

Det norske bankmarkedet for boliglån

Analyse og tiltak for forbedring av bankkonkurransen i Norge

Rapport fra Huseierne 2024



Rapporten er skrevet av Huseierne i desember
2023-januar 2024.

Ferdigstilt 17. januar 2024.

Tallgrunnlag i rapporten er levert av Ambita.

Utrekninger er gjort av Menon Economics.

Forsidefoto: Ketut Subiyanto

Forord

Huseierne er en landsdekkende forbrukerorganisasjon som representerer vanlige boligeiere over hele landet. Vi har 275.000 medlemmer som utgjør over 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 denne bokostnaden kan boligeiere i noen grad påvirke selv gjennom å velge billigste alternativ – laveste tilgjengelige rente på boliglånet.

Derfor mener Huseierne at konkurransen i bankmarkedet må styrkes, 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.

Oslo, januar 2024

Morten Andreas Meyer, generalsekretær

Carsten Henrik Pihl, leder for politikk, samfunn og bærekraft

Kristin Gyldenskog, samfunnskontakt

Innhold

Forord.....	3
Sammendrag.....	4
Politisk vilje til økt bankkonkurranse	4
Renteutgiftene er den største bokostnaden.....	5
Få nordmenn bytter bank.....	6
Bankmarkedet i Norge – et lokalt marked med lav konkurranse.....	6
Ikke alle banker markedsfører seg landsdekkende.....	6
Ny analyse:	
Bankmarkedet er lokalt – med dårlig konkurranse.....	7
«Konkurrans banker» og nettkonsepter har liten tilstedeværelse i mindre sentrale strøk.....	12
Områdescore avgjør hvilke banker som gir lån.....	15
Uoversiktlig rentemarked gir høye søkekostnader.....	17
Markedet for boliglån – mulighet for nye aktører.....	18
Tilsynet med bankene er for dårlig	19
Løsninger.....	20
Forbedret renteinformasjon - rapportering av gjennomsnittlig faktisk rente	20
Banker må oppgi hvilke områder de gir lån i.....	21
Offentliggjøring av områdescore til forbrukerne	21
Er det fare for lavere konkurranse fordi bankene får mer informasjon?	22
Klart plassert tilsynsansvar	22
Full gjennomgang av konkurransen på bankmarkedet.....	23

Sammendrag

Denne rapporten går gjennom dagens bankmarked slik vi ser det fra forbrukernes side. Vi vil presentere nye analyser om konkurransesituasjonen i Norge, og komme med konkrete forslag til tiltak.

Rapporten viser:

- En ny analyse som viser at bankmarkedet for boliglån i Norge i dag er mange lokale markeder
- At bankkonkurransen for boliglån er svak i mange lokale markeder
- At det er høye bytte- og søkekostnader for forbrukere i boliglånsmarkedet i Norge
- At tilsynet med det norske boliglånsmarkedet er fragmentert og utilstrekkelig

Huseierne lanserer derfor tiltak for å bedre bankkonkurransen på boliglån i Norge:

- 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
- Behovet for en fullstendig gjennomgang av boliglånskonkurransen i Norge gjennom en NOU

Politisk vilje til økt bankkonkurransen

I Hurdalsplattformen slår regjeringen fast at de 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.»

Budsjettavtalen for 2024 mellom regjeringspartiene og SV inneholdt også forslag om økt bankkonkurransen, slik at det er et politisk flertall bak nødvendige tiltak for bedre bankkonkurransen.

Renteutgiftene er den største bokostnaden

Den aller største bokostnaden for norske boligeiere er rentekostnader. På landsbasis er rentekostnadene i 2023 for en gjennomsnittsbolig på 120 kvadratmeter ca. 90.000 kroner, mens totale bokostnader er på ca. 180.000 kroner. Det betyr at rentekostnadene utgjorde 50 prosent av boligeiernes samlede bokostnader. Dette viser prognosene i Huseiernes bokostnadsindeks for 2023 utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse¹.

Norges Bank har i desember 2023 signalisert at utlånsrenten blir liggende i overkant av 6 prosent gjennom 2024. Det innebærer at utgiftene vil øke tilsvarende for norske boligeiere.

Ifølge prognosene i Bokostnadsindeksen vil rentekostnadene for gjennomsnittsboligen øke til ca. 107.000 kroner i 2024, slik grafen med tall fra Huseiernes Bokostnadsindeks viser (under).

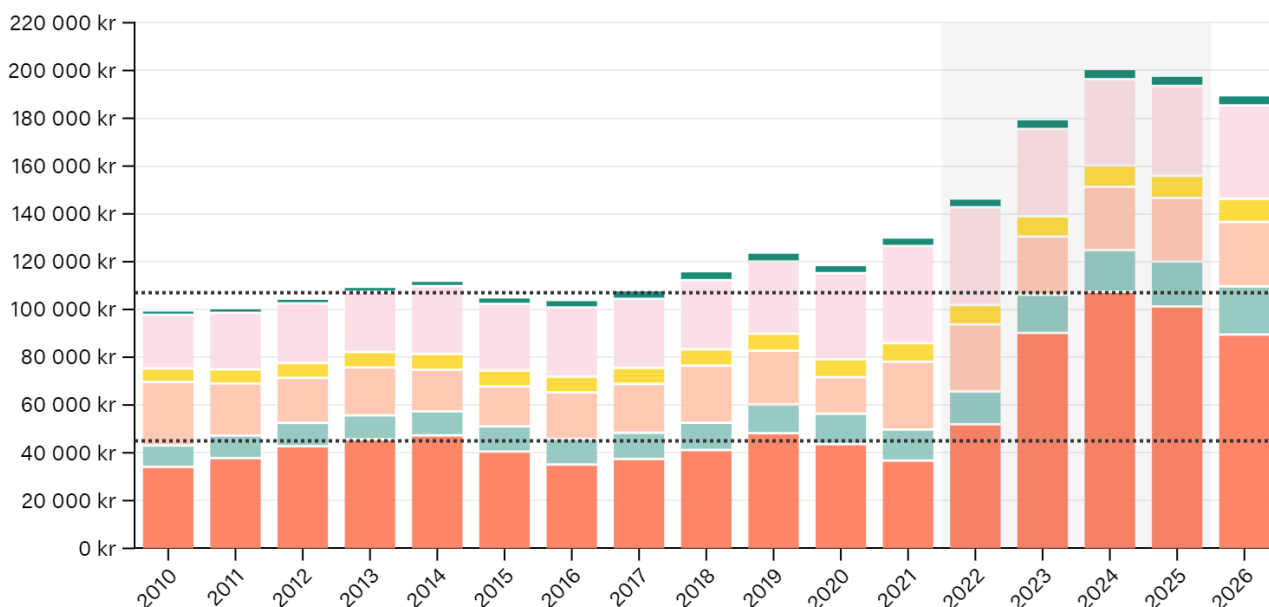
Disse økte utgiftene til boliglån kommer samtidig med en vesentlig økning i kommunale avgifter, særlig for vann, avløp og renovasjon. I tillegg er det forventet at strømprisene vil være vedvarende høye i årene fremover.

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

Rentene er den største bokostnaden

Rentekostnaden for 2024 vil i snitt være nesten 110.000 kr for en husholdning. Det er over en dobling fra årene 2010-2022!

■ Rente ■ Kommunale avgifter ■ Energi ■ Forsikring ■ Vedlikehold ■ Eiendomsskatt



Tallene er sammenstilt av Samfunnsøkonomisk analyse for Huseierne. Se kilder her, Grafikk: Huseierne

Tallene gjengitt i tabellen gir gjennomsnittsbetraktninger for de ulike kommunene. Utgangspunktet er basert på en standard enebolig på 120m². Personlige utgifter vil variere ut fra blant annet gjeldsgrad, rente og forbruk. Tallene for 2022-2025 er prognosetall.



1 https://www.huseierne.no/globalassets/boligfakta/boligfakta-2023/r21-2023-bokostnadsindeks_eneboliger-1.pdf

Få nordmenn bytter bank

Det er få boliglånskunder som bytter bank her til lands. Det er også få som forhandler på rentene. Det kommer frem av Forbrukerrådets bytteundersøkelse² for 2023 som viser at i 2022:

- byttet bare 7 prosent av kundene bank
- bare 16 prosent reforhandlet betingelsene sine

Dette til tross for at måleperioden hadde en av tidenes høyeste renteøkninger.

Tallene samsvarer med tidligere undersøkelser fra Finans Norge og Kantar, for eksempel «Forbruker- og finanstrender» fra mars 2020.

