



Marknadsuppförande, Kundskydd

## FRÅGOR GÄLLANDE KREDITFÖRHÅLLANDEN OCH SÄKERHETER

### Inledning

Finansinspektionen har fått kännedom om flera fall där ett kreditinstitut, som villkor för ändring av en kreditlöshet, ställt en höjning av en fast ränta eller marginal på en kundkredit. I föreliggande brev lägger Finansinspektionen fram sina synpunkter på de vanligaste av dessa situationer. Finansinspektionen hänvisar även till sitt brev till Finansbranschens Centralförbund den 17 augusti 2009, dnr 12/299/2009 (som bilaga), om beviljande av amorteringsfri period till bostadslån. De synpunkter som läggs fram i brevet gäller fortfarande.

De synpunkter som läggs fram i föreliggande brev gäller situationer där inget annat tidigare uttryckligen har överenskommit med kunden. Finansinspektionen påminner kreditinstituten om att de villkor som avtalats med kunden och som avviker från de allmänna villkoren alltid ska skrivas in i avtalet eller en avtalsbilaga, även om kunden inte uttryckligen har krävt det. Det bör även noteras att kravet på ändring av marginalen eller andra villkor kan vara oskäligt för gäldenären, om gäldenären genom kreditförhandlingarna, marknadsföringen av krediten eller på annat sätt med fog kan ha fått uppfattningen att kreditinstitutet går med på ändringar utan att räntan eller marginalen eller något annat i kreditvillkoren ändras.

Höjning av fast ränta eller räntemarginal i vissa situationer

#### *Amorteringsfri period*

I det brev som hänvisas till ovan lade Finansinspektionen fram sina synpunkter på de situationer där det är oskäligt för gäldenären att en höjning av räntan eller marginalen ställs som villkor för beviljande av en amorteringsfri period.

Finansinspektionen påpekar att en amorteringsfri period kan hjälpa gäldenären i en situation där amortering på lånet kan bli övermäktig till exempel på grund av sjukdom, arbetslöshet eller familjeledighet. Om god kreditgivningssed stadgas i 7 kap. 13 § i konsumentskyddslagen där det förutsätts att kreditgivaren i händelse av försenad betalning ger konsumenten information och råd för att förhindra att betalningssvårigheter uppstår eller förvärras och informerar om hur situationer med betalningsoförmåga kan skötas samt att kreditgivaren förhåller sig ansvarsfullt till betalningsarrangemangen.

Marknadsuppförande, Kundskydd

### *Ändring av betalningsplan*

Vid betydande ändringar av betalningsplanen på gäldenärens initiativ, till exempel betydande förlängning av återbetalningstiden, kan kreditgivaren kräva att även andra villkor ändras i samband med ändring av betalningsplanen. I dylika situationer behövs oftast också samtycke av den som ställt tredjemanssäkerhet, om så är fallet. Vid mindre ändringar i betalningsplanen, till exempel senareläggning av förfallodagen enligt gäldenärens nya lönedag, är det inte motiverat att göra ändringar i de övriga villkoren.

### *Extra amortering*

Enligt 7 kap. 27 § i konsumentskyddslagen har konsumenten rätt att betala sin konsumentkredit eller en del av den före förfallodagen. Gäldenären kan således välja att göra extra amorteringar på krediten. För detta behövs inte kreditinstitutets samtycke. Kreditinstitutet får inte heller ställa andra villkor för amorteringar, till exempel gällande räntemarginalen. Om kreditinstitutets rätt till kompensation stadgas i konsumentskyddslagen.

### *Byte av referensränta*

Marginalen på krediten avspeglar speciellt den kreditrisk som kunden medför för kreditinstitutet. Denna risk är densamma oavsett referensränta. Om referensräntan byts på gäldenärens initiativ är detta i sig ingen grund för höjning av räntemarginalen. Å andra sidan behöver inte kreditinstitutet gå med på gäldenärens begäran om byte av referensränta.

### *Säkerhet*

Byte av säkerhet utgör ingen grund för ändring av räntan eller marginalen i en situation, där

- inga ändringar görs i kreditförhållandet på begäran av kunden
- kundens betalningsförmåga inte har försämrats så att risken för kreditinstitutet har ökat jämfört med den ursprungliga kreditgivningstidpunkten
- den ersättande säkerheten enligt en objektiv bedömning är minst lika bra för kreditinstitutet som den tidigare säkerheten.

### *Ytterligare kredit/säkerhet*

Om kunden ansöker om ytterligare kredit av banken, ska de kriterier och priser för kreditgivning som är gällande vid tidpunkten för beviljande av krediten tillämpas på krediten. I sådana situationer finns det inga grunder för ändring av räntan eller marginalen eller de övriga villkoren för den gamla krediten. Vid beviljande av ytterligare kredit kan man inte heller utgå ifrån att kunden återbetalar den gamla krediten. Om kunden bestämmer sig för att ta den nya krediten hos en annan kreditgivare, ska kreditinstitutet vid behov informera kunden om möjligheten att efterpansätta de säkerheter som kreditinstitutet förfogar över.

