



RAPPORT DEN 7 JUNI 2004

DNR 04-4090-610

# Hushållens ökade lån – en riskanalys

2004:6



SAMMANFATTNING	3
SNABB UTLÅNINGSEXPANSION	4
Utvecklingen i siffror	4
Bankernas kreditgivning idag	6
RÄNTEHÖJNINGENS EFFEKT PÅ LÅNTAGARNA	8
Ingen "bubbla" på bostadsmarknaden	9
Ingen kris – men inte heller problemfritt	10
Stora skillnader mot 1990-talets kris	10
Även måttliga räntehöjningar kännbara	11
FI:S ROLL OCH BEDÖMNING	12
Måttliga risker för banker och kreditgivare	12
Behov av stärkt konsumentskydd	13
Bankerna behöver informera kunderna bättre	14

## Sammanfattning

Utlåningen till hushållen har ökat i hög och ganska jämn takt – kring 10 procent per år - under flera års tid. Framför allt är det utlåning till bostäder som ökat. Drivkraften har varit historiskt låga räntor med stigande bostadspriser och högre finansieringsbehov som följd. Den kraftiga utlåningsökningen har föranlett Finansinspektionen (FI) att granska bankernas kreditgivning och göra en bedömning av vilka konsekvenser utvecklingen skulle kunna få för FI:s mål om stabilitet i det finansiella systemet och om ett gott konsumentskydd.

FI:s bedömning är att utlåningen till hushållen inte utgör ett hot mot bankernas finansiella ställning. Dagens låga inflation och det faktum att stigande räntor i första hand sammanfaller med en stark konjunktur bidrar till att minska detta hot. Samtidigt medför den låga inflationen att lån inte får en ”automatisk” amortering genom att penningvärdet minskar. Eftersom bankerna ställer låga krav på amortering riskerar detta att leda till en generell höjning av hushållens skuldsättning.

Kunderna bör kalkylera både med en räntehöjning och med effekten av stora skulder på lång sikt. Exempelvis skulle en reporänta på 6,5 procent – inte alltför osannolikt i en högkonjunktur – för ett hushåll med bara rörliga lån medföra en ränta på 8 procent och ökade räntekostnader på 130 procent. För ett villalån på 2 miljoner kronor och till en rörlig ränta på 3,5 procent skulle det innebära en ökning från 4 100 kronor till 9 300 kronor per månad. Därtill finns risken med sjunkande bostadspriser.

Mot den bakgrunden är det viktigt för FI att följa utvecklingen och om nödvändigt vidta åtgärder för att förebygga problem. FI avser att införa ett högre informationskrav i sina allmänna råd som omfattar två områden där bankernas kreditgivning kan förbättras:

- 1) Bankerna behöver i större utsträckning beakta att kunden ska kunna bära räntekostnaden vid ett ränteläge som är väsentligt högre än dagens. Kundens möjligheter att klara sin skuld börda kan annars komma att överskattas.
- 2) Det bör tydligare framgå för kunden hur en högre ränta påverkar hushållets kostnader.

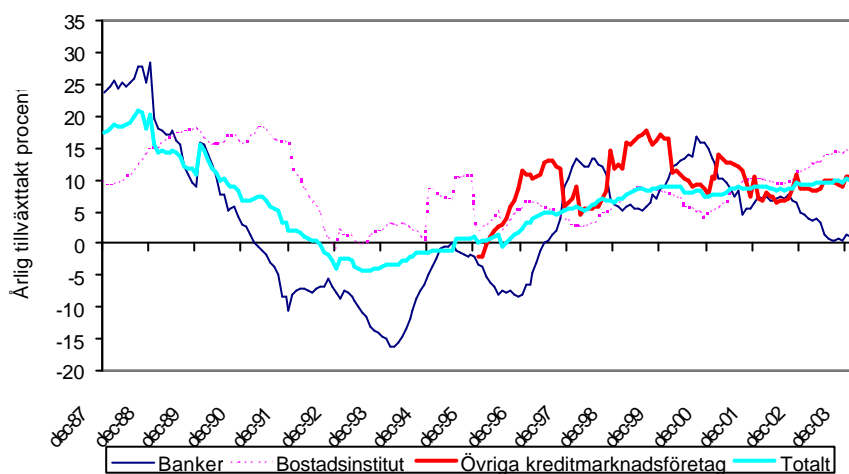
Bankerna bör dock se över sin informationsgivning snarast, eftersom det låga ränteläget gör informationen särskilt angelägen.

# Snabb utlåningsexpansion

## Utvecklingen i siffror

Utlåningen till hushållssektorn har ökat i hög och ganska jämn takt – kring 10 procent per år - under flera års tid. Och bilden består – i mars var lånetillväxten 9,1 procent i årstakt. Den tyngst vägande och mest tydligt expanderande delen har varit utlåningen från bostadsinstituten. Även denna tendens består – här var utlåningsökningen 12 procent i mars. Utlåningen från bostadsinstituten svarar för nära 60 procent av kreditinstitutens samlade utlåning till hushållen.

