationer, på vilka räntan påverkas av flera andra faktorer vid sidan av reporäntan.

FI har mot denna bakgrund fått i uppdrag att undersöka och föreslå åtgärder för att öka konsumenternas insyn i hur de faktiska utlåningsräntorna för bolån bestäms.

---

#### Uppdraget i regleringsbrevet

- Utredda och redovisa möjliga åtgärder för hur kreditinstituten ska kunna öka konsumenternas insyn i hur de faktiska utlåningsräntorna för bolån bestäms i förhållande till de räntesatser som instituten publicerar.
- Överväga och klargöra om kreditinstituten bör åläggas att publicera finansieringskostnaden för en viss typ av bolån.
- Ta fram en handlingsplan för hur insatser kan genomföras och en tidsplan för detta.

---

Uppdraget ska redovisas i en delrapport senast den 1 augusti och en slutrapport ska lämnas till Finansdepartementet senast den 15 oktober.

För att genomföra uppdraget redogör FI i den här delrapporten för vilken information som kan öka insynen i hur bolåneräntan bestäms och vilka informationskrav som ställs på bankerna i dag. I slutrapporten kommer FI att presentera förslag på åtgärder för att öka konsumenternas insyn i och därmed förståelse för hur bolåneräntan bestäms samt en handlingsplan och en tidsplan för genomförande av åtgärderna.

## Information som kan öka insynen i hur bolåneräntan bestäms

Den största delen av bolåneräntan utgörs av bankens kostnad för att finansiera bolånet och för att bedriva bolåneverksamhet. Utöver dessa bankspecifika faktorer finns flera konsumentspecifika faktorer som påverkar vilken nivå bolåneräntan hamnar på för den enskilda konsumenten. Räntan påverkas också av konsumentens övriga engagemang i banken.

De faktorer som påverkar utlåningsräntan för bolån kan grovt delas in i *bankspecifika* och *konsumentspecifika* faktorer. De bankspecifika faktorerna består av bankens kostnader och utgör den största delen av räntan. Förenklat utgör dessa en lägstanivå för hur lågt banken kan gå när den erbjuder en ränta, utan att förlora på affären.

De konsumentspecifika faktorerna är kopplade till den enskilda konsumentens ekonomiska förutsättningar. Utifrån dessa gör banken en individanpassning av räntan. Dessutom kan räntan påverkas av konsumentens övriga engagemang i banken, så kallade *paketlösningar*.

Ytterligare en aspekt är att bolåneräntan varierar över tid. Det beror på att ett bolån sträcker sig över lång tid och både bankens och konsumentens förutsättningar kan ändras. Den enda information som finns tillgänglig om vad bolåneräntorna faktiskt ligger på, utöver bankernas listräntor, är de största bankernas genomsnittliga ränta som Statistiska centralbyrån publicerar månadsvis.

### BANKSPECIFIKA FAKTORER

De bolån som bankerna erbjuder måste finansieras på något sätt. Det kan ske genom att banken lånar pengar från investerare på kapitalmarknaderna oftast med hjälp av säkerställda obligationer, eller använder de pengar som kunderna har satt in på inlåningskonton.<sup>5</sup>

#### Finansieringskostnad

Den största delen av bankernas utlåning till bostäder finansieras med säkerställda obligationer. Den som lånar ut pengar till en bank, köparen av obligationen, har en direkt säkerhet i obligationens säkerhetsmassa om banken skulle gå i konkurs. Säkerhetsmassan för en säkerställd obligation består av utgivna lån som i sin tur har säkerhet i alla de hus, bostadsrätter eller i vissa fall jordbruks- och kommersiella fastigheter som folk köpt för pengarna. Kostnaden för banken är den ränta som banken betalar till köparna av obligationerna. Banker kan också finansiera bolån med certifikat eller obligationer utan säkerhet men då med en högre ränta än den säkerställda varianten.

<sup>5</sup> För en mer detaljerad beskrivning av bankernas finansiering av bolån än vad som ges här, se FI:s rapport "Bankernas räntor och utlåning", maj 2013.

En banks direkta kostnad för inlåning är den inlåningsränta som banken ger till konsumenten. Men bankens totala kostnad för inlåningen är högre eftersom banken också har kostnader verksamheten som it-system, kontorsnät, personal med mera.

Den totala finansieringskostnaden för banken får man fram om man viktar de olika finansieringskällornas kostnader med den respektive andel som de utgör av den totala finansieringen. Bankens finansieringskostnad är vid ett enskilt tillfälle given för samtliga bolånetagare och kan inte påverkas av den enskilda konsumenten.