## Marknadsuppförande, Kundskydd

När säkerhetens värde enligt en objektiv bedömning är betydligt större än den återstående fordringen, så att säkerheten täcker det återstående lånekapitalet samt räntor, dröjsmålsräntor och indrivningskostnader, ska den så kallade översäkerheten återlämnas till den som ställt säkerheten om denne begär detta och om säkerheten kan uppdelas i lämpliga delar.

*Sammanslagning av krediter*

Om flera krediter som en kund har hos en kreditgivare, på kundens eller kreditgivarens initiativ sammanslås till en ny kredit vars marginal är högre än för någon av de tidigare krediterna, ska kreditgivaren informera kunden om hur räntekostnaderna kommer att förändras jämfört med tidigare. Enligt 7 kap. 13 § i konsumentskyddslagen ska kreditgivaren ge konsumenten en sådan tillräcklig och klar utredning innan kreditavtalet tecknas som gör det möjligt för konsumenten att bedöma om krediten är lämplig för hans eller hennes behov och ekonomiska situation. Enligt reglerna för god banksed ska banken i sin affärsverksamhet tillvarata kundens intressen.

*Av banken oberoende omständigheters inverkan på skuldens kostnad*

I många kreditdokument som tillämpas på konsumenter ingår ett villkor enligt vilket gäldenären ska ersätta kreditinstitutet den andel av en kostnadsökning eller intäktsminskning som hänför sig till krediten till följd av lagstiftning eller myndighetsbeslut. Denna formulering kan anses göra det möjligt för kreditinstitutet att till exempel överföra kostnader till följd av bankskatten på sina kreditkunder. Enligt Finansinspektionens uppfattning lämnar villkoret emellertid rum för tolkningar. Vid tolkning av konsumentavtal ska lagstiftningen om konsumentavtal och principerna för tolkning av konsumentavtal iakttas, och härvid är det uppenbart att någon kan anse villkoret kan vara oskäligt för konsumenten på det sätt som avses i konsumentskyddslagen.

Enligt Finansinspektionen är det otvetydigt att villkoret inte kan tillämpas i situationer där banken orsakas kostnader till följd av ändringar i den allmänna lagstiftningen, såsom strängare kapitaltäckningsregler.

Upplysningar lämnas av byråchef Timo Peltonen, tel. 010 831 5551, och jurist Ilse Lampela, tel. 010 831 5292.

## FINANSINSPEKTIONEN

Erja Rautanen  
Erja Rautanen  
avdelningschef

Ilse Lampela  
Ilse Lampela  
jurist

Bilagor

Finansinspektionens brev till Finansbranschens Centralförbund den 17 augusti 2009

För kännedom

Finansbranschens Centralförbund  
Försäkrings- och finansrådgivningen FINE  
Konkurrens- och konsumentverket

**Offentligt**

Finansbranschens Centralförbund  
Bulevarden 28  
00120 Helsingfors

**Beviljande av amorteringsfri period till bostadslån**

Enligt uppgifter som kommit Finansinspektionen tillhanda har vissa banker på sistone ställt en höjning av lånemarginalen som villkor vid förhandling om amorteringsfri period till bostadslån. I en del fall har kravet kommit som en överraskning för gäldenären.

Finansinspektionen anser att det är oskäligt för gäldenären att en höjning av lånemarginalen ställs som villkor för beviljande av en amorteringsfri period till bostadslån i följande situationer:

- 1) Amorteringsfri period har överenskommit i låneavtalet och i avtalet nämns inte att de övriga villkoren för lånet kan justeras vid beviljande av en amorteringsfri period eller därefter.
- 2) Amorteringsfri period har inte överenskommit i låneavtalet, men har marknadsförts i samband med ingående av avtalet på ett sådant sätt att gäldenären med fog kan ha fått uppfattningen att inga andra lånevillkor ändras när en amorteringsfri period beviljas. Finansinspektionen vill härvid påpeka att enligt 125 § i kreditinstitutslagen ska marknadsföring som inte innehåller den information som är relevant för kundens finansiella säkerhet alltid anses vara otillbörlig.
- 3) Amorteringsfri period har inte överenskommit i låneavtalet, men i samband med ingående av avtalet har gäldenären på annat sätt låtit förstå att inga andra lånevillkor ändras när en amorteringsfri period beviljas.

Finansinspektionen ber Finansbranschens Centralförbund rf delge sina medlemsbanker Finansinspektionens synpunkter enligt detta brev om höjning av lånemarginalen vid beviljande av en amorteringsfri period.

Finansinspektionen kommer att inom tillsynen av bankernas marknadsuppförande granska förfarandena vid beviljande av amorteringsfri period till bostadslån. Härvid fästs speciell uppmärksamhet vid marknadsföringen av krediter, kreditgivningsprocessen och den information som ska ges kunderna.

FINANSINSPEKTIONEN

Jarmo Parkkonen  
avdelningschef

Ilse Lampela  
jurist