Diagram 1. Utlåningen till hushållen 1997-2004

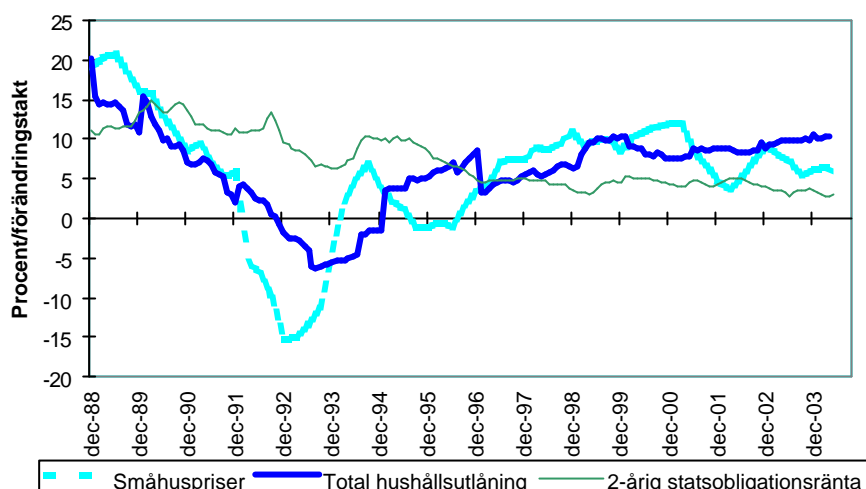


Källa: Riksbanken

De låga och sjunkande räntorna i kombination med ett historiskt sett lågt bostadsbyggande under en följd av år har lett till stigande bostadspriser – låt vara med betydande regionala variationer. Detta har i sin tur inneburit både växande pantvärden och större behov att låna för att finansiera de allt dyrare bostäderna. Slutresultatet har blivit en hög utlåningstillväxt.

Samtidigt har banker och bostadsinstitut haft starka incitament att expandera sin utlåning till bostäder. Även om konkurrensen blivit hård - vilket ytterligare bidragit till att hålla nere räntorna mot kunderna - är det en lönsam verksamhet för kreditinstituten, förknippad med en förhållandevis låg risk. Noteras kan också att det nya kommande regelverket för kapitaltäckning ("Basel II") kommer att göra bostadskrediter billigare från kapitaltäcknings-synpunkt, vilket allt annat lika ökar incitamenten för utlåning till bostäder.

Diagram 2 Småhuspriser, ränteutveckling och utlåning 1988-2003



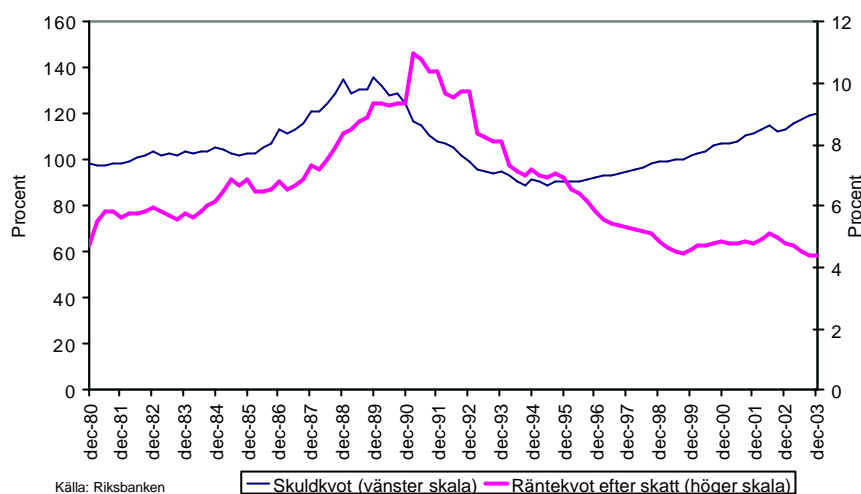
Källa: EcoWin

Huvuddragen i denna utveckling kan återfinnas också i många andra länder – låga räntor, i många fall god inkomstutveckling och stigande bostadspriser har bidragit till att skuldsättningen ökat i hushållssektorn. Detta är inte nödvändigtvis något negativt, men innebär att hushållen blir mer utsatta och känsliga för ränteförändringar. Detta får i sin tur konsekvenser både för finansmarknaderna och för den ekonomiska politikens arbetsvillkor, främst genom att hushållen konsumtions-, investerings- och sparbeslut blir mer känsliga för ränteutvecklingen än tidigare.<sup>1</sup>

Hushållen har gradvis ökat sin skuldsättning. Från ett bottenläge kring 90 procent av disponibelinkomsterna 1993-94, dvs i kölvattnet av finanskrisen, är skuldkvoten nu, som framgår av diagram 3, uppe i nästan 120 procent. Fortsätter denna trend kommer vi om cirka tre år att vara uppe på samma höga skuldsättningsnivå som rådde 1988-89, efter den låneboom som föregick finanskrisen. En väsentlig skillnad framgår dock – räntebördan är avsevärt lättare nu.