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

Bankmarkedet i Norge – et lokalt marked med lav konkurranse

Bankmarkedet i Norge beskrives ofte av finansbransjen som et landsdekkende marked med tilstrekkelig konkurranse. Det påstås ofte at «det er over 100 banker i Norge», og dette brukes som argument for at det er lett for forbrukere å skifte bank og få innvilget lån.

Nærmere analyser av det norske boliglånsmarkedet dokumenter at det norske markedet er meget lokalt oppdelt.

Bankmarkedet er dominert av to store

² <https://storage02.forbrukerradet.no/media/2023/04/bytteundersokelsen-2023-1.pdf>

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

landsdekkende aktører – DNB og Nordea etter at myndighetene godkjente Nordeas oppkjøp av Danske Banks privatdivisjon. Videre er det noen regionale banker som i hovedsak konsentrerer seg om sine regionale områder. Til slutt er det lokale sparebanker. Mange av de regionale sparebankene er organisert i Sparebank1-kjeden, og mange sparebanker er organisert i Eika-samarbeidet.

Felles for kjedebankene er at de i liten grad konkurrerer med hverandre i sine lokale markeder.

I tillegg er det noen mindre nisjebanker og bankkonsepter som Sbanken, Bulder og Himla. De hevder å være landsdekkende, men gir i liten grad lån i hele landet.

Ikke alle banker markedsfører seg landsdekkende

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

Huseierne laget høsten 2020 en bankundersøkelse for å dokumentere bankkonkurransen i ulike deler av landet, og synliggjøre hvilke banker forbrukerne kan få lån i de ulike kommunene⁴. Denne undersøkelsen 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.

Bankkunder i disse områdene kan nyte godt av større konkurranse mellom bankene. De nordlige landsdelene har færre lokale banker.

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

Ny analyse: Bankmarkedet er lokalt – med dårlig konkurranse

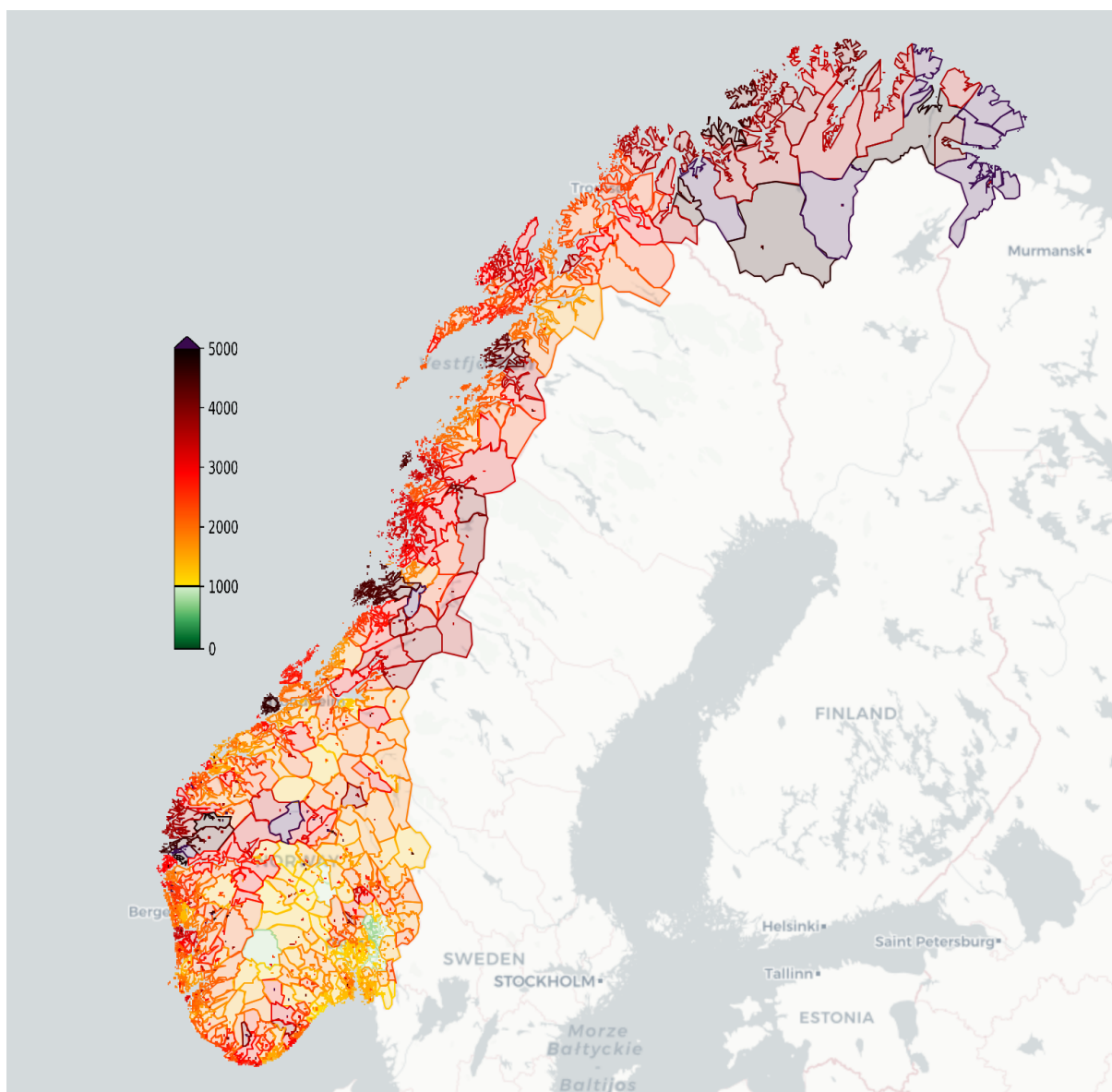
Huseierne har analysert hvilke banker som faktisk har gitt pant til norske eiere av boliger og fritidsboliger i perioden 2021 til og med første halvår 2023. Analysen viser hvordan bankkonkurransen arter seg for norske bankkunder fordi den forteller hvilke banker som faktisk gir boliglån på ulike områder.

stammer fra uttrekk fra grunnboken gjort av Ambita.

Det viktige i analysen er at den er gjort på lokalt nivå. I og med at det er en rekke banker som ikke tilbyr lån i hele landet, er det viktig å se på bankkonkurransen på lokalt nivå.

Analysen er gjort av Menon for Huseierne. Tallene

Vi har delt opp landet langs to akser. Det ene er



Bankkonkurransen på kartet: Huseiernes analyse av bankkonkurransen landet rundt. Fargene viser hvordan bankkonkurransen er i ulike kommuner i Norge. Grønt indikerer god bankkonkurranse, gul og orange viser moderat bankkonkurransen, mens rødt og mørkere viser dårlig bankkonkurranse.

sentralitetsindeksen til SSB, som deler inn landets kommuner i seks klasser. Oslo er mest sentral og ligger i sentralitetsklasse 1, mens Utsira er minst sentral og ligger i sentralitetsklasse 6.

Videre har vi brukket ned alle områder i tettstedsinndeling, der tettstedene klassifiseres fra 1 (Oslo) til 5 som er de grisgrendte områdene i ulike kommuner. Dermed kan vi sammenligne bankkonkurransen for ulike tettsteder i ulike kommuner på en god måte.

Vi bruker den såkalte Herfindahl-Hirschmann-indeksen (HHI) for å måle konkurransen i bankmarkedet. Dette er samme indeks brukt av blant annet Finansmarkedsmeldingen⁵ og av Konkurransetilsynet da de så på konkurransen i bankmarkedet i 2015⁶. Indeksen er summen av kvadrerte markedsandeler for bankene i et område, og sier noe om markedskonsentrasjonen – altså konkurransen i markedet.

En HHI under 1000 (grønn farge) viser god konkurranse, en HHI mellom 1000 og 2000 viser moderat konkurranse, og en HHI over 2000 viser dårlig konkurranse. Skalaen går til 10.000 som er rent monopol⁷.

I vår analyse dokumenterer vi at det er langt færre banker som konkurrerer om bankkundene enn det som vanligvis blir påstått.

Analysen viser at bankkonkurransen er dårlig i alt for mange steder i Norge. Figuren til høyre viser hvordan bankkonkurransen er når vi ser hvilken sentralitet kommunene har, og hvilken tettstedskategori de ulike stedene har. Det vil si at alle norske kommuner og tettsteder er representert

i oversikten under. I sammenligningen har vi tatt hensyn til at Nordeas oppkjøp av Danske Bank ble godkjent, slik at disse to bankene er regnet som en.

Analysen vist som kart (se forrige side) viser at det er noen områder i Norge i sentrale strøk som har gul og orange farge – som indikerer moderat konkurranse, mens veldig mange steder i distriktene har rød til svart farge som indikerer dårlig konkurranse om boliglånskundene. Noen få enkeltsteder er farget grønt.

