

2015-06-26

Dnr SU FV-1.1.3-1350-15

Regeringskansliet
(Justitiedepartementet)
103 33 Stockholm

Remiss: Stärkt konsumentskydd på bolånemarknaden (SOU 2015:40)

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitetet ställer sig i huvudsak positiv till förslaget som förefaller gediget och väl genomarbetat. Det sätt på vilket genomförandet av Europaparlamentets och rådets direktiv av den 4 februari 2014 om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet (bolånedirektivet) enligt förslaget huvudsakligen ska göras, genom införande av en ny lag om kreditgivare och kreditförmedlare av bolån samt ändring av befintliga och införande av nya bestämmelser i konsumentkreditlagen (2010:1846) (KKrL), förefaller väl avvägt. Fakultetsnämnden ställer sig dock tveksam dels till förslaget om användning av begreppet bostadskredit i förslag till lag om ändring i konsumentkreditlagen (2010:1846), dels till förslaget om användning av kreditgivarens finansieringskostnad för kreditbeloppet som huvudsaklig jämförelseinformation till konsumenten.

Begreppet bostadskredit

Fakultetsnämnden instämmer i utredningens inställning till och önskan att i möjligaste mån bibehålla en samlad begreppsanvändningen i olika lagar. Fakultetsnämnden instämmer även i utredningens strävan att hitta ett begrepp som på ett kortfattat sätt beskriver de krediter som avses i artikel 3.1 (a) bolånedirektivet. Det föreligger blir dock problematiskt att, genom att låta samtliga former av krediter som anges i artikel 3.1 (a) i bolånedirektivet utgöra "bostadskredit", utvidga begreppets innebörd från vad det inom branschområdet normalt anses omfatta och även hur det tidigare använts i förarbeten. Med bostadskredit avses normalt krediter säkerställda med panträtt i bostadsfastigheter, villor, fritidshus och bostadsrätter. Det rör sig således om krediter som är säkerställda med fastighetspanträtt eller motsvarande, krediter som därmed normalt sett är förknippade med lägre risk (se t.ex. prop. 2000/01:19 angående användning (t.ex. s. 28 och 30) och närmare förklaring av gängse uppfattning om innebörd av ordet bostadskredit (s. 31)).

Av artikel 3.1 (a) bolånedirektivet följer att även krediter som syftar till att konsumenten ska förvärva eller behålla äganderätt till fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller en befintlig eller planerad byggnad (med undantag för överbyggningskredit) ska omfattas av direktivet. För dessa krediter föreligger inget krav

Juridiska fakultetsnämnden

på att krediten ska vara säkerställd i fast egendom eller motsvarande, utan syftet med krediten är avgörande för om den ska anses omfattas av bestämmelserna i direktivet. De krediter som enligt artikel 3.1 (a) omfattas av bolånedirektivet är således inte enbart sådana som normalt anses omfattas av begreppet bostadskredit; de angivna krediterna i artikel 3.1 (a) går utöver vad som normalt anses förstås med bostadskredit.

För att undvika den risk för missförstånd som kan uppstå på grund av att en förhållandevis vedertagen term ges delvis olika innebörd beroende på i vilken lag eller i vilken kontext ordet förekommer föreslår fakultetsnämnden att termen ”bolagskredit” i förslaget antingen byts ut mot en annan, mindre befäst och använd term, till exempel ”konsumentbostadskredit”, eller att det i 2 § KKrL, där ”bostadskredit” definieras, även klargörs att begreppet i KKrL har givits ett utvidgat innehåll i förhållande till gängse begreppsanvändning. Det förra förslaget är dock ur klarhetssynpunkt att föredra.

Information om vilka faktorer som påverkar den erbjudna räntan

Målsättningen med en ökad informationsskyldighet för kreditgivaren i detta avseende är enligt utredningen bland annat att konsumenten ska få bättre insikt i de faktorer som påverkar den erbjudna räntan och därigenom ha bättre möjlighet att jämföra olika erbjudanden och också förhandla om räntan med en eller flera kreditgivare.

