

Justitiedepartementet  
Enheten för familjerätt och allmän förmögenhetsrätt  
Mats Holmqvist  
103 33 Stockholm

Epost: ju.L2@regeringskansliet.se

Solna 2015-06-29

## **Remissyttrande över betänkandet ”Stärkt konsumentskydd på bolånemarknaden” (SOU 2015:40)**

Ert Dnr Ju2015/3397/L2

### **Inledning**

Mäklarsamfundet får härmed inkomma med remissyttrande över rubricerat betänkande. Yttrandet avgränsas i allt väsentligt till de frågor som bedöms beröra fastighetsmäklaren och dennes förmedlingsverksamhet, direkt eller indirekt.

### **Mäklarsamfundets synpunkter**

5 Genomförande av direktivet

#### **5.3 Direktivets civil- och marknadsrättsliga delar**

##### **Allmänt**

Mäklarsamfundet har i huvudsak inget att erinra mot utredningens förslag i dessa delar. Detta gäller till en början föreslagen avgränsning av direktivets tillämpningsområde. Mäklarsamfundet delar även resultatet av utredningens överväganden rörande behovet att definiera direktivets förekommande begrepp.

##### **Marknadsföring och information**

Mäklarsamfundet delar utredningens bedömning såvitt avser marknadsföringen av bostadskrediter, att nu gällande bestämmelser i Marknadsföringslagen motsvarar de allmänna regler om reklam som anges i direktivets artikel 10, medan artikel 11 föranleder de föreslagna tilläggen till 7 § och den nya bestämmelsen i 7 a § i konsumentkreditlagen.

Mäklarsamfundet ser positivt på det krav på allmän information om bostadskrediter som i 7 b § konsumentkreditlagen åläggs de näringsidkare som erbjuder bostadskrediter. Den allmänna informationen kan antas underlätta för konsumenten vid jämförelse mellan olika kreditgivares erbjudanden. Detsamma får sägas gälla beträffande det standardiserade

EU-faktablad som utredningen föreslår att näringsidkaren åläggs att lämna till konsumenten i rimlig tid innan ett kreditavtal ingås enligt 9 a § konsumentkreditlagen. För att inte förfela sitt syfte bör informationen i båda fallen vara så pass lättillgänglig att konsumenten kan antas tillgodogöra sig och förstå innehållet.

### **Förbud mot kopplingsförbehåll**

I artikel 12 i direktivet uppställs ett förbud mot vissa typer av s.k. kopplingsförbehåll. Utredningen föreslår för svenskt vidkommande att det förs in en motsvarande bestämmelse i 13 c § i konsumentkreditlagen. Utredningen framhåller att innebörden av förbudet mot kopplingsförbehåll bör tolkas så att kreditgivaren inte kan ställa som krav att konsumenten samtidigt måste köpa andra finansiella produkter för att kunna få ingå ett bostadskreditavtal. Förbudet bör uppfattas tämligen vidsträckt, så att det tar sikte på kopplade produkter som i och för sig säljs av någon annan än kreditgivaren. Där anges vidare att ett krav som dock inte kan anses hindras av förbudet mot kopplingsförbehåll är ett öppet krav från kreditgivaren att säkerheten för krediten, alltså bostaden, hålls försäkrad av konsumenten. Om kreditgivaren därtill kräver att bostaden hålls försäkrad genom ingående av ett specifikt försäkringsavtal, t.ex. med kreditgivaren själv eller ett till denne närstående företag, bör förbudet däremot slå till.

Mäklarsamfundet vill i det sammanhanget peka på en liknade problematik som från tid till annan under de senaste åren berörts i media, nämligen uppgifter om att kreditgivare, som utöver bolånegivningen även direkt eller indirekt äger mäklarfirmor, ställt som uttryckligt krav för att bevilja bolån till konsument, att denne även anlitar en mäklare ansluten till kreditgivarens närstående mäklarfirmor. Fråga har då exempelvis varit om värdering av det objekt som konsumenten avser att köpa och/eller förmedling av den bostad konsumenten då står i begrepp att sälja. Mäklarsamfundet har i dessa fall sökt agera mot uppgifter om denna typ av kopplingsförbehåll via kontakter med berörda kreditgivare, men då saknat annat stöd än mer affärsetiska invändningar mot förfarandet. Mäklarsamfundet anser att det nu föreslagna förbudet även borde träffa denna typ av förbehåll, om ett sådant kan påvisas föreligga. För detta skulle dock krävas att begreppet *finansiella produkter* tolkas vidare än i normalt språkbruk. Då det beskrivna förfarandet dock ligger mycket nära de som det föreslagna förbudet syftar till att motverka, förordar Mäklarsamfundet därför ett förtydligande om att en sådan vidgad tolkning kan göras i kommande proposition, alternativt att ett annat och vidare begrepp istället används i 13 c § konsumentkreditlagen.

