

Forslag til forbedret bankkonkurransen – oppfølging av Hurdalsplattformen

Hurdalsplattformen slår fast at regjeringen vil: «Jobbe for å gjøre banktjenester enkle og rimelige for vanlige folk, blant annet gjennom å gjøre det enklere å bytte bank og sørge for mer gjennomsiktighet av bankenes boliglånsrenter og øvrig prising av tjenester.»

I dette notatet kommer Huseierne med fire konkrete forslag for å forbedre bankkonkurransen i tråd med Hurdalsplattformen:

- Forbedret renteinformasjon i Finansportalen gjennom bankers rapportering av gjennomsnittlige renter på utbetalte boliglån
- Rapporteringsplikt for bankene om hvilke geografiske områder de tilbyr lån i
- Krav til offentliggjøring av data som danner grunnlag for bankers beslutninger om tildeling av og prissetting av lån – kommunescore og områdescore
- Tydeligere plassering av ansvar for tilsyn og økt satsing på tilsyn til forbrukernes beste

Forbrukerorganisasjonen Huseierne representerer vanlige boligeiere over hele landet. Vi har 250.000 medlemmer som utgjør ca. 10 prosent av alle landets husholdninger. Huseiernes formål er blant annet å arbeide for at flest mulig kan eie sitt eget hjem og sørge for å ivareta den norske boligmodellen.

Rentekostnadene er den største bokostnaden for norske boligeiere, og den eneste bokostnaden som boligeiere i noen grad kan påvirke selv gjennom å velge billigste alternativ. Derfor mener Huseierne at konkurransen i bankmarkedet må økes, gjennom å gjøre markedet mer transparent og å sikre best mulig informasjon til forbrukerne. Det vil bidra til at forbrukerne styrker sin forhandlingsposisjon i møte med bankene.

Renteutgiftene er den største bokostnaden

Den aller største bokostnaden for norske boligeiere er rentekostnader. På landsbasis var rentekostnadene i 2020 for en gjennomsnittsbolig på 120 kvadratmeter ca. 43.000 kroner, mens totale bokostnader var på ca. 101.000 kroner. Det betyr at rentekostnadene utgjorde 42 prosent av boligeiernes samlede bokostnader. Dette viser Huseiernes bokostnadsindeks for 2021 utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse.

Norges Bank har i mars 2022 anslått at utlånsrenten ved utgangen av 2023 kan være på fire prosent. Da vil utgiftene øke tilsvarende for norske boligeiere.

Disse økte utgiftene til boliglån kommer samtidig med en vesentlig økning i kommunale avgifter, særlig for vann, avløp og renovasjon. I tillegg er det forventet at strømprisene vil være vedvarende høye i årene fremover.

Dette understreker behovet for å holde bokostnadene nede, slik at vi kan opprettholde den norske boligmodellen med høy eierandel.

Få nordmenn bytter bank eller pruter på rentene

I undersøkelsen «Forbruker- og finanstrender» fra Finans Norge og Kantar (mars 2020), slås det fast at konkurransen i bankmarkedet kunne vært langt bedre¹:

- Kun 10 prosent byttet bank i 2019.
- 17 prosent forhandlet på lånerenten i 2019
- 40 prosent har ikke vurdert å bytte bank noen gang.
- 24 prosent har byttet hovedbank mer enn to ganger.

Også i 2010 var det så mange som 40 prosent av norske bankkunder som aldri hadde skiftet bank².

Ser vi til Sverige, viser en rapport fra 2019 at den svenske bankkonkurransen ut til å være god. Da var om lag en fjerdedel av alle svenske boliglån utstedt det siste året³.

Årsaker til lav konkurranse og lavt bankbytte

Her vil vi peke på noen årsaker til at det er dårlig konkurranse på det norske bankmarkedet.

Uoversiktlig rentemarked

Norske banker skal i dag rapportere renter på boliglån til Finansportalen. Dette er rentene fra bankenes «prisliste». Men vi ser stadig at bevisste og ressurssterke forbrukere pruter seg frem til bedre vilkår enn hva som fremkommer av listene.