### Övriga kostnader

Utöver den direkta finansieringskostnaden är bolåneverksamhet också förknippad med andra kostnader. Dessa varierar mellan bankerna och består av:

- administrativa kostnader
- kostnad för likviditetsreserv
- kostnad för kreditförluster
- skatt

Administrativa kostnader är kostnader för bland annat personal, lokaler och it-system. Dessa är ofta gemensamma för hela bankkoncernen och måste därför fördelas på de olika verksamhetsområdena.

Bankerna måste också hålla en reserv av likvida tillgångar för att säkerställa att de kontinuerligt kan finansiera sin bolånestock, även under perioder av finansiell stress. Även detta är förknippat med vissa kostnader som är givna för samtliga konsumenter.

När en bank beviljar ett bolån måste den ta hänsyn till förväntade kreditförluster. Det betyder att banken måste räkna med risken att vissa låntagare inte kommer att kunna betala räntor och amorteringar på sina bolån. Denna kostnad skiljer sig åt mellan olika konsumenter och är därmed i viss mån möjlig för den enskilda konsumenten att påverka på längre sikt. Det behandlas vidare i avsnittet om konsumentspecifika faktorer.

Banken betalar även skatt på den vinst som bolånen genererar, vilket innebär en kostnad för banken.

### Internränta

Ofta samlar banken all finansiering, inklusive inlåning, centralt i banken och fördelar sedan ut denna med hjälp av en internränta. Internräntan kan också innehålla övriga kostnader, som till exempel administrationskostnader. Internräntan påverkas av bankens finansieringsstrategi och kan därmed skilja sig från den direkta kostnaden. Den kan användas som ett styrmedel och påverkas av var i verksamheten som banken vill ta ut sina vinster.

## KONSUMENTSPECIFIKA FAKTORER

Varje konsument är unik och har olika förutsättningar. Det innebär att konsumenterna utgör olika stor risk för banken. Det påverkar bankens beslut om en konsument ska få låna pengar, och i så fall till vilken ränta.

Varje bank måste göra en analys av låntagarens återbetalningsförmåga, det vill säga bedöma hur stor risken är att konsumenten får problem att betala räntor och amorteringar. Det gör banken genom kreditbedömningsprocessen. Till att börja med tar banken en kreditupplysning.<sup>6</sup> Därefter testas konsumentens återbetalningsförmåga genom en så kallad ”kvar att leva på”-kalkyl.<sup>7</sup> I slutändan är det upp till banken om den vill bevilja ett lån eller inte.

Banken använder till stor del samma faktorer för att bedöma vilken ränta som konsumenten erbjuds för bolånet. Det är faktorer som:

- inkomst
- typ av anställning
- förmögenhet
- andra skulder med säkerhet
- andra skulder utan säkerhet
- bostaden som utgör säkerheten för lånet
- hur stor del av bostaden som låntagaren vill belåna (belåningsgrad)
- bankens tidigare relation till konsumenten
- osv.

Dessa faktorer påverkar den slutliga bolåneräntan i olika riktning och kan också samverka mellan varandra. Det kan dessutom skilja mycket mellan bankerna vilka faktorer de tar hänsyn till och på vilket sätt. Vissa banker tar endast hänsyn till belåningsgrad och lånets storlek, medan andra banker lägger stor vikt vid om man till exempel har varit kund i banken länge. De konsumentspecifika faktorerna kan konsumenten själv påverka i viss utsträckning.

## PAKETLÖSNINGAR

Ytterligare en faktor som banker tar hänsyn till i sin bedömning är möjligheten att sälja ytterligare produkter eller tjänster utöver bolånet, att få till någon form av paketslösning.<sup>8</sup> Det går ut på att konsumenten, i utbyte mot att samla flera eller samtliga av sina banktjänster hos banken, kan få rabatt i form av lägre ränta för bolånet, eller ett lägre pris på någon av de andra produkterna eller tjänsterna. Det handlar bland annat om:

- transaktions-, löne- och sparkonto
- bank- och kreditkort
- betaltjänster
- investeringssparkonto
- fonder
- kapitalförsäkringar
- värdepappersdepåer
- pensionssparande
- annat sparande
- försäkringar (hem-, person- eller låneskyddsförsäkring)

<sup>6</sup> Bankerna hämtar kreditupplysningen från ett kreditupplysningsföretag (till exempel UC).

<sup>7</sup> En ”kvar att leva på”-kalkyl är en beräkning som mäter hur mycket hushållet får kvar av sin disponibla inkomst när boendekostnader och levnadskostnader har betalats.