<sup>1</sup> Se exempelvis BIS Quarterly Review, March 2004: "Household debt and the Macroeconomy"

Diagram 3 Hushållens skulder respektive räntekostnader efter skatt som andel av disponibel inkomst 1980-2003



I detta ligger samtidigt en potentiell risk. Skulle en kraftig ränteuppgång inträffa skulle många hushåll drabbas av finansiella problem, och de långivande företagen av ökade kreditförluster. Mot den bakgrunden är det viktigt för FI att följa utvecklingen och om nödvändigt vidta åtgärder för att förebygga problem.

## Bankernas kreditgivning idag

### Kreditbedömningen

Finansinspektionen har nyligen granskat hur det går till när ett antal banker och bolåneinstitut<sup>2</sup> ger krediter för bostäder. Kreditgivningsprocessen består i huvudsak i att banken gör en genomgång av kundens ekonomi och kontrollerar i vilken utsträckning inkomsterna räcker för att betala räntor och amorteringar på den efterfrågade krediten samt övriga levnadsomkostnader. Därutöver beaktas värdet på bostaden. Värderingen av bostaden kan göras på flera sätt, t ex av en mäklare, en särskilt utsedd banktjänsteman, genom att köpeskillingen används som värdering eller på grundval av taxeringsvärdet. Lån ges bara till en viss andel av bostadens värde (belåningsgraden). Lån kan dock ges till ett större värde än belåningsgraden om andra säkerheter än bostaden finns.

Bostadsinstitutet ger bottenlån på upp till 75-85 procent av marknadsvärdet. Till detta erbjuds topplån som ges av moder/dotterbank eller i samarbete med extern part. Topplån ges i flera fall på upp till 100 procent av marknadsvärdet även om de flesta banker normalt kräver 5-10 procent i egen in-

<sup>2</sup> I fortsättningen används ordet "banker" oftast i rapporten, eftersom merparten av bostadsutlåningen sker i de stora bankkoncernerna. I formell mening är det dock i de flesta fall bostadsinstitut som står för utlåningen. De undersökta företagen är Föreningsparbanken, Handelsbanken, Länsförsäkringar, Nordea, SEB och SBAB.

<sup>3</sup> I fortsättningen används ordet "banker" oftast i rapporten, eftersom merparten av bostadsutlåningen sker i de stora bankkoncernerna. I formell mening är det dock i de flesta fall bostadsinstitut som står för utlåningen. De undersökta företagen är Föreningsparbanken, Handelsbanken, Länsförsäkringar, Nordea, SEB och SBAB.

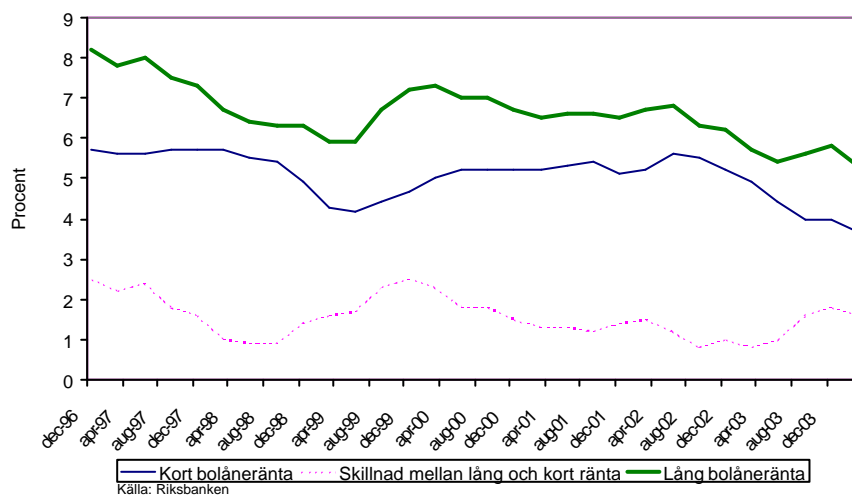
sats. Under de senaste åren har en successiv höjning av belåningsgraderna kunnat noteras.

Några absoluta krav på amortering av lånen ställs inte. Även om utgångspunkten är att lånen ska amorteras över en viss tidsperiod, är det normalt inga svårigheter att få amorteringsfrihet, åtminstone några år framåt.

Bankerna kräver att kunden har ett visst minimibelopp kvar att leva på när boende- och lånekostnader är betalda. Beloppet skiljer sig mellan bankerna men bygger oftast på Konsumentverkets riktlinjer för hushållskostnader. För många familjer skulle emellertid en anpassning till det ”kvar att leva på”-belopp som banken accepterar innebära en ordentlig åtstramning av hushållsekonomin.

