



31.3.2010

Offentligt

Dnr 17/499/2010

## Till bankerna i Finland

### ÅTGÄRDER FÖR ATT SÄKRA BANKERNAS LÖNSAMHET PÅ LÅNG SIKT OCH SÖRJA FÖR KUNDSKYDDET

Finansinspektionen (FI) anser att priskonkurrensen om bostadslån och framför allt tidsbunden inlåning har skärpts till den grad att bankernas lönsamhet på lång sikt kan äventyras. Under rådande ekonomiska förhållanden uppmanar FI bankerna också att särskilt kontrollera privatkundernas lånebetalningsförmåga och ge kunderna tillräcklig information om låneskyddsprodukter.

#### Prissättningen av in- och utlåning ska säkra bankernas framtida lönsamhet

Den kraftiga nedgången i marknadsräntorna från och med slutet av 2008 och den skärpta konkurrensen mellan bankerna har fått bankernas totala räntemarginal att krympa betydligt. FI anser att in- och utlåning ska prissättas så att den totala räntemarginalen täcker kostnaderna för och riskerna i bankens verksamhet och att räntenettet hålls på en tillräckligt hög nivå.

Framför allt den hårdnade priskonkurrensen om tidsbunden inlåning kan försvaga bankernas lönsamhet betydligt. Kundmarginalen för bolån bör under hela avtalstiden täcka kreditriskexponeringen mot kunden, kostnaderna och riskerna till följd av bankens refinansiering, avkastningskravet på bankens kapital och övriga kostnader.

#### Att säkra kundernas återbetalningsförmåga är särskilt viktigt när räntorna är låga

De exceptionellt låga marknadsräntorna har ökat risken för att kunderna tar för stora lån i förhållande till sin betalningsförmåga. I den rådande omvärlden ska bankerna särskilt noggrant bedöma kundernas förmåga att sköta sina lån med sina egna inkomster.

FI uppmanar bankerna att systematiskt göra en beräkning av betalningsutrymmet för alla nya sökande av bostadslån och i sina kreditbeslut ta hänsyn till beräkningen. För bedömning av effekten av räntehöjningar ska som räntenivå i beräkningarna av betalningsutrymme användas minst maximiräntenivån under eurotiden (10/2008 12 mån. Euribor 5,5 %). Bankerna bör således i sina beräkningar använda minst beräkningsräntan 6 % (marknadsräntan plus kundmarginalen).

Beräkningen av betalningsutrymmet ska alltid läggas fram för kunden. Vidare ska kunden få en ingående förklaring av hur en höjning av marknadsräntan påverkar återbetalningsplanen för bolånet. Det gäller framför allt annuitetslån där en räntehöjning kan förlänga lånetiden betydligt.

Risken för en höjning av räntenivån återspeglas också i risken med bostadspriserna. FI anser det viktigt att bankerna kräver en tillräcklig självfinansieringsandel för att minska risken för kunderna. I kapitaltäckningsanalysen betraktas lån med en belåningsgrad under 70 % såsom lån med lägre risk. FI uppmanar bankerna att i



31.3.2010

Offentligt

Dnr 17/499/2010

bostadsfinansieringen undvika belåningsgrader över 90 % i förhållande till det verkliga värdet på det belånade objektet annat än i mycket exceptionella fall.

#### Bättre kundinformation om räntetaksavtal och låneskyddsförsäkringar

Informationen till kunder om pris och kostnader för avtal om räntetak och låneskyddsförsäkringar och om skyddets omfattning (avtalets innehåll och avtalsvillkor) ska vara genomsynlig och heltäckande.

Fi rekommenderar att kunder som ska sluta avtal om räntetak informeras framför allt om

- det totala priset på räntetaket angivet i euro och priset på räntetaket i form av beräknad räntekostnad *per annum* samt information om huruvida kundmarginalen ingår i räntetaket
- hur räntetaket påverkar återbetalningskostnaderna i olika situationer
- vilka följderna av en förtida uppsägning av avtalet om räntetak är.

Om låneskyddsförsäkringar ska kunden få framför allt följande information:

- vad låneskyddsförsäkringen ger skydd mot och vilka begränsningar som tillämpas på skyddet
- avtalskostnaderna (försäkringspremierna)
- följderna av förtida uppsägning av försäkringen
- i vilka situationer försäkringen upphör eller försäkringsgivaren har rätt att säga upp försäkringen.

Fi anser att kunderna fritt ska kunna välja på vilket sätt de skyddar sig mot personliga betalningssvårigheter. Banken bör tillsammans med kunden bedöma skyddsbehovet och lämplig skyddsmetod. Även andra möjligheter att skydda sig för risker (t.ex. lån med fast ränta och kundens eget sparande) bör diskuteras. Fi framhäver att banken inte får ställa som villkor för lånet att låntagaren sluter ett avtal om räntetak eller tecknar en låneskyddsförsäkring med banken eller ett annat bolag inom samma koncern eller grupp.

FINANSINSPEKTIONEN

Anneli Tuominen  
direktör

Jukka Vesala  
biträdande direktör