Bankene argumenterer med at dette er fordi det er en individuell avtale der låntakerens individuelle forhold tas hensyn til.

Utfordringen er at forbrukerne ikke har mulighet til å få kunnskap om hvor stort dette prutningmonnet er. Dermed vil den aktive og ressurssterke bankkunde kunne få bedre lånevilkår enn den mindre aktive og ressurssterke kunden.

Mange norske banker gir altså egentlig andre priser enn det som er oppgitt som listepriis. Forbrukerne hadde hatt et langt bedre grunnlag for å vurdere tilbud om boliglån fra banker om de visste hva de andre kundene faktisk får i rente.

Vi går videre inn i en tid med mange rentehevinger som kommer forholdsvis raskt etter hverandre. I et slikt marked blir informasjonsbildet for forbrukerne mer uoversiktlig fordi bankene endrer rentene sine ofte og på litt ulike tidspunkter. Fra høsten 2021 har vi allerede sett at storbankene hever rentene umiddelbart etter at Norges Bank endrer styringsrentene, mens småbanker ofte venter en stund.

Et siste moment er at enkelte banker ikke oppgir renter på flere av sine boliglån. Et eksempel er DNB som pr. i dag ikke oppgir rente for kundene i SAGA-programmet. Denne renten ble tatt ut av Finansportalen våren 2019. Finansportalen opplyser i e-post til Huseierne at DNB er pliktige til å oppgi denne renten, men at de ikke har hatt kapasitet til å følge dette opp.

¹ <https://www.finansnorge.no/contentassets/352640655a4146968c1664a7a92ab032/rapport-2020/forbruker--og-finanstrender---finans-norge-2020.pdf>

² SIFO, 2010: «Hvorfor bytter du ikke bank?»

³ Copenhagen Economics, 2019: «Konkurransen på den svenska bankmarknaden»

Uoversiktlig bankmarked

Det norske bankmarkedet er uoversiktlig for forbrukerne. Det i seg selv gjør at konkurransen blir lavere.

Huseierne laget høsten 2020 en bankundersøkelse for å vise bankkonkurranse i ulike deler av landet, og synliggjøre hvilke banker forbrukerne kan få lån i de ulike kommunene⁴. Denne viser at konkurransen i de lokale markedene er svært varierende.

Huseiernes undersøkelse viser at konsentrasjonen av banker er størst sør i Norge, og at Sørlandet, det sentrale Østlandet og Trøndelag har flere lokalbanker enn ellers i landet.

Dette betyr at bankkunder i disse områdene kan nyte godt av større konkurranse mellom bankene. De nordlige landsdelene har færre lokale banker. Der er det også færre landsdekkende banker som har kontorer eller representasjon, noe som innebærer at bankkonkurransen er dårligere nord i landet.

Skjevhet i informasjon om hvordan ulike boliger vurderes

Ved lånebehandling bruker norske banker i dag et system der det gis score til boliger ut fra salgspris/omsetning der boligene er. Hvis kommunen eller området har for lav score, innvilger ikke banken lån. Dette kalles *kommunescore*⁵. Det er i tillegg laget et finmasket nett som vurderer den enkelte bolig også innenfor ulike kommuner. Dette kalles *områdescore* (se illustrasjon lenger ned i notatet).

Dette er data som bankene har tilgang på og bruker i sin vurdering av boliger og søknader om boliglån, men bankkunder har ikke selv tilgang til denne informasjonen. Denne informasjonen er heller ikke veldig kjent, pr. i dag har vi bare funnet dette omtalt hos en bank i hjelpetekst og «spørsmål-og-svar-side»⁶.

Denne informasjon er viktig for forbrukerne for å vite hvilke banker som gir lån der man har bolig, og hvorfor de vurderer lånevilkårene som de gjør.

Løsninger

Forbedret renteinformasjon - rapportering av gjennomsnittlig faktisk rente

Det er som vist et informasjonsunderskudd hos forbrukerne når det kommer til informasjon om hvilke bankrenter man kan få i markedet.