Det kan være vanskelig å identifisere de ulike tettstedene i dette kartet. Men det er i tettstedene folk flest bor. Derfor har vi laget en egen oversikt over sentralitet på tettsteder og kommuner som viser hvordan bankkonkurransen er i ulike områder.

Matrisen er basert på analyse på 1397 steder i Norge. I matrisen er det mer sentralt jo lenger oppe til venstre man er, og mindre sentralt jo lenger nede til høyre. Vi har lagt inn eksempler på steder for å illustrere hvilke steder som ligger i de ulike sonene.

Matrisen viser at ingen steder har god nok konkurranse om boliglån til å få grønn farge og ha «god konkurranse». En rekke tettsteder har gul farge for moderat konkurranse. Urovekkende mange steder og kommuner har konkurranse som er dårlig – over 2000 i HHI indeksen, mens mange ligger i det vi kan omtale som i faresonen (oransje farge) fra 1600-2000.

Tallene viser at bankkonkurransen er dårlig for mange steder

Det er oppsiktsvekkende hvor dårlig bankkonkurransen er i flere av de store stedene.

I kommunene med sentralitetsklasse 1 – som er Oslo og kommunene rett utenfor bygrensen til Oslo – Bærum, Lillestrøm, Lørenskog og Rælingen er bankkonkurransen moderat.

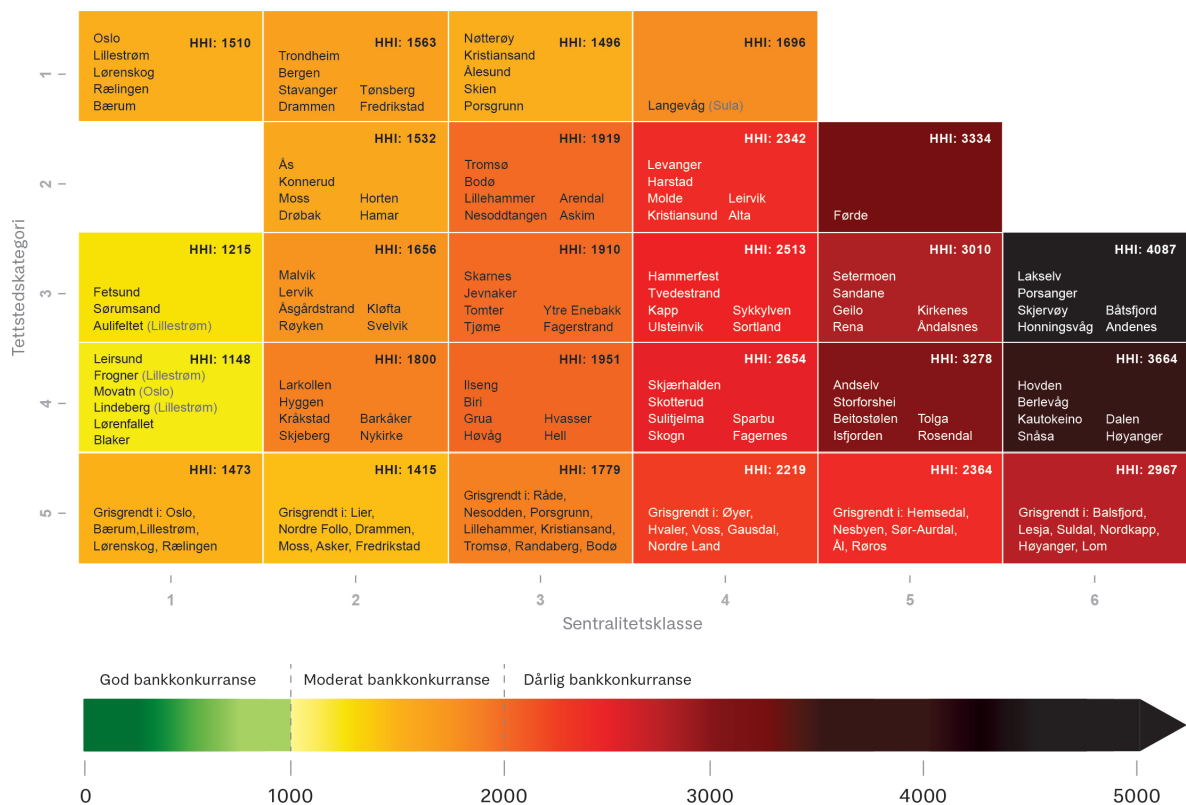
Men allerede i kommuner i sentralitetsklasse 2 begynner konkurransen å bli dårligere, særlig på

5 <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-18-20222023/id2972294/>

6 https://konkurransetilsynet.no/wp-content/uploads/2018/08/rapport_konkurransen-i-boliglansmarkedet1.pdf

7 Terskelverdiene som er presentert er hentet fra EU Kommisjonens retningslinjer for horisontale foretakssammenslutninger 2004/C 31/03, og er de som benyttes av Konkurransetilsynet i behandling av foretakssammenslutninger.

HHI Befolningsvektet



Dårlig bankkonkurransse: Figuren viser bankkonkurransen i Norge ut fra kommunenes sentralitet (venstre til høyre) og tettsteders sentralitet (øverst til nederst). Vi ser at i selv i helt sentrale tettsteder i sentrale kommuner – som Oslo, Lillestrøm, Bergen og Trondheim er bankkonkurransen moderat. Ingen steder er bankkonkurransen god. Det er også urovekkende at bankkonkurransen er ganske dårlig i mange større steder.

steder som Moss, Horten, Hamar, Jessheim og Arna.

For kommuner i sentralitetsklasse 3 er konkurransen enda dårligere, mange steder med HHI-tall tett oppunder 2000. Dette gjelder for eksempel steder som Halden, Haugesund, Hamar, Hønefoss og Arendal.

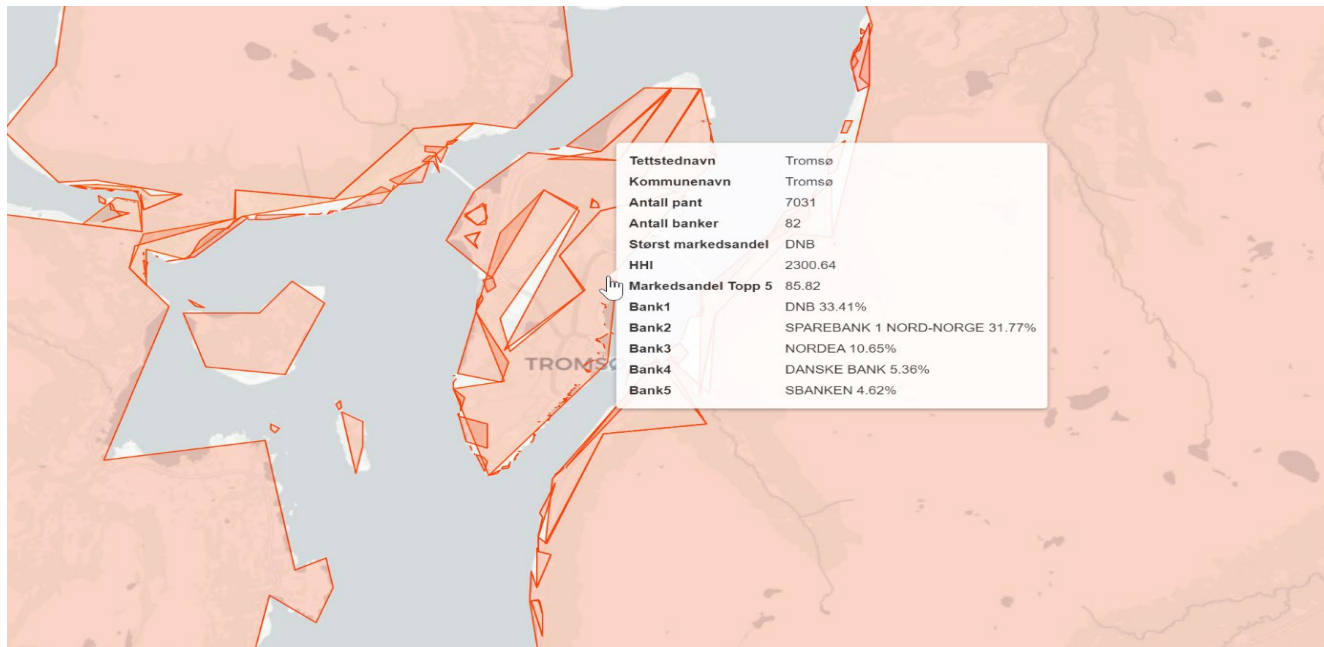
Og for kommuner i sentralitetsklasse 4-6, er konkurransen faretruende dårlig. Dette gjelder også på større steder som Molde, Kristiansund, Narvik, Alta, Mo i Rana, Mandal og Egersund.