Vid beräkningen av kundens förmåga att betala lånet är det rimligt att kunden inte bara kan betala de räntor som dagens låga ränteläge innebär, utan också att man har möjlighet att klara ett högre ränteläge. Samtliga sex banker som FI granskat använder en högre ränta än dagens rörliga, men variationen är relativt stor för hur mycket högre ränta som används. Två banker använder endast dagens bundna långa räntor som beräkningsgrund, vilket i praktiken medför ett påslag på cirka 1,5 procentenhet vid femårsränta och någon procentenhet ytterligare när 10-årsräntan används. Under de senaste fem åren har skillnaden mellan korta och långa boräntor varit mellan 1 och 2,5 procentenheter. (se diagram 4)

Diagram 4 Differens mellan kort (3 mån – 1 år) och lång (mer än 5 år) bolåneränta 1997 - 2003



Två banker tar också betydligt högre marginal för stigande räntor, med ett fast påslag på 2-3 procentenheter. Endast en bank använder den rörliga räntan med ett påslag på två procentenheter. Noteras kan att bankerna vanligtvis inte har marginaler motsvarande exempelvis en fördubbling av räntan eller mer, en nivå som inte är helt osannolik på toppen av en högkonjunktur.

Ett påslag på räntan vid lånekalkylen som inte är så stort kan kompenseras av ett högre krav när det gäller ”kvar att leva”-belopp. En jämförelse mellan bankerna för att se om något kan anses mer riskbenäget blir komplex, eftersom även belåningsgraden har betydelse. Dessutom har flera institut lokala eller tillfälliga avvikelser där kraven på låntagaren är högre.

Dessa interna riktlinjer som bolåneinstitut och bankerna använder är inte definitiva, utan kan i vissa fall frångås.

### **Bolåneportföljen**

Bostadslån är för flera banker den enskilt största lånekategorin. I exempelvis Handelsbanken står bostadslånen för ca 30 procent av total kreditgivning och i Föreningssparbanken för ca 35 procent. I SEB respektive Nordea är bostadslånens andel av utlåningen mindre och en betydande del av lånen är lämnade på andra marknader än den svenska.

Merparten av den utlånade volymen är bottenlån och inte mer än i genomsnitt en tiondel av utlånat belopp är mot pant med högt inområde (över 75 procent av bedömt marknadsvärde). I flera fall har bankerna fått kompletterande säkerheter eller borgen för dessa krediter.

### **Information till kredittagaren**

I samband med bostadslån lämnas idag olika typer av information dels genom marknadsföringsmaterial, dels genom allmänna villkor för krediten. Flera banker tillämpar även bolånekoden som är ett avtal mellan organisationer för låneinstitut och konsumentorganisationer inom EU. Enligt avtalet åtar sig långivarna att lämna viss information till konsumenten innan kreditavtalet sluts. Detta görs genom ett faktablad som inte behandlar riskerna med eventuella räntehöjningar. Därutöver informeras givetvis kunden i större eller mindre utsträckning och på ett mer eller mindre pedagogiskt sätt i den direkta kontakten med banktjänstemannen. FI har inte bedömt omfattningen och kvaliteten på den muntliga informationen men det är sannolikt denna dialog som har den avgörande betydelsen för låntagaren.

På sina hemsidor har bankerna ofta kommentarer kring marknadsläget ifrån sina privatekonomier eller makroekonomier och där behandlas emellanåt riskerna kring ränteutvecklingen.

## **Räntehöjningens effekt på låntagarna**

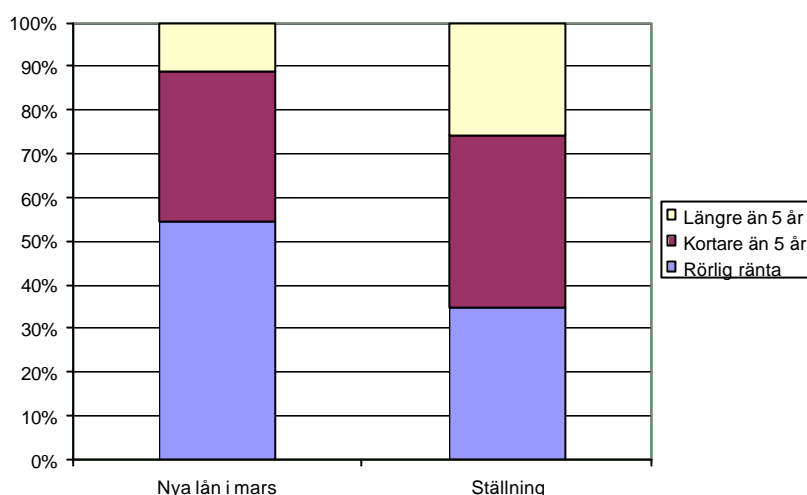
FI har inte som sin uppgift att prognostisera ränteutvecklingen. Ser man till de bedömningar som allmänt görs kan man dock snabbt konstatera att det finns en enighet om att dagens mycket låga nivå inte kommer att bestå. Bedömningarna skiftar dock om när räntorna kommer att börja stiga, hur snabbt stigningen sker och till vilka nivåer.