Huseierne mener at det må bli bedre renteoversikter, slik at det blir lettere å orientere seg i markedet. Dette vil fremme konkurransen bankene imellom. Det kan ikke fortsette å være slik at man faktisk må søke lån i en bank for å se hvilke vilkår man kan få.

For å forbedre renteoversiktene for bankene anbefaler Huseierne at bankene blir pålagt å rapportere sine faktiske gjennomsnittlige renter på utbetalte boliglån den siste måneden.




Denne renten skal oppgis samtidig med bankens listepriis. Slik får forbrukeren sett hva som er listepriis og hva som er gjennomsnittlig forhandlingsgrunnlag. Dette vil gi et godt informasjonsbilde for bankkundene.

⁴ https://www.huseierne.no/globalassets/boligfakta/boligfakta-2020/huseierne-lokalbankundersokelsen_2020.pdf

⁵ Blant annet omtalt i rapporten «Kartlegging av tilgang og pris på boligfinansiering i distriktene», SØA jan 2022.

⁶ Bulder Bank: [Jeg har fått avslag på søknaden med for dårlig områdescore som begrunnelse, hvorfor det?](#)

Dette systemet brukes allerede i dag i Sverige⁷, og erfaringene derfra er gode får Huseierne bekreftet gjennom møter med svenske Finansinspektionen og forbrukerorganisasjonen Villaägarna. Rapporten fra Copenhagen Economics om svensk bankkonkurranse tyder også på det samme, og viser at det byttes bank oftere i Sverige.

Bolag ▲	Snitträntor (mars)		Listräntor		
	3 mån ▲	1 år ▲	1 år ▲	2 år ▲	
 stabelo	1,14 %	1,15 %	1,15 %	1,65 %	
 Landshypotek Bank	1,15 %	1,10 %	1,10 %	1,61 %	
SEB	1,43 %	1,29 %	1,29 %	1,60 %	
SBAB bolån	1,40 %	1,35 %	1,35 %	1,70 %	
Swedbank	1,47 %	1,54 %	1,54 %	1,82 %	

Svenske rentelister gjør det enkelt å sammenligne snittrenter og listerenter. (Faksimile fra Finansportalen.se)

Som det forklares på privatøkonomisidene til avisen Expressen.se⁸:

«Utan snitträntan är det svårt att veta var du kan hitta det billigaste bolånet. Tidigare kunde du bara få en uppfattning om bankernas bolåneräntor genom att titta på listräntorna. Men den visar bara på den högsta räntan banken erbjuder, och ofta finns det rum för att pruta på räntan. Hur mycket du kan pruta är dock individuellt men med hjälp av snitträntan kan du få en uppskattning på hur stor rabatt du kan få.»

Andre modeller for å gi renteopplysninger

Det finnes ulike modeller for å gi kundene renteopplysninger. For eksempel beste utbetalte rente for ulike boliglån, et gjennomsnitt av de 20 prosent beste lånene eller lignende.

Utfordringen med dette er at de beste rentene fort vil kunne preges av låntakere med helt spesielle forhold og dermed gi falske forhåpninger om forhandlingssituasjon. Gjennomsnittsrentene vil derimot gi et realistisk bilde av hvilket forhandlingsrom man har som forbruker.

Derfor mener Huseierne det er best å bruke den gjennomsnittlige renten for de ulike lånene.

Mer detaljert informasjon

I Sverige brukes gjennomsnittlige renter for alle utbetalte boliglån, med ingen oppdeling i for eksempel egenkapitalgrad.

⁷ Svensk regelverk om snittrente: <https://www.fi.se/sv/vara-register/sok-fffs/2015/20151/>

⁸ <https://lanapengar.expressen.se/vad-ar-listranta-och-snittranta/>

Men i Norge mener Huseierne det bør vurderes om man skal dele opp rapporteringen, for eksempel etter egenkapitalgrad på 50, 75 og 85 prosent som er vanlige trinn for banker i deres prislister.

En annen forbedring fra dagens svenske system er at bankene ved siden av å fortelle om snittrenten som er utbetalt siste måned, også offentliggjør snittrenten på alle utestående boliglån.