Matrisen er befolkningsvektet, det gjør at de få stedene med grønn markering i kartet ikke har stor nok vekt til å sette preg på matrisen.

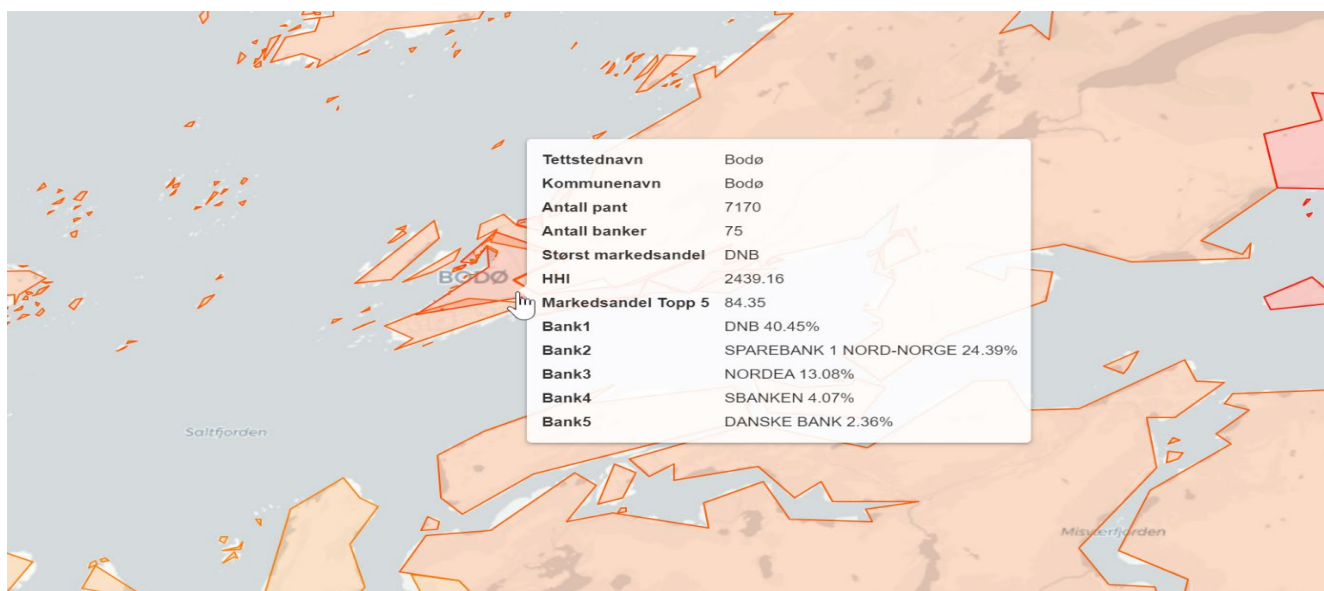
Gjenspeiler seg i markedsandelene

Tallene kan også vises i kart for Norge. I og med at vi måler bankkonkurransen på nesten 1400 punkter, er kartet finmasket.

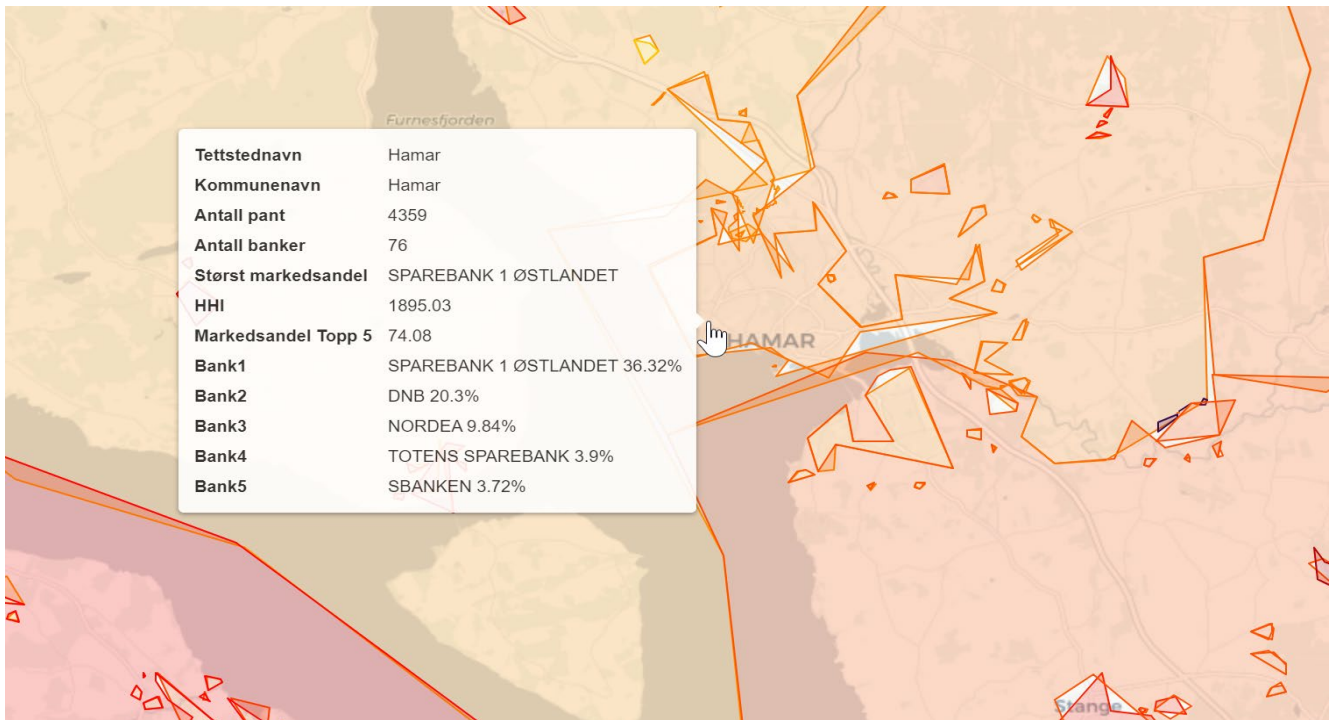
Her er noen eksempler på hvordan kartet ser ut for noen av kommunene vi har nevnt over:



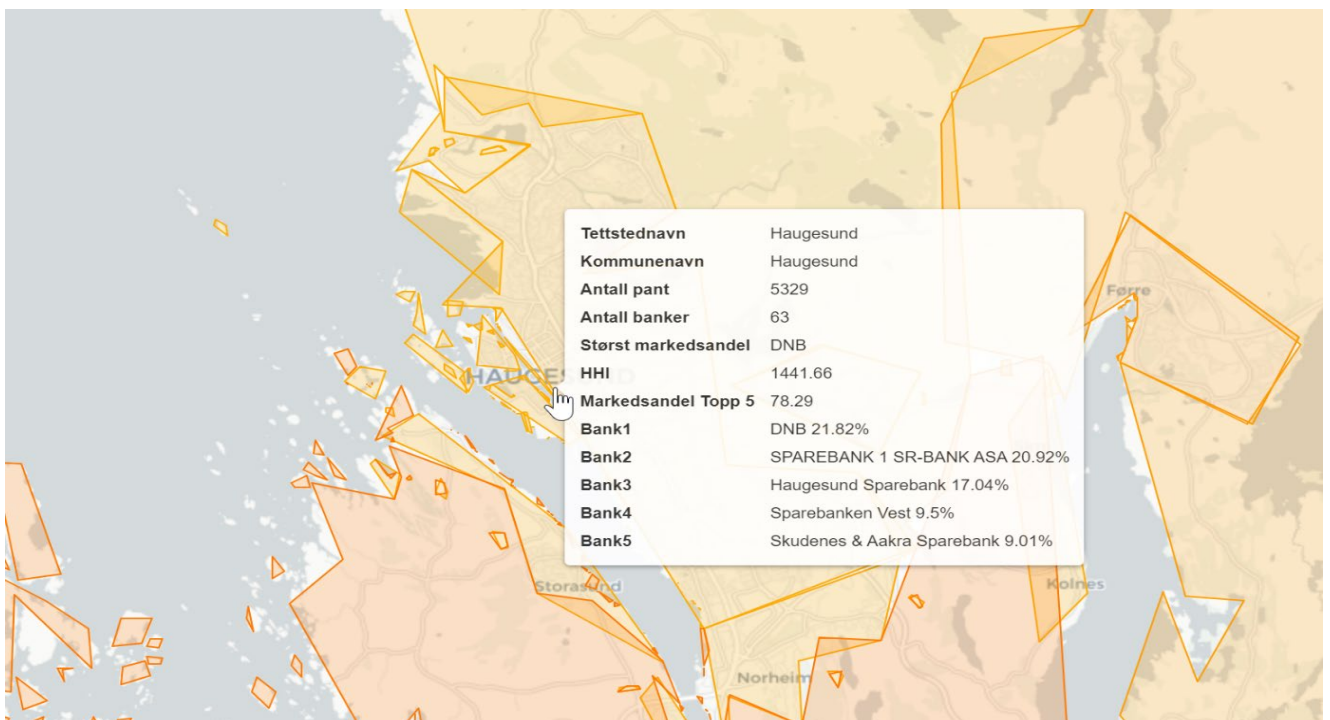
Tromsø: Bankkonkurransen i Tromsø, der HHI er på 2300, og de fem største bankene har en markedsandel på 85 prosent av markedet.