<sup>8</sup> Andra uttryck som bankerna använder sig av för samma fenomen är totalekonomi, helkund, helhetskund, totalkund, nyckelkund med flera.



Eftersom bolånet ofta är det största ekonomiska åtagandet hushållen har väljer många sin bank utifrån var de får den mest förmånliga bolåneräntan. Därför använder bankerna ibland bolån som en lockprodukt för att öka möjligheterna att sälja andra banktjänster och produkter till konsumenten. Dessa tjänster och produkter är vanligen förenade med avgifter. I vissa fall handlar det om kostnader för många år framöver och även om konsumenten får rabatt på bolåneräntan, kan totalkostnaden i slutändan bli större för konsumenten.

### FAKTORER SOM PÅVERKAR PÅ LÄNGRE SIKT

Ett bolån är ett långsiktigt åtagande och förutsättningarna kan ändras över tid. Bankens kostnad kan ändras bland annat på grund av penningpolitik, läget på finansmarknaderna och konjunkturen. Konsumentens förutsättningar kan också ändras. Det kan ske på eget initiativ, till exempel genom att man amorterar, eller på grund av något som står utanför ens kontroll, till exempel att bostaden sjunker i värde.

### FAKTISKA UTLÅNINGSRÄNTOR PÅ BOLÅN

I dag publicerar samtliga av de sju största bankerna som erbjuder bolån sina så kallade listräntor på sina webbplatser. Men listräntan behöver inte nödvändigtvis återspegla det faktiska ränteläget i banken. Den enda information som finns om den faktiska räntenivån på svenska bolån är det genomsnitt för samtliga banker eller bolåneinstitut som Statistiska centralbyrån publicerar månadsvis.

## Dagens krav på information

I dag finns inga direkta krav på bankerna att på eget initiativ upplysa konsumenterna om *varför* en specifik bolåneränta erbjuds – det vill säga vad som påverkar bolåneräntan. De regler som finns syftar främst till att se till att konsumenten har förstått de olika delarna av bolåneavtalet.

Informationen om räntan för bolånet och relaterade frågor ges till konsumenten under kreditgivningsprocessen. Hur utförlig informationen är kan skilja sig åt mellan bankerna men även mellan olika konsumenter.

### INFORMATION OM AVTALETS OLIKA DELAR

Det är konsumentkreditlagen som reglerar informationsgivningen innan och vid avtalsslut.<sup>9</sup> Där står att avtalets olika delar, till exempel den effektiva räntan, krediträntan, avgifter, löptid och kreditbelopp, ska anges innan ett kreditavtal ingås. Konsumentverket förtydligar i sina allmänna råd om konsumentkrediter att informationen som banken ger konsumenten ska vara utformad så att konsumenten ”ska ha möjlighet att förstå kreditavtalets innebörd, bedöma nyttan av att ingå kreditavtalet, jämföra olika alternativ och förstå de ekonomiska konsekvenser som kan följa av kreditavtalet”.<sup>10</sup>

Vid avtalsslut består regleringen ytterst av en dokumentationsplikt där flera av de uppgifter som ska finnas med i kreditavtalet är desamma som ska lämnas innan kreditavtalet ingås. I Konsumentverkets allmänna råd förtydligas detta genom att det ”... i dokumentet klart och tydligt anges vilka rättigheter och förpliktelser som avtalet medför. Villkor och information som kan antas vara av väsentlig betydelse bör särskilt framhållas så att de enkelt kan observeras av konsumenten.”<sup>11</sup>

FI:s uppfattning är att dessa bestämmelser främst syftar till att se till att konsumenten har förstått de olika delarna av avtalet.

### BANKERNAS FÖRKLARINGSSKYLDIGHET

Både före och under avtalstiden gäller så kallad god kreditgivningssed<sup>12</sup>, och ur denna bestämmelse mynnar den så kallade *förklaringskyldigheten*. Den innebär att bankerna ska ge konsumenterna de förklaringar som de behöver och på så sätt tillvarata konsumentens intressen. Frågan är dock hur vidsträckt denna förklaringskyldighet är. Det som talar emot en vid tolkning av begreppet är att förklaringarna i normalfallet ska vara beroende av vilken information som en specifik konsument behöver. Förklaringarna ska med andra ord anpassas till konsumentens behov i det enskilda fallet. I lagens förarbeten förtydligas att *om* en konsument efterfrågar det, ska

9 Konsumentkreditlagen (2010:1846), KkrL 8 och 14 §§.

10 Konsumentverkets allmänna råd om konsumentkrediter, KOVFS 2011:1, avsnitt 2.2.4.

11 Konsumentverkets allmänna råd om konsumentkrediter, KOVFS 2011:1, avsnitt 2.4.

12 Konsumentkreditlagen, KkrL 6 §.

banken vara beredd att ge närmare förklaringar.<sup>13</sup> I normalfallet kanske förklaringskyldigheten därför inte sträcker sig så långt som till en informationsplikt för bankerna, oavsett konsument. Det vill säga, det saknas en miniminivå för vilken information som banken alltid *måste ge* till konsumenter.