Den direkta effekten av stigande räntor är ökade lånekostnader. Här blir genomslaget dock inte omedelbart, eftersom en del låntagare har räntan bunden för mer eller mindre lång tid framåt. Ungefär en tredjedel av de utestående lånen har rörlig ränta, medan drygt en tredjedel har en bunden ränta som är kortare än fem år (se diagram 5). Samtidigt medför de låga korträntorna att många nya lån tas till rörlig ränta – för de lån som togs i mars 2004 togs 55 procent till rörlig ränta.



Den indirekta effekten av stigande räntor är en press nedåt på bostadspriserna. Pantvärdena sjunker. Därmed blir det svårare att gå ur ett boende som visat sig för dyrt eftersom man måste sälja till förlustpris. För vissa hushåll kan detta bli en moment-22 situation.

Diagram 5. Ursprunglig bindningstid för hushållens bostadslån. Nya lån samt ställningen i mars 2004.



Å andra sidan finns också balanserande effekter: höjd ränta samvarierar normalt med förbättrad konjunktur, sjunkande arbetslöshet och förbättrad inkomstutveckling. Detta förbättrar hushållens möjligheter att klara av högre räntor. Dessutom kan en allmänt god efterfrågan också balansera de negativa effekterna på bostadspriserna av höjda räntor.

Men detta gäller hushåll och bostadspriser i en kollektiv, genomsnittlig bemärkelse. I verkligheten avviker enskilda hushåll alltid i större eller mindre grad från genomsnittet - för det enskilda hushållet, boende på en viss ort, i ett visst hus, med ett visst låneupplägg i en viss bank, kan bilden vara mycket annorlunda. Även om det inte handlar om risk för en kris på bred front, finns det med stor säkerhet ett betydande antal hushåll som kan få allvariga ekonomiska problem om räntorna stiger mer påtagligt, och i synnerhet om en sådan högre nivå blir bestående för en längre tid.

### Ingen ”bubbla” på bostadsmarknaden

Med dagens uppdrivna prisnivåer kan man fråga sig om det finns en ”prisbubbla” på bostadsmarknaden, på motsvarande sätt som det under finanskrisen fanns en sådan på den kommersiella fastighetsmarknaden, och tio år senare på aktiemarknaden. En prisbubbla skulle kunna utgöra ett hot såväl för hushållen som för bankerna och samhällsekonomin i stort.

Frågan är om det finns några övertygande tecken på att en prisbubbla på bostäder har uppstått. Det handlar då inte om upptrissade priser på vissa lokala marknader utan att bostäder skulle vara systematiskt och utbrett övervärderade.

Med prisbubblor avses ofta att prisbildningen på en tillgång drivs av ett spekulativt inslag, där aktörerna på marknaden bedömer att priserna kommer att stiga och därför ser möjlighet att göra snabba vinster. Ett sådant beteende förekommer knappast på den svenska bostadsmarknaden. En bubbla kan också tänkas uppstå om priserna drivs av högt ställda förväntningar på den framtida ekonomiska utvecklingen, exempelvis som de förväntningar som fanns på mycket långvarigt hög vinsttillväxt i IT-företagen under slutet av 1990-talet. Inte heller den typen av överoptimism utgör något generellt fenomen på den svenska bostadsmarknaden.

Möjligen kan en ”överoptimism” finnas på en punkt – räntorna. Bostadspriserna har sannolikt drivits upp en hel del till följd av den låga räntan, som medfört en mycket låg finansieringskostnad. Det är möjligt att många bostadsköpare inte beaktar effekterna av ett mer normalt ränteläge, och det faktum att bostadspriserna skulle falla påtagligt om räntan steg. Även om så skulle bli fallet är det svårt att i dagsläget styrka att optimismen kring räntan är så stor och av en sådan betydelse att man kan tala om en bubbla på bostadsmarknaden.

## **Ingen kris – men inte heller problemfritt**

### *Stora skillnader mot 1990-talets kris*

I debatten har det ibland uttryckts farhågor för att vi, mot bakgrund av en skuldsättning som undan för undan närmat sig nivån från det sena 1980-talet, är på väg mot en situation motsvarande 1990-talets kris. Det råder ingen tvekan om att problemen skulle bli betydande och för många hushåll (och även företag) närmast oöverstigliga om räntorna skulle stiga till de nivåer som rådde i slutet av 1980- och början av 1990-talet. Denna risk framstår dock som utomordentligt avlägsen. Skillnaderna mellan då och nu är både fler och större än likheterna.

Det gäller, för att ta några exempel, riskhanteringen i bankerna, den finansiella situationen i den kommersiella fastighetssektorn, skattesystemet, och ett helt annat utgångsläge när det gäller statsfinanserna liksom den externa balansen. Sist men inte minst är de penningpolitiska och valutapolitiska förutsättningarna radikalt förändrade.