Bodø: Bankkonkurransen i Bodø, der HHI er på 2439, og de fem største bankene har en markedsandel på 85 prosent av markedet.



Hamar: Bankkonkurransen på Hamar, der HHI er på 1895 og de fem største bankene har en markedsandel på 74 prosent.



Haugesund: Bankkonkurransen i Haugesund med en HHI på 1441 der de fem største bankene har en markedsandel på 78 prosent.

Det vi ser av analysene er at bankkonkurransen i de fleste kommuner er dominert av noen få store banker. Av disse er det ofte en eller to landsdekkende banker, en stor regionalbank og en eller to lokalbanker.

Vi ser at i veldig mange kommuner har de fem største bankene en markedsandel godt over 70-75 prosent av markedet. Dette viser at den faktiske konkurransen på veldig mange steder er dårlig. Det er verdt å merke seg at dette er etter at mange banker har lagt ned filialene sine. Men på tross av filialenes bortfall, er det fortsatt lokale banker som dominerer.

Som vi ser av eksemplene over, er disse eksemplene gjort før Sbanken gikk inn i DNB, før Nordea fikk kjøpt opp Danske Bank og før de andre fusjonene som er varslet vinteren 2023-2024 for eksempel Sparebank1 Østlandet og Totens sparebank. Dette gjør at for eksempel DNB og Nordeas andeler på flere steder vil være større, og konkurransen ytterligere svekket.

«Konkurrans banker» og nettkonsepter har liten tilstedeværelse i mindre sentrale strøk

De som hevder at det er god bankkonkurranse i Norge peker ofte på at vi har flere nettkonsepter og mindre banker som konkurrerer på rente.

I våre analyser har vi sett på deknningen til de bankene som har ligget best an på Huseiernes rentebarometer⁸ de siste årene. Tallene i rentebarometeret er tall fra Finansportalen på et vanlig boliglån på 2 millioner innenfor 75 prosent av boligens verdi.

Analysen av pantedataene viser at disse bankene i liten grad gir lån i områder med begrenset sentralitet, selv om de omtaler seg som «landsdekkende» i Finansportalen.

Vi har delt bankene i to deler: «internettkonsepter» og «konkurrans banker».

«Konkurrans bankene» er selvstendige banker; Landkreditt Bank, Haltdalen sparebank, Soknedal Sparebank, OBOS-banken, KLP-banken og Totens sparebank som alle er landsdekkende og som oftest ligger på topp 15 på Huseiernes rentebarometer. (Det kan her være en liten feilkilde knyttet til KLP-banken hvor vi ikke klarer å skille medlemslånene til medlemmer av KLP og lån gitt til «vanlige» forbrukere.)

Blant internettkonseptene har vi tatt med bank-konsepter eid av andre banker Sbanken (DNB fra 2021), Bulder, Himla, og NORDirekte. Av disse er det bare Sbanken som finnes igjen i pantedataene. De andre bankene finnes ikke igjen i pantedataene, antakelig fordi pantet ligger i morbanken. Men vi kan forutsette at eierbankene Sparebanken Vest (Bulder), Fana Sparebank (Himla), og Skagerak Sparebank (NORDirekte) i

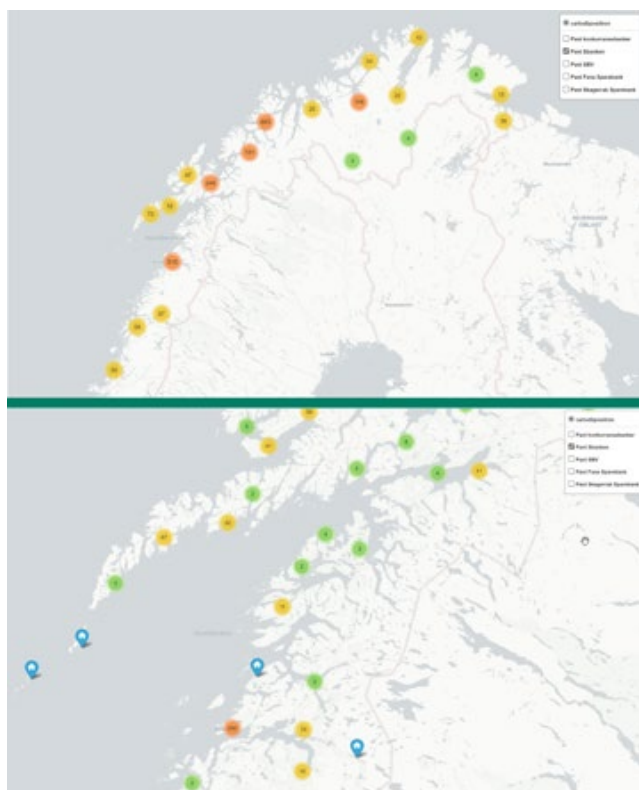
8 <https://www.huseierne.no/rente>

liten grad gir lån utenfor sine vanlige lokale og regionale dekningsområder. Sparebanken Vest skriver for eksempel i Finansportalen at de er en regional bank. Dermed vil pant i disse bankene utenfor regionale nedslagsfelt mest sannsynlig være i internettkonseptene.

I kartene under har vi tatt ut plott for hvor bankene har pant. For å eksemplifisere poengene våre har vi laget et kart for dekning i Nord-Norge, og et kart for dekning i Bodø/Lofoten/Narvik-området.

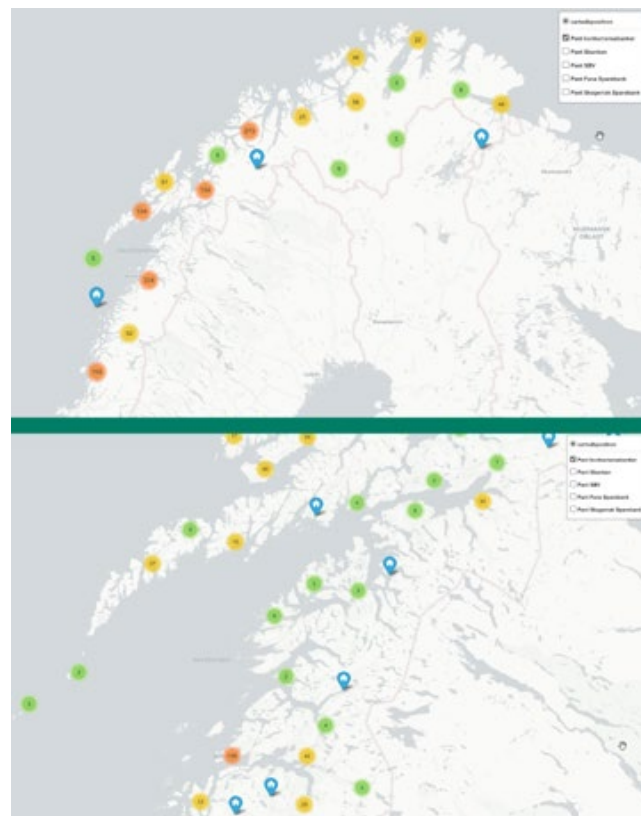
Kartene viser flere ting:

Sbanken hadde i perioden forholdsvis god dekning i området vi sjekket. Først og fremst i de store stedene, men også på mindre steder:



Sbanken: S-bankens dekning Nord-Norge og i Lofoten-Narvik område.