### **Betänketid för bostadskrediter**

Mäklarsamfundet har i huvudsak inget att erinra mot förslaget i denna del. Det noteras att fråga inte är om en ångerrätt som annars är vanligt förekommande i andra konsumentskyddsregler. Genom den föreslagna regeln ges konsumenten en större möjlighet att i lugn och ro jämföra olika långgivares erbjudanden, utan att riskera att något av dessa inte längre står till buds när konsumenten bestämt sig för att tacka ja. En förutsättning för att detta ska fungera i praktiken är dock att erbjudandena presenteras på liknande sätt.

En viss oklarhet kan befaras kunna uppkomma då tidsfristen enligt 13 b § konsumentkreditlagen ska räknas från då erbjudandet "kommit konsumenten till handa". Som utredningen påpekar i betänkandet används dock denna utgångspunkt för beräkning av tidsfrister för andra konsumentkrediter och för ångerfristen vid s.k. distansavtal, varför det

valts som utgångspunkt även här. En liknande oklarhet får sägas föreligga vad gäller konsumentens acceptering av kreditgivarens låneerbjudande. Någon form för detta föreskrivs inte, vilket innebär att sedvanliga avtalsrättsliga principer för avtalsbundenhet ska gälla. En muntlig accept skulle därmed binda konsumenten, vilket kan befaras ge upphov till en oförutsedd bundenhet för denne, såvida inte konsumenten noga informeras om detta förhållande i samband med erbjudandet.

Det faktum att kreditgivaren under angivna förutsättningar kan förbehålla sig rätten att justera sitt ränteerbjudande begränsar enligt Mäklarsamfundets uppfattning i viss utsträckning värdet av den nya bestämmelsen. Samtidigt kan inte bortses ifrån risken att kreditgivarna utan sådan möjlighet, skulle lämna ett för konsumenten sämre erbjudande, för att säkerställa att inte drabbas negativt av en eventuell ränteförändring fram till utbetalningsdagen.

Mäklarsamfundet noterar att det ska åligga kreditgivaren, som vill förbehålla sig rätten till räntejustering, att lämna information om vad som påverkar räntesättningen. Frågan är dock hur lättillgänglig den typen av information blir för den enskilde konsumenten då fråga är om relativt komplexa förhållanden.

#### **Förtidsbetalning av krediten**

Mäklarsamfundet ställer sig mycket positiv till förslaget i detta avseende. Inte sällan ger konsumenter i samband med bostadsköp via fastighetsmäklare, uttryck för oförståelse och frustration över att för dem oförutsedda kostnader uppkommit i samband med att en kredit sagts upp i förtid. Även om mäklaren informerar om detta och uppgift om ersättningskyldigheten även upplysningsvis skrivs in i köpekontraktet, är ett utökat krav på information från kreditgivarna välkommet.

### **5.4 Direktivets näringsrättsliga delar**

#### **5.4.1 En ny lag om verksamhet med bostadskrediter**

Mäklarsamfundet delar utredningens bedömning att det mest ändamålsenliga för genomförandet av kapitel 11 i direktivet, är införandet av en ny lag med reglering av kreditgivares och kreditförmedlares verksamhet med bostadskrediter.

Såvitt gäller definition av begreppet *kreditförmedlare*, noteras att utredningen på sid 133 i betänkandet anger att man avser att föreslå att en sådan definition tas in i den föreslagna lagen om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter. Någon sådan definition kan dock inte återfinnas i lagförslaget, men väl av begreppet kreditförmedling i 6 §. Mäklarsamfundet utgår därför ifrån att begreppet innefattar sådan person som bedriver den verksamhet som definieras i 6 §.

Av 3 kap 1 § framgår för svenskt vidkommande att tillstånd att driva kreditförmedling krävs från Finansinspektionen och att sådant tillstånd får ges till svenskt aktiebolag eller svensk ekonomisk förening, men däremot inte till en fysisk person. Detta överensstämmer med vad som enligt 2 kap 1 § i lagen ska gälla för tillstånd att bedriva kreditgivning. Mäklarsamfundet bedömer att det redan av detta får anses följa att en fastighetsmäklare,

som enligt Fastighetsmäklarlagen är en fysisk person, inte per definition kan vara kreditförmedlare enligt den föreslagna lagen. Vidare anges i författningskommentaren till 1 kap 6 § i den föreslagna lagen, att en verksamhet, som visserligen är yrkesmässig men är inriktad på att enbart nämna för konsumenten att han eller hon kan kontakta en viss kreditgivare eller kreditförmedlare, inte i sig kan anses som kreditförmedling. Denna beskrivning motsvarar väl de åtgärder en fastighetsmäklare normalt vidtar i anslutning till konsumenternas upptagande av bolån. Sammantaget uppfattar Mäklarsamfundet inte att en fastighetsmäklare träffas om reglerna om tillståndsplikt m.m. i den föreslagna lagen.