Det karaktäristiska för situationen i skarven mellan 1980- och 1990-talen var att konjunkturen försämrades och arbetslösheten ökade, samtidigt som räntorna steg, beroende på att penningpolitiken var inriktad på fast växelkurs. Detta medförde, trots rådande lågkonjunktur, behov av höjda räntor för att försvara kronkursen. Med dagens penningpolitik som styrs av ett direkt inflationsmål och utan något mål för valutakursen, bör denna ur kreditrisksynpunkt dubbla belastning inte kunna uppstå. Tvärtom – en stigande arbetslöshet, som försämrar lånekundernas betalningsförmåga (som kollektiv betraktat), medför normalt ett lägre inflationstryck som i sin tur motverkas med sänkt styrränta. Då minskar räntebördan för hushållen. I ett högkonjunkturscenario blir förloppet det omvända; å ena sidan sjunkande arbetslöshet, god inkomstutveckling och betalningsförmåga, å andra sidan stigande inflation och räntor.

Detta i kombination med en numera fast etablerad låginflationsregim gör att räntor på tvåsiffriga nivåer framstår som alltför osannolika för att utgöra en risk man behöver räkna med. En annan slutsats skulle förutsätta dramatiska förändringar i världsekonomin och i hela den ekonomiska politiken. I en sådan situation skulle problemen på bostadslånemarknaden vara en del i ett allmänt samhällsekonomiskt nödläge, som skulle kräva makroekonomiska lösningar. Den typen av händelser har inträffat förr och kan självklart inträffa igen, men att ha detta som utgångspunkt för ett resonemang om risker och riskhantering i bankernas utlåning blir med nödvändighet spekulativt och föga vägledande.

Låginflationsekonomin förändrar även förutsättningarna på kreditmarknaden när det gäller amorteringsbehovet. Under den långa period av relativt hög inflation som föregick 1990-talets regimskifte kunde låntagarna räkna med att inflationen skötte amorteringarna åt dem. Om man bara klarade de första åren när ett nytt lån tagits upp såg inflationen till att lånet sjönk till hanterbara värden. I dagsläget är den amorteringshjälp inflationen erbjuder liten. Samtidigt är kraven på amorteringar inte så stora från bankerna och det går att ha amorteringsfrihet under flera år. Detta kan leda till en strukturellt förhöjd skuldsättning över tiden, där en allt större andel låntagare ligger kvar under lång tid på höga skuldnivåer. Det betyder att makroekonomiska förändringar, såsom stigande räntor eller stigande arbetslöshet, kan bli kännbara för en större andel låntagare än som var fallet under 1990-talskrisen. Därtill finns risken med fallande bostadspriser.

### *Även måttliga räntehöjningar kännbara*

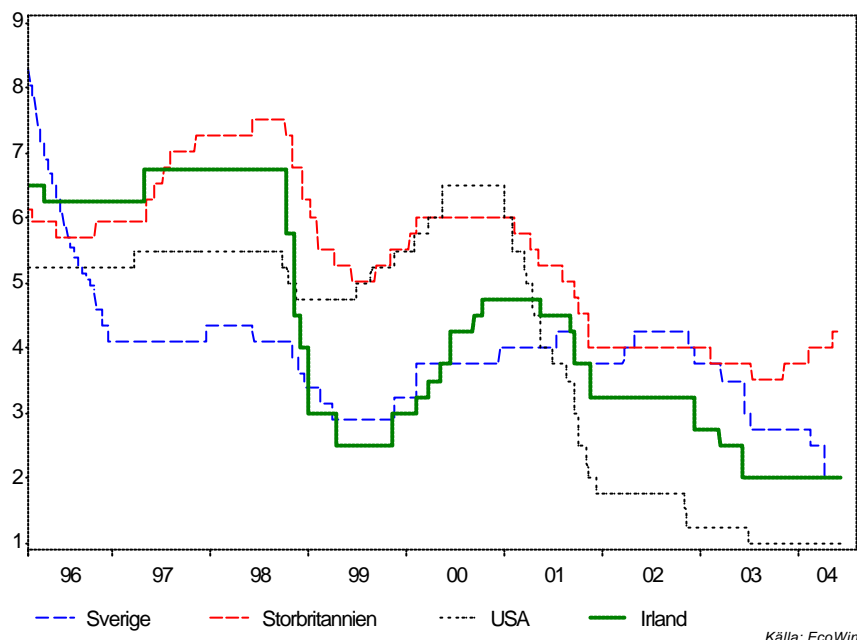
Som framgått är det en allmänt omfattad syn bland prognosmakarna att en sannolikt måttlig men ändå tydlig ränteuppgång är att vänta inom loppet av ett till två år, i takt med en förväntad ökning i den ekonomiska tillväxten. Även om en ränteutveckling liknande den i början av 1990-talet är helt osannolik, är det ändå klart att även en måttlig ränteuppgång på 2 procentenheter skulle sätta tydliga spår i ekonomin för många hushåll. För en låntagare med lån på 2 Mkr och till en rörlig ränta på 3,5 procent, skulle det innebära att räntekostnaderna steg med 57 procent, från 4 100 kronor per månad efter skatt till 6 400 kronor.