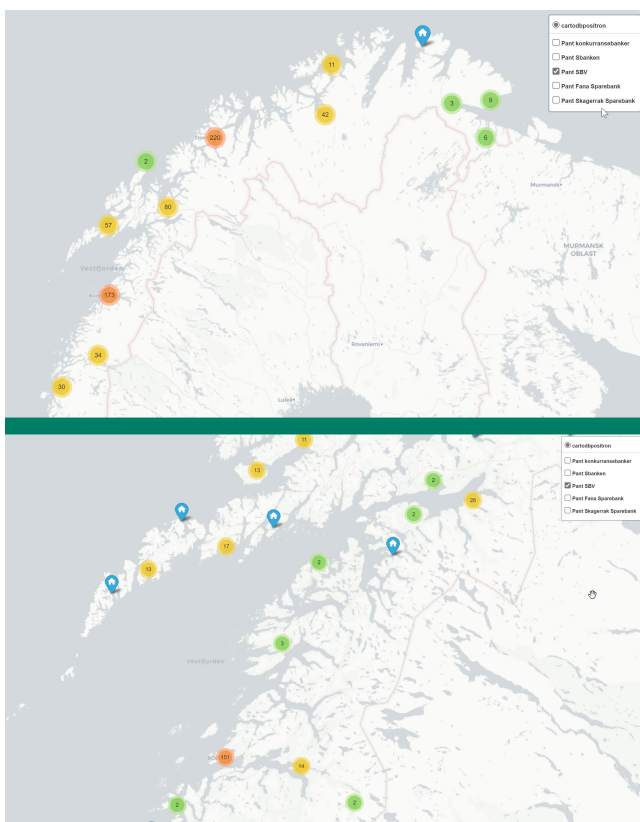
Konkurransbankene har også god dekning, men også her ser vi at bankene er mindre representert utenfor tettstedene. (Merk at dette er total dekning for seks konkurransbanker, mens de to andre kartene er for en og en bank.) Se under:



Konkurransbankene: Konkurransbankenes dekning i Nord-Norge og Lofoten-Narvik-området.

For internettbankene har vi tatt ut Sparebanken Vest som eksempel. Sparebanken Vest sier at de er en regional bank som med andre ord ikke ønsker å gi lån utenfor Vestlandet. Dermed forutsetter vi at pant utenfor Vestlandet først og fremst er Bulder Bank. Bulder er det internettkonseptet som har vært markedsført hardest de siste årene, så derfor er eksempelet meget relevant.

Kartet under viser dekningen for Sparebanken Vest/Bulder, og den viser at dekningen i området er lav, og det viser definitivt at pant først og fremst er gitt i tettsteder:



Bulder bank: Dekningen til Bulder Bank (Sparebanken Vest) i Nord-Norge og Lofoten-Narvik-området.

Disse kartene viser i praksis hvordan bankkonkurransen i matrisen vi viser tidligere i rapporten slår ut i praksis.

Dette underbygger at man som forbruker i mindre sentrale områder bare må forholde seg til de større bankene, enten det er de regionale som Sparebank1-banker, eller landsdekkende – da først og fremst DNB.

Sammenligningen av Sbanken mot Bulder/ Sparebanken Vest viser også at Sbanken i perioden har en betydelig høyere andel av markedet i områdene vi viser. Bulder var i perioden en ny aktør, mens Sbanken var en etablert aktør med 20 års fartstid. Kartene viser derfor at det å bygge nye aktører i markedet tar tid, noe som gjør at man må unngå fusjoner som da DNB kjøpte opp Sbanken.

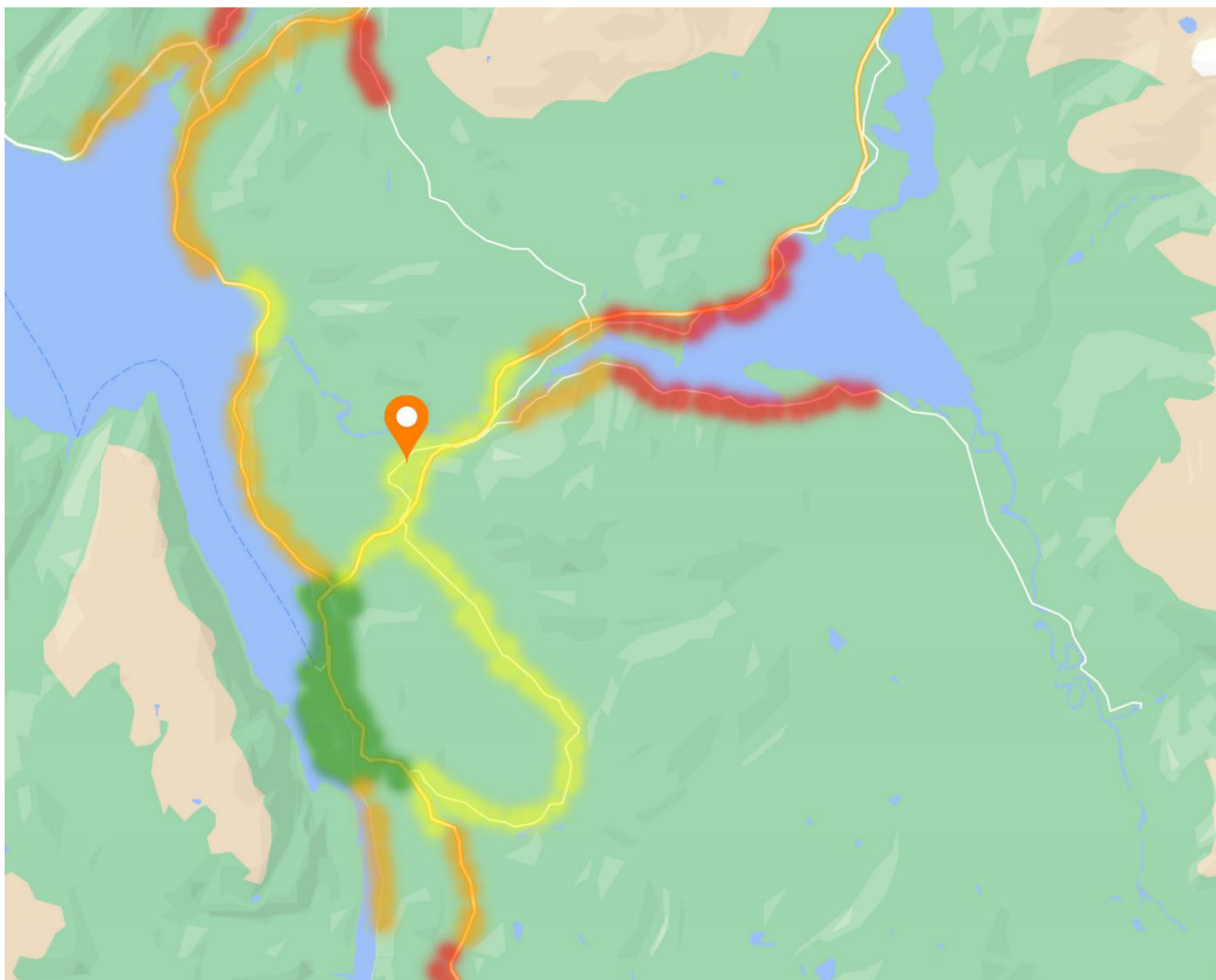
Områdescore avgjør hvilke banker som gir lån

En av årsakene til at bankkonkurransen er dårlig utover i distriktene ligger i klassifiseringen bankene bruker av norske boliger.

Bankene har en egen «områdescore» som er gitt til alle boliger. Dette er en oppdeling av landet ned på et rutenett på 250 x 250 m. Boliger blir klassifisert i grønn, gul eller rød sone, og ligger til grunn for

hvor mye du kan få i lån. Bankene kjenner denne informasjonen, men dette opplyses i liten grad til forbrukere.

Bankene vet om boligen din ligger i grønn, gul eller rød sone, men boliglånskundene får ikke tilgang til denne informasjonen.



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 prisnivå 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.

Områdescore er for det meste et ukjent begrep for norske bankkunder og myndigheter. Det er lite omtale av områdescoren og hvordan den brukes. Det er også få banker som sier fra at de bruker den. Et unntak er Bulder Bank⁹:

Jeg får beskjed om at eiendommen har for lav områdescore
Lav områdescore betyr ikke at området er dårlig, men at usikkerheten rundt verdisetting er høyere enn i områder der det omsettes flere boliger. Vi jobber hver dag med å utvide våre kriterier for innvilgelse av lån, men enn så lenge må du nok vente noe med å flytte lånet på denne eiendommen til Bulder.

Faksimile fra Bulder Banks nettsider, der de forteller om områdescore.

Bruk av områdescore gjør at også banker som omtaler seg selv som «landsdekkende» i Finansportalen vil nekte å gi lån i mindre sentrale områder. Dette kan være en av årsakene til forskjellen i dekning som vi ser mellom Sbanken og Bulder/Sparebanken Vest i illustrasjonen om nettbankers dekning.