Dagens datasystemer er vesentlig bedre nå enn da de svenske reglene ble innført, slik at det vil være enklere å få til en automatisk rapportering av dette i dag.

Det er også viktig at forbrukeren ikke overøses med informasjon. Et av hensynene ved innføringen av reglene i Sverige var å få på plass et system som var lett å kommunisere og forstå. Men en oppdeling etter vanlige egenkapitalgrader vil etter Huseiernes mening ikke være noe problem for forbrukerne å skjønne, men heller gi et bedre informasjonsbilde.

Banker må oppgi hvilke områder de gir lån i

Banker skal i dag oppgi om lånene de gir er landsdekkende, regionale eller lokale. Men det er ikke noe krav om at de oppgir området de eventuelt gir lån i.

Dette gir flere problemer for bankkundene som skal orientere seg:

- De vet ikke hvilke områder bankene gir lån i.
- De vet ikke om såkalte "landsdekkende" banker gir lån i alle kommuner/områder av landet eller ikke.

Dette er en utfordring for forbrukerne som nå ikke vet hvilke banker som gir lån der de bor. Dermed er det vanskelig å vite hvordan konkurransen faktisk er, og hvilke banker som gir lån i egen kommunene.

Huseierne mener at bankene derfor må oppgi hvilke områder de gir lån til i sin rapportering. Dette kan for eksempel gjøres slik at kommunenavn kan brukes for filtrering av resultater i for eksempel Finansportalen og andre tjenester som bruker dataene fra Finansportalen. Dermed vil forbrukerne få en mye bedre oversikt over hvilke banker som gir lån på hvilke steder.

Huseierne mener det videre bør vurderes om informasjon på kommunenivå gir god nok nøyaktighet, eller om man for eksempel skulle brukt postnummer for å få enda bedre detaljgrad.

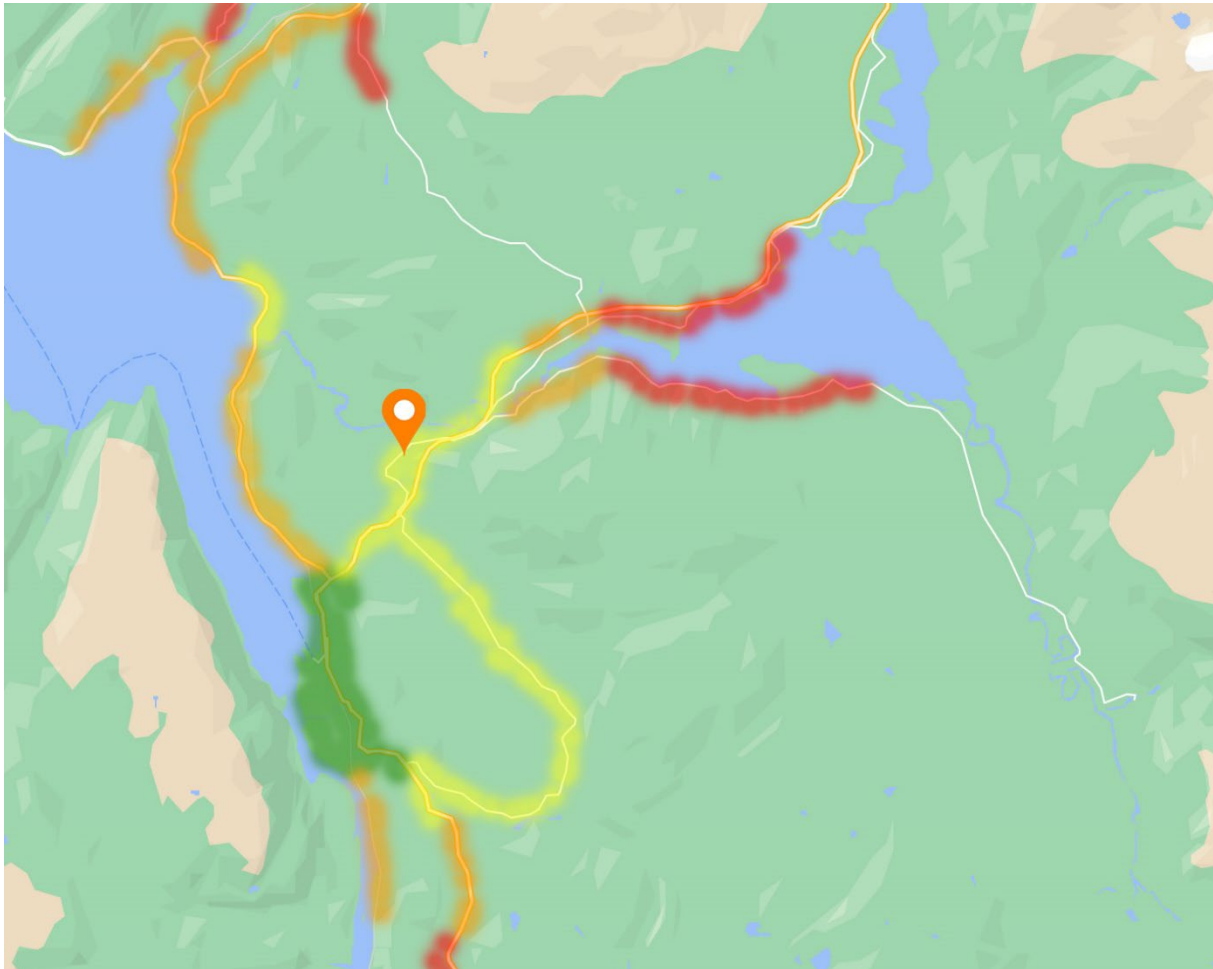
Forbrukere må få tilgang til sin kommunescore og områdescore