Dessutom kan man naturligtvis mycket väl tänka sig att räntorna, åtminstone tillfälligt, kan stiga betydligt mer än så. Riksbankens reporänta har sedan låginflationsekonomin etablerades inte varit högre än 4,35 procent. Skillnaden mellan reporäntan och den rörliga bostadsräntan ligger normalt sett på en dryg procentenhet. Rörliga bolåneräntor på 5,5 procent ter sig kanske inte så svårhanterligt för de flesta hushåll. Det är dock fullt tänkbart att Riksbanken i en kulminerande högkonjunktur kan behöva höja räntorna betydligt mer än så. Andra länder med etablerade låginflationskonomier behövde hålla väsentligt högre räntor under den senaste högkonjunkturen. Exempelvis var Storbritannien, USA och Irland uppe på styrräntor mellan 6,5 och 7,5 (se diagram 6).

Även om det finns skillnader i hur penningpolitiken bedrivs i dessa länder är det inte otänkbart att Riksbanken i något läge skulle hamna på en styrränta på exempelvis 6,5 procent. Detta skulle i räkneexemplet ovan betyda en

månatlig räntekostnad på 9 300 kr, en höjning med 130 procent<sup>4</sup>. En sådan höjning skulle sannolikt vara mycket besvärlig att klara av för många hushåll.

Diagram 6. Styrräntor för några utvalda länder



## FI:s roll och bedömning

### Måttliga risker för banker och kreditgivare

Även om utlåningen till hushållen i allmänhet och till boendet i synnerhet utgör en betydande och växande del av bankernas låneportföljer framstår riskerna för bankerna likväl som begränsade och kontrollerade. För det första innebär den stora mängden av var för sig relativt små lån till människor i olika boendeformer, yrken, regioner etcetera i sig att sannolikheten är liten för att ett stort antal hushåll samtidigt ska drabbas av betalningsproblem. Socialförsäkringssystemet ger också ett skyddsnät även för krediter. För det andra finns normalt goda säkerheter för lånen. För det tredje är den svenska konkurslagstiftningen ”sträng” i så måtto att det är mycket svårt för en enskild att via konkurs eller ackord ”komma undan” sitt betalningsansvar för tagna lån. Bankerna har alltså goda möjligheter att säkra det mesta av sina finansiella engagemang, även i de fall kunden får problem.

Historiskt kan också noteras att inte ens under det tidiga 1990-talets bankkris drabbades bankerna av särskilt stora förluster gentemot hushållssektorn. Under krisens värsta år 1992 utgjorde hushållsförlusterna bara 6 procent av bankernas kreditförluster. Krisen 1992 var ändå en kris som drabbade hushållen kraftigt, framför allt genom snabbt stigande arbetslöshet och

<sup>4</sup> Under antagande om 1,5 procentenhets marginal mellan styrränta och bolåneränta.

räntor. Efter 1990-talets kris har bankernas kreditgivningsprocesser förbättrats, framför allt genom att man fokuserar på kundens återbetalningsförmåga i betydligt större utsträckning än tidigare, då bostadens värde var i fokus vid kreditgivningen.

I princip kan naturligtvis en enskild kreditgivare drabbas av problem till följd av förluster på bostadskrediter – en aktör som snabbt ökat sin marknadsandel på bolånemarknaden kan naturligtvis få kännbara förluster om volymen skapats genom ”generösa” belåningsgränser och låga buffertkrav.

Slutsatsen blir att även om bankernas utlåning till hushåll medför förlustrisker, är de inte av sådan omfattning att de utgör ett hot mot bankernas finansiella ställning, än mindre mot banksystemets stabilitet. Någon annan slutsats förutsätter en radikal förändring i de allmänna makroekonomiska förutsättningarna.

## Behov av stärkt konsumentskydd

Som framgått utgör inte hushållsutlåningen något större hot för stabiliteten i det finansiella systemet. Den aspekt FI har att beakta i detta sammanhang är emellertid också den finansiella tillsynens andra huvudmål – konsumentskyddet.

Konsumentskyddet som mål i den finansiella tillsynen handlar om att balansera konsumenternas informationsunderläge mot producenterna, eller om man så vill, att skydda konsumenten från producentens övermakt. Det innebär däremot inte att konsumenterna ska skyddas från sig själva. Konsumentskydd skall inte övergå i förmynderi. Hushåll och företag skall inte förhindras att ta finansiella risker, vare sig det handlar om krediter, försäkringar eller placeringar. Uppgiften är istället att se till att konsumenten får korrekt och relevant information så att han eller hon medvetet och utifrån sina egna förutsättningar kan välja den risknivå han eller hon vill ta.