Oppsummering – lav konkurranse og usikkerhet om hvilke banker som gir lån hvor gir høye søkekostnader

Analysen viser at det er en meget lokal konkurranse i bankmarkedet. Samtidig er det også lav konkurranse i mange lokale markeder. Dette skyldes at noen banker har store markedsandeler, og at banker lar være å tilby lån i disse områdene.

Til sammen er dette med å gi forbrukere høye søkekostnader, fordi det er vanskelig å finne ut hvilke banker som gir lån hvor.

⁹ Kilde: <https://faq.bulder.no/no/sok-boliglan/feil-med-eiendom>

Uoversiktlig rentemarked gir høye søkekostnader

Norske banker er i dag pålagt å levere veiledende priser til Finansportalen. Boliglåns-markedet er imidlertid uoversiktlig, og bankkundene mangler informasjon.

Når det gjelder faktiske priser, er dette et område det er særlig vanskelig å finne frem i for forbrukere. I dag er det slik at bankene har sine veiledende listepriker, men for de som er gode til å forhandle er det mulig å oppnå bedre betingelser. Men det finnes ingen oversikt over hvilket forhandlingsrom man har.

En illustrasjon på at dette prutningsmonnet finnes er Danske Bank og deres handlinger høsten 2023. Danske Bank har lenge hatt meget høye listepriker på boliglån. Høsten 2023 lanserte de «ferdigpruttede renter»¹⁰, fra å ha en veiledende pris på 6,34 % (effektiv) i oktober 2023¹¹ og hadde de i november 2023 en boliglånsrente på 5,41 % effektiv rente. Renten ble satt ned med 0,93 prosentpoeng, noe som viser at prutningsmonnet er stort.

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

Dette kan løses ved at bankene i Finansportalen rapporterer gjennomsnittlige faktiske renter for sine ulike låneprodukter. Det vil gi forbrukerne vesentlig bedre kontroll og oversikt over forhandlingsmulighetene.

Dette systemet brukes allerede i dag i Sverige¹², 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.

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

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

10 <https://www.huseierne.no/nyheter/beste-rente-pa-boliglan-i-november-2023/>

11 <https://www.huseierne.no/nyheter/beste-rente-oktober-2023/>

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

Som det forklares på privatøkonomisidene til avisen Expressen.se¹³:

«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.»

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 forhandlings situasjon. 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.

Samtykkebasert lånesøknad hjelper bare litt på byttekostnadene

Norske forbrukere kan i dag bruke samtykkebasert lånesøknad når de skal bytte bank. Det vil si at man sender en forholdvis enkel søknad til banken, og gir banken fullmakt til å hente nødvendig informasjon fra Skatteetaten/Altinn. Dette tar ned byttekostnadene noe, men det er lite praktisk og tidkrevende å sende en slik søknad til en rekke banker. Dette gjør søke- og byttekostnadene vesentlig høyere enn finansbransjen ofte fremstiller det som.

Forhandlingsmarked er til forbrukernes ugunst

Forhandling om priser som vi har beskrevet over er til ugunst for forbrukere. Det er et fåtall som kan forhandle pris og få lavere rente, mens resten blir stående med høye renter. Bankene ønsker ikke å

senke rentene i frykt for å tape penger. Bankene har kunnskap om riktig pris, men utnytter denne kunnskapen om prisingen og hvor sannsynlig de tror det er for at forbrukere bytter bank.¹⁴ Dette er påpekt som en utfordring i forskning publisert av EU-parlamentet¹⁵.

Svakhetene ved dagens prissetting i det norske boliglånsmarkedet er også påpekt i forskningen til Ongena et al (2023) som påpeker at bankene lager personaliserte tilbud til ulike kunder selv om de har de samme risikoprofilene¹⁶.

Dette underbygger at forbrukerne trenger bedre prisoversikter.

Markedet for boliglån – mulighet for nye aktører

I forbindelse med de siste fusjonene i boliglånsmarkedet, og særlig i fusjonen mellom Nordea og Danske Banks privatdivisjon har det blitt påstått at det vil være lett å nyetablere boliglånsbanker i det norske bankmarkedet.

De siste årene har det vært noen nyetableringer, men det har vært typiske innskuddsbanker og til dels forbrukslånsbanker med usikrede utlån. Det har blitt påstått at aktører som har konsesjon «raskt og uten vesentlige kostnader» kan starte med boliglån.

14 <https://www.linkedin.com/pulse/pruting-er-roten-til-alt-ondt-endre-jo-reite-64i8f/>

15 Rott, P., Alleveltdt, F., & Strycharz, J. (2022). Personalised pricing. [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2022/734008/IPOL_STU\(2022\)734008_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2022/734008/IPOL_STU(2022)734008_EN.pdf)

16 Ongena, S., Paraschiv, F., & Reite, E. J. (2023). Counteroffers and Price Discrimination in Mortgage Lending. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3935746

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

Dette mener vi i Huseierne ikke er tilfelle. Bankvirksomhet, og i særdeleshet utlån til bolig er både kapitalkrevende og sterkt regulert. Det er derfor ikke sannsynlig at det går an å starte en ny boliglånbank «raskt og uten vesentlige kostnader» slik det blir påstått.

Enkelt sagt: hvis det hadde vært lett, så ville noen gjort det.

Det vi i stedet har sett er at mindre utfordrerbanker blir kjøpt opp av større banker og inkorporert i deres vanlige bankdrift. Enten som selvstendige «konsepter» eller bare tatt inn i resten av porteføljen. DNBs oppkjøp av Sbanken og Nordeas overtakelse av Gjensidige Bank er eksempler på dette.

Vi ser at noen større banker lager egne «konsepter» som Bulder (Sparebanken Vest), Himla (Fana sparebank) og nå Sbanken (DNB). Men dette er bare bankkonsepter – strengt tatt spesialiserte låneprodukter som tilbys forbrukerne på meget snevre vilkår.

Det er at altså ikke noe som tyder på at det kommer nye aktører som vil bidra til økt konkurranse på boliglånsmarkedet. Tvert imot ser vi nå en fusjonsbølge i bankmarkedet der aktørene konsoliderer sin markedskraft og dermed gjør det enda vanskeligere for andre aktører å komme inn på markedet. De varslede fusjonene mellom Sparebank1 SR-bank og Sparebank1 Sør-Øst Norge og Sparebank1 Østlandet og Totens sparebank er nettopp slike eksempler.

Tilsynet med bankene er for dårlig

Tilsynet med bankkonkurransen på lånemarkedet er i dag ikke tilstrekkelig tydelig og faller mellom flere organer:

- Forbrukertilsynet har ansvar for tilsyn av markedsføringen av boliglån.

- Finanstilsynet har ansvar for å følge opp forbrukernes rettigheter, blant annet gjennom en ny avdeling for forbrukervern som blant annet skal ha tilsyn med kundebehandling og krav til god forretningsskikk.
- Konkurransetilsynet har ansvar for konkurranseretten, men tar bare tak i problemstillingene når det kommer konkrete saker om oppkjøp.
- Finansportalen driver med tilsyn av renteoversiktene, men er underlagt Forbrukerrådet som ikke har egen tilsynsmyndighet.

Dette uklare ansvaret forsterkes med at tilsyn av bankmarkedet er delt mellom ulike departementer. Finansportalen/Forbrukerrådet og Forbrukertilsynet ligger under Barne- og familiedepartementet, Finanstilsynet ligger under Finansdepartementet, og Konkurransetilsynet ligger under Nærings- og Fiskeridepartementet.

Dette gjør at tilsynet med forbrukernes rettigheter i liten grad følges opp, og preges av lite aktivt tilsyn på boliglånsmarkedet

Et eksempel på manglende tilsyn er at DNB i over fire år har latt være å rapportere renter på boliglånet knyttet til sitt kundeprogram SAGA – noe som er i strid med lovverket¹⁷. Huseierne har vært i kontakt med Finansportalen om dette. De har i epost til Huseierne svart at DNB er forpliktet til å oppgi disse rentene, men at Finansportalen ikke har kapasitet til å ta tak i det. Ingen av de andre tilsynsorganene har tatt tak i dette heller.

¹⁷ <https://www.huseierne.no/nyheter/beste-rente-pa-boliglan-i-mars-2019/>

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 renteoversiktene må bli bedre, 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 faktisk 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 listepris. Slik får forbrukeren sett hva som er listepris og hva som er gjennomsnittlig forhandlingsgrunnlag. Dette vil gi et godt informasjonsbilde for bankkundene.

Dette forslaget er tilsvarende det som ble tatt inn i budsjettavtalen mellom regjeringspartiene og SV for statsbudsjettet 2024.¹⁸

Dette systemet brukes som nevnt allerede i dag i Sverige med gode erfaringer. Huseierne mener det bør vurderes å bruke en bedre segmentering i den norske rapporteringen, for eksempel etter egenkapitalgrad på 50, 75 og 85 prosent som er vanlige trinn for banker i deres prislister.