Huseierne mener også at forbrukerne må få vite hvordan deres bolig vurderes i *kommunescore* og *områdescore*. Dette er viktig både for de som ønsker lån til en bolig, og det vil være viktig informasjon ved kjøp og salg av en bolig.

Tilgangen til informasjonen, sammen med informasjonen om gjennomsnittlig rente, er viktig for å forstå hvilket rom man har til forhandlinger med banken.

Hvordan tilgangen praktisk kan gjøres bør utredes nærmere, men Huseierne mener at bankkundene bør kunne slå opp sin bolig gjennom for eksempel adresseoppslag hos den enkelte bank for å se hvordan boligen vurderes hos dem. Dette må kunne gjøres uten at man er kunde, og uten store tekniske hindringer.

Huseierne mener videre at databasene som leverer grunnlagsdata må kunne åpne tilgang for ulike oppslagstjenester som hjelper forbrukerne slik at dataene kan hentes over til disse tjenestene og brukes i rådgivning. Dette kan i dag være tjenester som Finansportalen, Virdi, Boligmappa, Renteradar, Penger.no mm.



Områdescore: Slik kan områdescore illustreres. I kartet vil man tydelig se ens egen bolig, og hvordan området der boligen ligger vurderes sammenlignet med andre områder i kommunen. Områdescoren baserer seg på prishnivå og antall omsetninger i området. Den graderes fra grønt som er en god score for et «velfungerende boligmarked» til rødt som er en dårlig score og indikerer et «ikke fungerende boligmarked». Dette er informasjon som bankene bruker i sin vurdering av om man får lån som forbruker og eventuelt under hvilke betingelser.

Dermed vil forbrukerne i oppslagstjenester kunne se hvordan deres bolig vurderes, for eksempel i grønn, gul eller rød sone. Hos den enkelte bank vil man kunne få vite vurderingen banken gjør av denne informasjonen, og dermed få god bakgrunn for om man ønsker å søke lån eller ikke.

Tilgang til kommunescore og områdescore er også viktig fordi mange av de automatiserte billige bankene bruker denne for å angi om du får lån eller ikke. Det å vite hvordan kommunen og boligen er vurdert er derfor meget viktig informasjon for å forstå bankkonkurransbildet.

Huseierne mener at dette er informasjon som man skal få som boligeier, men også som mulig boligeier. Denne informasjonen er meget viktig i en kjøpsituasjon. Derfor bør det vurderes om denne informasjonen skal bli rapporteringspliktig fra eiendomsmegler ved boligkjøp.