### **Värdering av säkerheten för bostadskrediten**

Mäklarsamfundet noterar med tillförsikt att utredningen vid utformningen av sina förslag när det gäller fastighetsvärdering valt att sträva efter att säkerställa att det är möjligt att behålla välfungerande och kostnadseffektiva lösningar på den svenska bostadslånemarknaden. Mäklarsamfundet delar här utredningens bedömning att de lösningar för bostadsvärderingsfrågor som i dag finns på marknaden i form av statistisk värdering, intern värdering, värdering av fastighetsmäklare eller en av branschen auktoriserad värderare, alla i huvudsak får anses förenliga med direktivets krav. Som utredningen konstaterat har alla fastighetsmäklare utbildning i fastighetsvärdering och man ska därför kunna utgå ifrån att en mäklares värderingar av fastigheter följer en viss standard. Mäklarsamfundet delar även bedömningen att bolånedirektivet inte heller bör anses utesluta att olika standarder för fastighetsvärdering gäller beroende på hur värderingen utförs. Som utredningen påpekar anges i direktivets ingress att direktivets krav kan uppfyllas genom självreglering, varför det inte nödvändigtvis krävs att en myndighet eller motsvarande fastställer vilka standarder som ska gälla eller vad de mer exakt ska innehålla. Fastighetsmäklaren har vidare genom sin unika insikt om den löpande utvecklingen av bostadsmarknaden och sin närhet till konsumenten, väl den kunskap och kompetens som krävs för att fastställa ett tillförlitligt värde på säkerheten, till stöd för kreditbeslutprocessen. Mäklaren är därtill på det sätt som ska krävas, oberoende i förhållande till själva processen.

## **6 Andra näraliggande frågor om bostadskrediter**

### **6.2 Ökad öppenhet om bolåneräntan**

Mäklarsamfundet noterar att Finansinspektionens överväganden i rapporten från september 2013 numera lett till nya föreskrifter i detta avseende som helt nyligen trätt i kraft den 1 juni 2015. Mäklarsamfundet förordar att resultatet av dessa utvärderas som underlag för utredningens övervägande om behovet att införa författningsregleringar i samma avseende.

### **6.3 En individuellt anpassad amorteringsplan**

Mäklarsamfundet har tidigare i egenskap av remissinstans avgivit yttrande över Finansinspektionens förslag till amorteringskrav, FI dnr 14–16628, som omnämns i betänkandet.

Mäklarsamfundet har i det remissvaret sammanfattningsvis framfört att Mäklarsamfundet principiellt sett är positiva till åtgärder som gör att hushållen i större utsträckning amorterar på sina bolån. Mäklarsamfundet ser dock helst att det kan ske på frivillighetens väg,

snarare än via av Finansinspektionen föreslagen reglering, som får karaktären av ett tvångssparande.

Mäklarsamfundet har i nämnda remissvar framhållit att ett bindande amorteringskrav riskerar slå hårt på vissa grupper som redan har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden och vars svårigheter redan ökat med anledning av bolånetaket. Det gäller främst unga förstagångsköpare, vars ekonomiska förutsättningar att förvärva sin första bostad redan utan krav på amortering är begränsade.

Även för bostadsköpare som av arbetsrelaterade skäl behöver byta boende från bostadsmarknader ute i landet med relativt sett låga priser till marknader i tillväxtregionerna med betydligt högre prisnivåer, kan ett amorteringskrav bli kännbart. Risken är att sådant krav leder till att skapa ytterligare skevhet på en bostadsmarknad som är i obalans.

Mäklarsamfundet har även pekat på de inlåsnings effekter som ett amorteringskrav skulle kunna komma att leda till då det bara är nya bolån som omfattas. Även om amorteringen i sig är ett sorts sparande framhöll Mäklarsamfundet att Finansinspektionen underskattat hur kravet kan komma att påverka hushållens benägenhet att byta boende. Förslaget bedömdes i hög grad komma att öka de inlåsnings effekter som redan är följden av gällande kapitalvinstbeskattning vid bostadsbyte och gällande uppskovsregler.

Slutligen pekades på det faktum att det föreslagna amorteringskravet inte gjorde någon skillnad mellan lån till nyproducerade bostäder och befintliga fastigheter, och att detta är olyckligt. Ett ökat byggande av bostäder hade kunnat gynnas genom att särbehandla lån till köp av nyproducerade bostäder. Som förslaget nu såg ut bedömdes att det finns risk för minskad köpkraft även hos de kunder som överväger att investera i en nybyggd bostad, vilket i sin tur kan komma att påverka marknaden för nyproduktion negativt.

Även om Finansinspektionen sedermera meddelat att man tills vidare inte går vidare med förslaget, kvarstår Mäklarsamfundets synpunkter på ett amorteringskrav som sådant. Det av utredningen föreslagna åtgärderna med en frivillig individuell amorteringsplan anser Mäklarsamfundet däremot bör genomföras, då Mäklarsamfundet, som ovan framhållits, är positiva till att åtgärder vidtas för att förmå hushållen att i större utsträckning amortera på sina bolån. Vad gäller formerna och innehållet för en sådan individuell amorteringsplan har Mäklarsamfundet inget att erinra mot utredningens förslag.

## 7 Konsekvensanalys

Mäklarsamfundet har inget att anföra i denna del.

### MÄKLARSAMFUNDET



Jonas Anderberg  
chefsjurist