En annen måte å forbedre det svenske systemet på 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.

Svar på motforestillinger

I diskusjonen rundt forslaget har det kommet noen motforestillinger som vi ønsker å svare spesielt. Disse kom senest i Stortingets behandling av forslag for bedret bankkonkurranse i desember 2023.¹⁹

Påstand: Individuell risikovurdering av låntakere hindrer renteoversikter: Det har vært pekt på at bankene er pålagt å gjøre en individuell risikovurdering av låntakere når de skal gi lån, og det har vært argumentert med at dette er til hinder for å bruke gjennomsnittlige renteberegninger når man gir informasjon til forbrukere. At det gjøres individuelle risikovurderinger av låntakere er ikke i motstrid med å gi mer åpenhet om bankenes generelle priser.

Påstand: Gjennomsnittlige priser er villedende: Et annet motargument som er fremført, blant annet også i Stortingets behandling, er at gjennomsnittlige priser er misvisende «og ikke mer opplysende enn bankenes standardrente». Dette mener vi er helt feil. Poenget med regelen er å vise forhandlingsrommet som finnes for bankkunder. En stor avstand mellom gjennomsnittlige renter og listepris viser et stort prutningsrom. En liten avstand viser et lite forhandlingsrom. Eksempelet med Danske banks overgang til «ferdigprutede renter» over viser at det er mye penger å spare på å kjenne prutningsrommet.

¹⁹ <https://www.stortinget.no/globalassets/pdf/innstillinger/stortinget/2023-2024/inns-202324-156s.pdf>

¹⁸ Budsjettavtalen AP-SP-SV, Verbalene, pkt 24-26:

Påstand: Banken har skjønnsmessig adgang, men ingen plikt til å gi lån: Dette gjelder uansett hvilke rentelister vi har, og er ikke spesielt for om vi oppgir snittrenter eller ikke. Det å oppgi snittrenter vil ikke øke plikten til å gi lån.

Påstand: Gjennomsnittlig rente påvirkes av fremforhandlede avtaler med store arbeidstakerorganisasjoner til en rente som andre i utgangspunktet ikke kan få: Til dette argumentet er det to kommentarer. Det ene er påstanden om at andre ikke kan få den renten medlemmer av arbeidstakerorganisasjoner ikke kan få. Her har bankene bevisbyrde for at det ikke skjer. Samtidig viser de fremforhandlede avtalene hvor langt banken er villig til å strekke seg for særdeles gode kunder. De fremforhandlede avtalene er best for «gode» avtalegrupper med gode inntekter og/eller gode fremtidsutsikter. Det er ikke tilfeldig at medlemmene fra Juristforbundet, Akademikerne og ingeniørene har noen av de beste bankavtalene.

Uansett vil man ved gjennomsnittsberegning kunne unnta disse lånene i gjennomsnittsberegningen og gjøre oppmerksom på det. Vi viser ellers til våre forslag om å differensiere snittrentene for ulike egenkapitalklasser lenger opp.

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. Som vi har vist over, bankmarkedet er lokalt, og markedsandelene lokalt tilsier at det er vanskelig for forbrukere å orientere seg om eventuelle konkurrenter.

Det er altså to problemer:

- Forbrukere 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.

Huseierne mener at bankene derfor må oppgi hvilke områder de gir lån til i sin rapportering. Vi anbefaler at det filtreres ned på for eksempel postnummer for å kunne gi et mer finmasket nett enn kommunenavn. Dataene må kunne 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 vil påpeke at det å oppgi snittrenter for lån og hvilke områder man i dag velger å gi lån i vil være viktig for konkurransen. Det vil ikke være noen store kostnader for bankene forbundet med dette, og reguleringen er ikke særlig inngripende for bankene.

Også her har det kommet motargumentasjon om at den individuelle risikovurderingen bankene har krav på å gjøre hindrer å oppgi informasjonen om hvor de gir lån. Dette mener vi er et feilspor i debatten. I dag er det allerede slik at bankene gir signaler om de er lokale, regionale eller landsdekkende i Finansportalen. Men som vi har vist over, er bankkonkurransen lokal og mange banker har åpenbart klare begrensninger i hvor de ønsker å gi lån. Det er disse begrensningene vi ønsker å synliggjøre. Da Huseierne undersøkte dette i 2020 (se over), fikk vi lett svar fra de fleste banker om hvilke kommuner de ga lån i.

Offentliggjøring av områdescore til forbrukerne

Bankene bruker som vist en meget detaljert områdescore i sin vurdering av om forbrukerne skal få lån. Tilgangen til informasjonen, sammen med informasjonen om gjennomsnittlig rente, er viktig for å forstå hvilket rom man har til forhandlinger med banken.

Vi i Huseierne mener derfor at denne informasjonen må være tilgjengelig for forbrukerne. Dette er viktig både når du skal bytte bank, og når du skal prute på boliglånet.

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, Hjemla, Boligmappa, Renteradar, Penger.no mm.

Også når det gjelder områdescore har det kommet motargumenter om at den individuelle risikovurderingen er til hinder for at områdescoren offentliggjøres. Dette er etter vår mening en misforståelse. Områdescoren er et viktig element i den individuelle risikovurderingen, og en offentliggjøring vil nettopp kunne synliggjøre hvorfor en lånekunde behandles som de gjør.

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 jevnlig 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 2015²⁰.

20 Copenhagen Economics, "Competition in the Swedish banking sector", 2023 https://www.swedishbankers.se/media/4287/19_9competition-in-swedish-banking.pdf

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

Klart plassert tilsynsansvar

Huseierne anbefaler at det gis et klart tilsynsansvar for forbrukernes bankkonkurranse.

Det best mulige ville vært opprettelse av et Forbrukerfinansstilsyn på linje med det som finnes for eksempel Nederland og Storbritannia, slik også foreslått av Forbrukerrådet i forbindelse med høringen om Finanstilsynets mandat²¹.

Hvis dette ikke kommer, mener vi i Huseierne at ansvaret for tilsyn med bankene flyttes til Finanstilsynets avdeling for forbrukervern. Nærheten til Finanstilsynets andre avdelinger og Finansdepartementet er viktig, siden god konkurranse i bankmarkedet påvirker forbrukernes gjeldsbelastning.

Men dette må gjøres sammen med at det gis klare forutsetninger om aktivitet i tilsynet, og at man i tillegg bevilger nok penger til tilsynet.

Et tilsvarende forslag er tatt inn i budsjettavtalen for 2024, se referanse over.

21 <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-nou-2023-6-finanstilsynet-i-en-ny-tid-ny-lov-om-finanstilsynet/id2965095/?uid=adb77d0d-8185-47ec-80cb-687e06dcd259>

Full gjennomgang av konkurransen på bankmarkedet

Huseierne mener videre at det bør gjøres en full gjennomgang av konkurransen på boliglånsmarkedet. Forrige gjennomgang ble gjort av Konkurransetilsynet i 2015, og de omtalte da konkurransen som «skjør». Etter dette har det kommet flere bankfusjoner og nye tall, blant annet vår analyse som forsterker bildet som ble tegnet i den rapporten.

Samtidig bør ikke en utredning og/eller lovarbeid komme i veien for enkle tiltak. Vi mener at i forslagene om økt informasjon bør kunne gjennomføres umiddelbart slik det er forutsatt i budsjettavtalen for 2024. Her foreligger det erfaringer fra Sverige å lene seg på, både ved utarbeidelse, innføring, gjennomføring og tilsyn.

Huseierne mener en bred analyse bør gjøres som et NOU-arbeid, da man kan komme med konkrete forslag til lovendringer der det passer. Huseierne mener at det bør være en bredt sammensatt

gruppe som ser på denne konkurransen, og at forbrukersiden er godt representert.

Ved en bred analyse bør man i tillegg til det vi har sett på over, blant annet vurdere følgende andre punkter:

- Portable kontonummer for å senke byttekostnader og opplevd barriere
- Forbud mot «win-back» (ala telemarkedet) – forbud mot å kontakte en kunde i x uker/måneder etter en refinansieringshenvendelse fra en annen bank
- Bankenes praksis med personlig prising
- Bankenes eierskap til eiendomsmeglerkjeder som faktor for bankkonkurransen
- Den generelle trenden med fusjoner i bankmarkedet som kan føre til uønskede «dagligvaretilstander» i bankmarkedet.²²

(Listen er ikke uttømmende.)

²² <https://www.huseierne.no/nyheter/de-5-viktigste-sakene-for-landets-boligeiere-i-2024/>



Huseierne