Klart plassert tilsynsansvar

Det er viktig ved innføring av nye og forbedrede regler for rapportering av rentevilkår at tilsynsansvaret plasseres klart. I dag er ikke dette ansvaret tilstrekkelig tydelig, men faller mellom flere ulike organer. Finansportalen driver med tilsyn av renteoversiktene og Forbrukertilsynet har ansvar for blant annet tilsyn av markedsføringen. I tillegg har Finanstilsynet ansvar for forbrukernes rettigheter. Finnanstilsynet har nylig opprettet en ny avdeling for forbrukervern som blant annet skal ha tilsyn med kundebehandling og krav til god forretningskikk.

Utfordringen med dette er at tilsynet med bankmarkedet er delt mellom ulike departement, da Finansportalen/Forbrukerrådet og Forbrukertilsynet ligger under Barne- og familiedepartementet, mens Finanstilsynet ligger under Finansdepartementet.

Huseierne anbefaler at det gis et klart tilsynsansvar for rapporteringen.

I tillegg må det bevilges nok midler til tilsynsorganet til at det skal kunne drives effektivt tilsyn. I dag forteller for eksempel Finansportalen om et etterslep på oppfølging av bankers rapportering av renter og rentevilkår.

Huseierne mener det må vurderes om tilsynet bør flyttes til Finanstilsynets avdeling for forbrukervern. Nærheten til Finanstilsynets andre avdelinger og Finansdepartementet er viktig, siden god konkurranse i bankmarkedet påvirker forbrukernes gjeldsbelastning.

Er det fare for lavere konkurranse fordi bankene får mer informasjon?

Ved innføring av krav til økt informasjon på bankmarkedet kommer det gjerne innvendinger fra konkurranseteoretikere om at økt informasjon kan gjøre at de næringsdrivende - i dette tilfellet bankene - vil kunne utnytte informasjonen til sin fordel. Og at dette igjen bidrar til lavere konkurranse.

Her vil vi påpeke at mye av informasjonen som vi etterspør er informasjon bankene har i dag, blant annet gjennom jevnlige rapporter fra analysefirmaer og tilgang til informasjonsdatabaser hos for eksempel Eiendomsverdi. Det å sikre forbedret informasjon for forbruker vil derfor først og fremst jevne ut den asymmetrien som i dag finnes mellom næringsdrivende og forbrukere.

I tillegg er det viktig å peke på at man i Sverige ser at konkurransen bankene imellom har økt blant annet som følge av de nye reglene som ble innført i 2015⁹.

Huseierne mener derfor det ikke er fare for lavere konkurranse ved å gi mer informasjon til forbrukerne.

⁹ Copenhagen Economics, "Competition in the Swedish banking sector", 2019
https://www.swedishbankers.se/media/4287/19_9competition-in-swedish-banking.pdf

Behov for rask gjennomføring

Huseierne mener det raskt bør komme tiltak for å øke bankkonkurransen. Rentehevingene som kommer, og det økte kostnadsbildet for rentekostnader, gjør at det bør innføres nye regler senest fra 1. januar 2024.

Huseierne mener at regler om ny rapportering av renter er endringer som kan gjennomføres raskt. Her er det erfaringer fra Sverige å lenes seg på, både ved utarbeidelse, innføring, gjennomføring og tilsyn.

Bankenes rapporteringsplikt for hvilke områder de gir lån i vil også kunne gjennomføres raskt.

Vi ser at tilgang til data om kommunefaktor og områdefaktor vil kreve mer utredning. Samtidig er det viktig at noe skjer, så Huseierne mener det her ikke er nødvendig at tiltakene venter på hverandre, men innføres hver for seg så snart som mulig.

Huseierne bidrar gjerne med mer opplysninger og informasjon.

Oslo, 9. mai 2022

Morten Andreas Meyer, generalsekretær/sign

Carsten Henrik Pihl, forbruker- og kommunikasjonssjef/sign

Kristin Gyldenskog, samfunnskontakt/sign