I förarbetena till konsumentkreditlagen tydliggörs också att förklaringskyldigheten är mer vidsträckt bland annat vid krediter som har en konstruktion som är svår för konsumenter att förstå. Utgångspunkten är då att konsumenten har behov av *utförliga* förklaringar.<sup>14</sup> Det klargörs inte uttryckligen i konsumentkreditlagens förarbeten vilka krediter som kan anses ha en svår konstruktion. FI:s bedömning är dock att bolån kan falla under denna benämning. Bland annat med tanke på att bolån ofta är ett åtagande över lång tid, att konsumenten själv måste fatta beslut om räntebindingstider och om amorteringstakt samt att räntesättningen på bolån kan vara mycket svår att förstå för en konsument. Det går dock inte att klart utläsa från lagens förarbeten om förklaringskyldigheten för denna typ av krediter skulle kunna sträcka sig till att omfatta även till exempel vissa förklaringar på initiativ av banken.

Något som ytterligare talar för en vid tolkning är att begreppet god kreditgivningssed, är att det finns en skyldighet för banken att anstränga sig för att kontrollera att konsumenten har förstått viktiga delar av avtalet. God kreditgivningssed innefattar även ett krav på god och rättvisande information. Detta gäller sådan information som kunden bör känna till.

FI:s allmänna råd på området lägger visserligen tonvikt på själva kreditprövningen men anger också att kreditgivaren bör informera konsumenten om syftet med den upprättade boendekostnadskalkylen samt vilka beräkningar som görs enligt denna. Dessa allmänna råd härleds bland annat från god kreditgivningssed i konsumentkreditlagen.<sup>15</sup>

## PAKETLÖSNINGAR

FI:s uppfattning är att de helkundlösningar eller andra paketlösningar som bankerna i dag erbjuder konsumenterna inte är reglerade i konsumentkreditlagen. Samtliga bestämmelser i konsumentkreditlagen utgår från enskilda krediter och ingen bestämmelse tar ett samlat grepp om vad som gäller vid paketering av flera produkter och tjänster.<sup>16</sup>

## KOMMANDE KRAV PÅ OMRÅDET

Det bostadslåneavtalsdirektiv<sup>17</sup> som för tillfället håller på att förhandlas i EU-parlamentet har beräknats vara implementerat i nationell rätt preliminärt två år från det att direktivet antagits av EU. Det är därför svårt att i dagsläget säga exakt vilka förändringar direktivet kommer att innebära för de frågeställningar som aktualiserats i detta projekt. Det som dock är

<sup>13</sup> Prop. 2009/2010:242 s. 91.

<sup>14</sup> Prop. 2009/2010:242 s. 91.

<sup>15</sup> Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden, FFFS 2011:47.

<sup>16</sup> Eventuellt kommer detta att till viss del regleras vid implementeringen av det kommande bostadslåneavtalsdirektivet, dock är det osäkert i hur stor utsträckning detta kommer ske varför denna aspekt inte närmare berörs i denna rapport.

<sup>17</sup> "Förslag till Europaparlamentets och rådets direktiv om bostadslåneavtal", mars 2011, KOM (2011) 142 slutlig, 2011/0062 (COD).

klart är att regeringen anser att det är lämpligt att reglerna på området utgår från det tidigare konsumentkreditdirektivet. Därmed är det troligt att vissa preciseringar, anpassningar och förtydliganden kommer införas i främst konsumentkreditlagen. Dock förväntar sig regeringen att förslaget inte kommer medföra några betydande ändringar i svensk lagstiftning.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> "Faktapromemoria Direktiv om bostadslåneavtal", 2010/11:FPM104, Regeringskansliet, maj 2011.





Finansinspektionen  
Box 7821, 103 97 Stockholm  
Besöksadress Brunnsgatan 3  
Telefon 08-787 80 00  
Fax 08-24 13 35  
[finansinspektionen@fi.se](mailto:finansinspektionen@fi.se)

[www.fi.se](http://www.fi.se)