

Notat til Finanskomiteen om Finansmarkedsmeldingen 2024 Særlig om konkurransen i boliglånsmarkedet

Vi i forbrukerorganisasjonen Huseierne vil gjerne gi innspill til årets Finansmarkedsmelding, særlig til konkurransen på boliglånsmarkedet.

Renter på boliglån utgjør husholdningenes største bokostnad. Velfungerende bankkonkurranse er avgjørende for forbrukernes mulighet til å forhandle best mulig lånevilkår.

Oppsummert mener Huseierne:

- Finansmarkedsmeldingen konkluderer med at konkurransen i boliglånsmarkedet er god. Denne konklusjonen bygger på feil premisser.
- Konkurransen i boliglånsmarkedet er i store deler av landet vårt dårlig, og mange steder er det en stor markedskonsentrasjon som gir «dagligvaretilstander».
- Det trengs tiltak for å forbedre konkurransen, Finanskomiteen må sørge for at budsjettavtalen mellom Ap, Sp og SV om bedre renteinformasjon til boliglånskunder som vil bytte bank følges opp.
- Det trengs bedre tilsyn og oppfølging av boliglånsmarkedet, blant annet bør det igangsettes et snarlig utredningsarbeid om et nytt Forbrukerfinanstilsyn.

Beskrivelsen av konkurransen i bankmarkedet bygger på feil premisser

Finansmarkedsmeldingen slår i pkt 3.2 om «Konkurransen i bankmarkedet» fast at det norske bankmarkedet har blitt «noe mindre konsentrert», altså at konkurransen har blitt bedre. Dette er også gjentatt i pressemeldingen om Finansmarkedsmeldingen, der det påstås at «Gjennomgangen viser at bankkonkurransen er ganske god [...]».

Vi i Huseierne mener at denne konklusjonen stammer fra feil premisser.

Regjeringens utgangspunkt for vurdering av bankkonkurransen er en teoretisk vurdering av konkurransen på landsdekkende nivå. Men vi i Huseierne mener fremstillingen ikke er riktig fordi vi i Norge har mange større regionale banker som ikke konkurrerer med hverandre. De landsdekkende tallene vil da kamuflere en dårlig lokal bankkonkurranse. For forbrukerne som skal oppta eller refinansiere sine boliglån er bankmarkedet lokalt med relativt få tilgjengelige alternativer.

Høsten 2023 gjorde Menon en stor undersøkelse for Huseierne om konkurransen i det norske boliglånsmarkedet. Vi undersøkte alle boliglån gitt de siste to og et halvt årene, og fikk regnet ut markedsandeler for de ulike markedene i Norge. Vi så bankmarkedet fra forbrukerens side, slik det oppfattes når man forsøker å få boliglån i et lokalt marked.

(https://www.huseierne.no/globalassets/boligfakta/boligfakta-2024/huseierne-det-norske-bankmarkedet-for-boliglan_2024.pdf)

Finansmarkedsmeldingen bruker markedsandelen for de fem største bankene som et av målene for konkurransen. Påstanden er at markedsandelen for de fem største bankene har vært på 55 prosent av markedet de siste årene.

Vår undersøkelse viser et annet bilde av konkurransen. Ser vi på de fem største byene er tallene for markedsandelen til de fem største bankene følgende:

- Oslo: 62,5 %
- Bergen: 70,5 %
- Trondheim 66,1 %
- Stavanger 75,5 %
- Kristiansand 77,6 %
- Tromsø: 85,8 %

Se flere eksempler i egen grafikk her: <https://public.flourish.studio/visualisation/17748692/>

Undersøkelsen viser at det er dårlig konkurranse i mange lokale markeder. Vi nærmer oss «dagligvaretilstander» i det norske bankmarkedet for boliglån mange steder.

Dårlig valgmulighet for forbrukere gir høyere priser. Jo større andeler de eksisterende aktørene har, jo vanskeligere er det for konkurrenter å slå seg inn på markedet.

Det gjør at det er viktig at det nå gjøres tiltak for å bedre konkurransen i bankmarkedet, blant annet gjennom informasjons- og tilsynstiltaks som nevnt over.

For å få reelle beskrivelser av bankkonkurransen ber vi om at senere Finansmarkedsmeldinger beskriver bankkonkurransen lokalt, slik forbrukerne møter dem. Teoretiske beskrivelser av et landsdekkende marked er ikke tilstrekkelig. Derfor mener vi Huseierne at Finanskomiteen burde ta inn følgende punkt ved sin behandling av Finansmarkedsmeldingen:

Finanskomiteen ber Regjeringen legge frem tall for bankkonkurransen lokalt i senere utgaver av Finansmarkedsmeldingen.