Om en låntagare medvetet och efter moget övervägande väljer att gå in i en hög belåningsgrad, och därmed risknivå, och sedan drabbas av negativa utfall, kan detta förvisso vara problematiskt på flera sätt. Om det gäller många låntagare kan det också få negativa makroekonomiska effekter. Men det är knappast att se som ett konsumentskyddsproblem. Exempelvis när det gäller aktiemarknaden var det inte ett problem ur konsumentskyddssynpunkt att många under 2000-2002 förlorade pengar på sina aktieplaceringar. Konsumentskyddsproblemet låg i att dessa förluster till en del var en följd av bristfällig information och rådgivning från vissa finansiella aktörer. I grunden gäller samma förhållande problemen i livbolagssektorn.

Finansiell tillsyn och finansiellt konsumentskydd ska alltså aldrig ha syftet att ”förbjuda” hushållen att ta finansiella risker, och heller inte att i någon mening skydda konsumenten från oväntade och ovälkomna negativa händelser på sitt risktagande, till exempel när det gäller börsutveckling, räntor, pensioner, tillgångsvärderingar, skatter etc. Tillsynens uppgift är istället att så långt möjligt se till att konsumenten får relevant information så att ett medvetet och kontrollerat risktagande blir möjligt, och i former som dels gör informationen möjlig att ta till sig, dels kan dokumenteras så att det

i efterhand går att belägga vilken information och rådgivning som konsumenten fått.

Framför allt på den första punkten – att ge informationen på rätt sätt – kan konstateras att det ofta är en svår uppgift både att genomföra och, än mer, att kontrollera av en utomstående instans som en tillsynsmyndighet. Ändå är det detta som är den avgörande faktorn – det är tämligen enkelt att överlämna några papper med ”information”, bokföra att detta gjorts och därmed anse att man uppfyllt sina skyldigheter. Samtidigt kan konsumenten i praktiken vara lika ovetande som tidigare. En meningsfull information kräver dialog med konsumenten som säkerställer att informationen också når fram. Detta är inte något som kan ”regleras fram” i någon större utsträckning, utan handlar om kultur och attityder i enskilda banker, bankkontor och hos enskilda banktjänstemän. Inte desto mindre är detta av största vikt.

## **Bankerna behöver informera kunderna bättre**

Enligt Finansinspektionens uppfattning beaktar bankerna inte i tillräcklig utsträckning riskerna och effekterna för kunden av stigande räntor, i den meningen att man, såvitt FI kunna utläsa, inte tar hänsyn till de räntenivåer som i ogynnsamma – men inte helt osannolika – fall kan bli verkliga i vissa konjunktursituationer. Därmed får kunden inte en realistisk bild av vilken faktisk riskexponering denne går in i. De räntespann man räknar på framstår dock som tillräckliga för att hantera bankens kreditrisker.

Kunden bör åtminstone bli utvärderad utifrån de räntenivåer som kan uppstå under en någorlunda normal konjunkturcykel. Ett räntespann mellan 3 och 7-8 procent på rörliga bostadslån kan vara en utgångspunkt. Såvitt FI kunnat utläsa är det bara någon enstaka bank som räknar på så höga nivåer.

Utöver att använda högre kalkylräntor som underlag i kreditgivningsprocessen är det viktigaste att bankerna informerar kunderna om hur ett högre ränteläge skulle påverka ekonomin. Detta tycks ske i flertalet fall, men skillnaderna bankerna emellan är stora, och tydliga, enhetliga interna riktlinjer saknas ofta. Enligt FI:s uppfattning ska banker och bolåneinstitut tydligt och konkret visa för kunden hur en högre ränta skulle påverka hushållets kostnader och hur det skulle påverka utrymmet för andra utgifter. Även behovet av amorteringar är viktiga att diskutera.

I FI:s allmänna råd (FFFS 2000:2) om krediter i konsumentförhållanden anges vilken information kreditgivare bör lämna till sina kunder. I dagsläget innehåller inte detta allmänna råd ett sådant informationsansvar som ovan diskuteras, varför FI avser att ändra rådet, så att denna aspekt beaktas. När det gäller bolån och andra lån av en storlek som tydligt påverkar hushållets löpande ekonomi räcker det inte med att tillhandahålla en skriftlig redovisning eller standardiserad information, utan detta måste diskuteras med kunden för att säkerställa att informationen når fram. En ändring av det allmänna rådet behöver preciseras ytterligare, men bör kunna träda i kraft under hösten 2004. Bankerna bör dock se över sin informationsgivning snarast, eftersom det låga ränteläget gör informationen särskilt angelägen.

Ett stärkt informationsansvar när det gäller bostadskrediter ter sig angeläget inte minst i ljuset av det stärkta krav som ställs vid finansiell rådgivning för

placeringar som träder i kraft under 2004. Bostadskrediter kan för många konsumenter omfatta väl så stora värden som finansiella placeringar: Likaså kan bostadskrediter tänkas beröra en bredare grupp konsumenter än de som ägnar sig åt finansiella placeringar avseende större värden, och låntagarna kan generellt sett förväntas vara sämre informerade än den gruppen.