Fakultetsnämnden ställer sig dock tveksam till om utredningens förslag leder till detta resultat. Fakultetsnämnden ställer sig vidare tveksam till om utgångspunkten i förslaget, att konsumentens största intresse är kreditgivarens finansieringskostnad för kreditbeloppet och vad konsumenten själv betalar till kreditgivaren, är riktig.

För en konsument är två saker sannolikt av störst intresse vid val av kreditgivare: att den erbjudna räntan är så låg som möjligt och att kreditgivarens vinstmarginal är så låg som möjligt. Huruvida den del av den erbjudna räntan som utgör finansieringskostnad för kreditbeloppet är högre eller lägre i ett enskilt räntebjudande i förhållande till ett annat, är av mindre intresse för konsumenten än vad den totala summan som konsumenten ska betala uppgår till och hur stor andel av denna summa som utgör kreditgivarens vinstmarginal. Skälen till detta är dels att olika kreditgivares finansieringskostnader kan vara svåra för en konsument att använda som jämförelsematerial, dels att underlaget kommer ge konsumenten sämre möjlighet att förhandla om räntan än vad som vore fallet om konsumenten givits tillgång till kreditgivarens vinstmarginal avseende det aktuella kreditbeloppet.

Det argument som anförts mot att låta kreditgivarnas informationsskyldighet omfatta ett större underlag är att indelningen av kostnadsunderlaget i delposter kommer att vara mer svårberäknad och därigenom medföra ökade kostnader för kreditgivarna. Den ränta som konsumenten betalar till kreditgivaren beräknas, som utredningen framhåller, på olika poster som kan göra det svårt för kreditgivaren att ange exakt vilka kostnader som härrör från ett visst kreditbelopp. De faktiska kostnader kreditgivaren har för personal, lokaler, IT-stöd, administration av bolån med mera slås ut över ”lånestocken” och adderas till den totala räntekostnaden som omfattar kreditgivarens omkostnader, som nämns ovan, finansieringskostnad samt vinst.

För att uppnå det övergripande syftet att ge konsumenten ett bättre underlag, och därigenom bättre möjlighet att förhandla med en eller flera kreditgivare om ränta, finns det dock, trots den ökade kostnads- och arbetsbördan för kreditgivarna, skäl för att kräva att kreditgivarna utför en mer detaljerad beräkning av räntan och redovisar olika poster i

ränteberäkningen till konsumenten. Genom att uppställa krav på en mer detaljerad kostnadsspecifikation kan krav även ställas på att kreditgivarens vinstmarginal framgår; detta krav och den information som konsumenten därmed skulle få ta del av skulle förbättra konsumentens förhandlingsförmåga.

Om det angivna förslaget antas, att endast kreditgivarens finansieringskostnad ska anges som en separat del i den information som konsumenten ska få ta del av, riskerar detta enligt fakultetsnämnden att minska konsumentens möjlighet att förhandla med kreditgivaren, åtminstone i jämförelse med det av Finansinspektionen tidigare angivna förslaget. Kreditgivaren har ett kunskapsövertag, som i en förhandlingssituation där den enda urskiljbara komponenten i ett ränteerbjudande är kreditgivarens finansieringskostnad kan leda till att konsumenten inte kan förhandla om räntan på samma sätt som konsumenten skulle ha möjlighet till om konsumenten på förhand givits information om kreditgivarens vinstmarginal.

I korthet innehåller de olika poster som utgör den totala summa som ska täckas av erbjuden ränta till konsument en faktor som är direkt jämförbar mellan olika kreditgivare och möjlig för kreditgivaren att justera för en enskild konsument. Denna faktor är kreditgivarens vinstmarginal. Om syftet med en ökad informationsskyldighet för kreditgivare är att ge konsumenten bättre förhandlingsposition, är det ur konsumentens synvinkel fördelaktigt om denna information görs tillgänglig för konsumenten.