Om kundenes byttemuligheter

I Finansmarkedsmeldingen punkt 3.2.2 skrives det om «kundenes byttemuligheter». Her er det svakheter ved beskrivelsen av finansmarkedet i dag.

Et bankbytte består av to deler:

- Informasjons- og orienteringsfasen
- Den tekniske byttefasen

I kapittel 3.2.2. er det bare den tekniske byttefasen som er omtalt, og når det sies at det er «relativt lett å bytte bank» i dag, er dette kun knyttet til den tekniske delen. Det er store mangler på informasjonssiden, som gjør det vanskelig for forbrukere å finne hvilke banker man skal vurdere ved bankbytte.

Vi i Huseierne har omtalt dette i vår rapport om det norske bankmarkedet om boliglån, og vi peker på følgende utfordringer i informasjonsfasen:

- Forbrukerne vet ikke hvilke banker som gir lån i hvilke områder. Da er det også vanskelig å vite hvilke banker man skal henvende seg til.

- Forbrukerne får ikke riktig prisinformasjon gjennom Finansportalen, det er et omfattende prutningsrom som i dag ikke synliggjøres.
- Forbrukerne vet ikke hvordan banken vurderer egen bolig når de søker lån.

Om behov for forbedringer:

Kapittel 3.3.3 i meldingen omtaler flere ulike forslag til forbedringer av det norske boliglånsmarkedet. Vi har også omtalt disse punktene i vår rapport om det norske bankmarkedet.

Informasjon i boliglånsmarkedet

Når det gjelder informasjonssiden, vil manglene i dag bli ivaretatt med gode tiltak som oppfyller Finansinnstillingens punkter:

«80. Stortinget ber regjeringen innen 1. juli 2024 stille krav til at bankene må rapportere gjennomsnittlige renter på boliglån og offentliggjøre data som danner grunnlag for beslutninger om pris og tildeling av lån på Finansportalen.no.

81. Stortinget ber regjeringen innen 1. juli 2024 innføre krav om at bankene offentliggjør hvilke geografiske områder de tilbyr lån i via Finansportalen.no, samt vurdere om områdescorene bankene bruker internt i sine kredittvurderinger også kan offentliggjøres.»

Huseierne har klare forventninger til at dette blir gjennomført på rask måte, og ber Finanskomiteen følge opp forslagene som er vedtatt i Finansinnstillingen.

Vi vil påpeke at å sende noe «på høring» før sommeren ikke er å oppfylle kravene til frister som står i Finansinnstillingen.

Produktpakker:

Huseierne støtter initiativene som nevnes. Men vi mener samtidig at en utredning bør være gjennomført av en tredjepart som tar tilstrekkelig hensyn til forbrukerbehovet, og ikke av Finanstilsynet.

Bytte av kontonummer:

Her mener vi i Huseierne at man bør få frem egne tall for det norske markedet. Det norske bankmarkedet er digitalisert med gode systemer, og tallene vil neppe være de samme som for det europeiske markedet. En slik utredning bør gjøres av en uavhengig tredjepart for å legge tilstrekkelig vekt på forbrukerhensynet.

Myndighetenes oppfølging

I Finansinnstillingen for 2024 ble følgende vedtatt:

«82. Stortinget ber regjeringen innen 1. juli 2024 utrede hvordan Finanstilsynet kan styrke forbrukernes posisjon i finansmarkedene, herunder om tilsynet med forbrukernes rettigheter bør samles i Finanstilsynet. Utredningen skal inngå i arbeidet med ny finanstilsynslov.»

Regjeringen peker i Finansmarkedsmeldingen på at de har bedt Finanstilsynet utrede dette. Vi i Huseierne finner dette svært lite tilfredsstillende at etaten som er omtalt i vedtaket er den som har gjort utredningen.

Vi mener videre at brevet fra Finanstilsynet av 29. februar 2024 (som i meldingen omtales som «utredning») kun er en oppsummering av dagens praksis sett fra de ulike organenes side, ikke sett fra forbrukernes side. Det er ikke gjort noen vurdering av om samordning av tilsyn vil være bedre kostnadseffektivt, og hvordan man kan dekke opp hull mellom dagens tilsynsmyndigheter. Det gjøres få, eller ingen vurderinger av utfordringer forbrukere møter i fremtiden.

Huseierne mener at det bør gjennomføres et eget NOU-arbeid om «Fremtidens forbrukertrygghet i finansmarkedene», der det gjøres en skikkelig utredning av punktene over, slik det også er påpekt i Forbrukerrådets høringssvar om ny finanstilsynslov NOU 2023:6 (<https://storage02.forbrukerradet.no/media/2023/06/20230602-hoeringssvar-nou2023-6-ny-finanstilsynslov-forbrukerradet.pdf>).