

Finansdepartementet
Finansmarkedsavdelingen

Leveres digitalt

Høring – regulering av produktpakker og koblingssalg.

Vi i forbrukerorganisasjonen Huseierne vil gjerne gi innspill til høringen om produktpakker og koblingssalg.

Renter på boliglån utgjør husholdningenes største bokostnad, viser Huseierne Bokostnadsindeks¹. Velfungerende bankkonkurranse er derfor avgjørende for forbrukernes mulighet til å forhandle best mulig lånevilkår. Regulering av produktpakker kan etter vår mening være med på å bedre konkurransen.

Huseiernes hovedpunktkommentarer til forslagene i høringen er:

- Finanstilsynet foreslår at det gjøres endringer i finansavtaleloven § 5-8 om koblingssalg slik at det ikke lenger skal være tillatt å kreve lønnsinngang i forbindelse med en kontoavtale. Huseierne støtter dette.
- Finanstilsynet foreslår videre endringer i finansforetaksforskriften § 16-1 om koblingssalg og produktpakker at for samlet tilbud som omfatter boliglånsavtale og kontoavtale, så kan kontoavtalen kun ha som formål å betjene lånet. Huseierne støtter dette.
- Huseierne støtter Forbrukerrådets forslag om en presisering i unntaksbestemmelsen i finansforetaksforskriften § 16-1 tredje ledd, slik at det fremgår at et samlet tilbud av flere tjenester skal forutsettes å gi kostnadsbesparelser for kunden.
- Økonomisk teori peker på at produsenter kaprer konsumentoverskudd gjennom produktpakker. Det er derfor viktig å begrense fremveksten av produktpakker i forbrukermarkedet i betydelig grad.
- Det nasjonale handlingsrommet i Boliglånsdirektivet og Forbrukerkredittdirektivet brukes på en slik måte at produktpakker av finansielle tjenester begrenses så mye som mulig.
- Mandatet for denne gjennomgangen er for snevert, og vi har innspill hvor det videre arbeidet om produktpakker og koblingssalg bør konsentreres.

¹ <https://www.huseierne.no/globalassets/boligfakta/boligfakta-2024/r31-2024-bokostnadsindeksen-for-norske-husholdninger-2023.pdf>

I vurderingene av detaljene til forslaget fra Finanstilsynet stiller Huseierne seg bak høringsuttalelsen fra Forbrukerrådet.²

Bankkonkurransen i Norge er lokal og dårlig. Produktpakker støtter opp om dette

Huseierne mener at produktpakker er en av årsakene til at konkurransen i bankmarkedet i dag er altfor dårlig. Konkurransen i boliglånsmarkedet er i store deler av landet vårt dårlig, og mange steder er det en stor markedskonsentrasjon som gir «dagligvaretilstander».

Finanstilsynet peker i høringsnotatet til egne undersøkelser som slår fast at det er «virksom konkurranse i bankmarkedet». Dessverre bygger denne rapporten på feil premiss – nemlig at bankkonkurransen i Norge er landsdekkende.

Finanstilsynets utgangspunkt for vurdering av bankkonkurransen er et nasjonalt perspektiv. Vi i Huseierne mener det gir et galt bilde av den faktiske situasjonen. For forbrukerne som skal oppta eller refinansiere sine boliglån er bankmarkedet lokalt med relativt få tilgjengelige alternativer.

Huseierne vil derfor særlig peke på at dette skjeve konkurransebildet, med få og store aktører, blir ytterligere forsterket når det legges byttehindringer som produktpakker.

Huseiernes egen undersøkelse av konkurransen markedet for boliglån

Høsten 2023 gjorde Menon en stor undersøkelse for Huseierne av konkurransen i det norske boliglånsmarkedet³. 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.

Undersøkelsen viser i korthet:

- Det norske boliglånsmarkedet er lokalt
- Aktørene i de lokale markedene er knyttet til hver sin kjede, kjedebankene konkurrerer i liten eller ingen grad med hverandre.
- Konkurransen på de lokale markedene er til dels meget dårlig

Det norske bankmarkedet er ved siden av de to-tre store landsdekkende bankene preget av mange mellomstore regionale banker. Disse bankene er store i sitt område, men ikke på landsbasis.

Dette vises tydelig i illustrasjonen på side 4 som oppsummerer markedsandelene i de største stedene i Norge, med tall fra vår undersøkelse om bankmarkedet.

² <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-regulering-av-produktpakker-mv/id3089059/?uid=7d56336a-79e4-49d6-ad78-58f76da2dcdc>

³ https://www.huseierne.no/globalassets/boligfakta/boligfakta-2024/huseierne-det-norske-bankmarkedet-for-boliglan_2024.pdf

Det er flere viktige punkter i grafen på neste side:

- Alle stedene i undersøkelsen har de fem største bankene en markedsandel på godt over 55 prosent.
- Mange steder har de fem største bankene en markedsandel på godt over 70 prosent.
- Hvilke banker som er de største, varierer fra sted til sted. For eksempel er den største banken i de fire største byene fire forskjellige banker.
- Ingen av stedene er det samme banker i samme kjede som er blant de «fem store».
- Flere steder er banker som har fusjonert (DNB og Sbanken, Nordea og Danske bank samt Sparebank1 Østlandet og Totens sparebank) på listen over de fem største. Dermed blir markedsandelen til de fem største enda høyere.

Tallene og grafene i figuren viser at Finanstilsynet i høringsnotatet tar for lett på konkurransen i bankmarkedet, og i boliglånsmarkedet generelt.

Den teoretiske tilnærmingen med å se bankmarkedet på nasjonalt nivå, kamuflerer den faktiske situasjonen med at bankkonkurransen mange steder er dårlig.

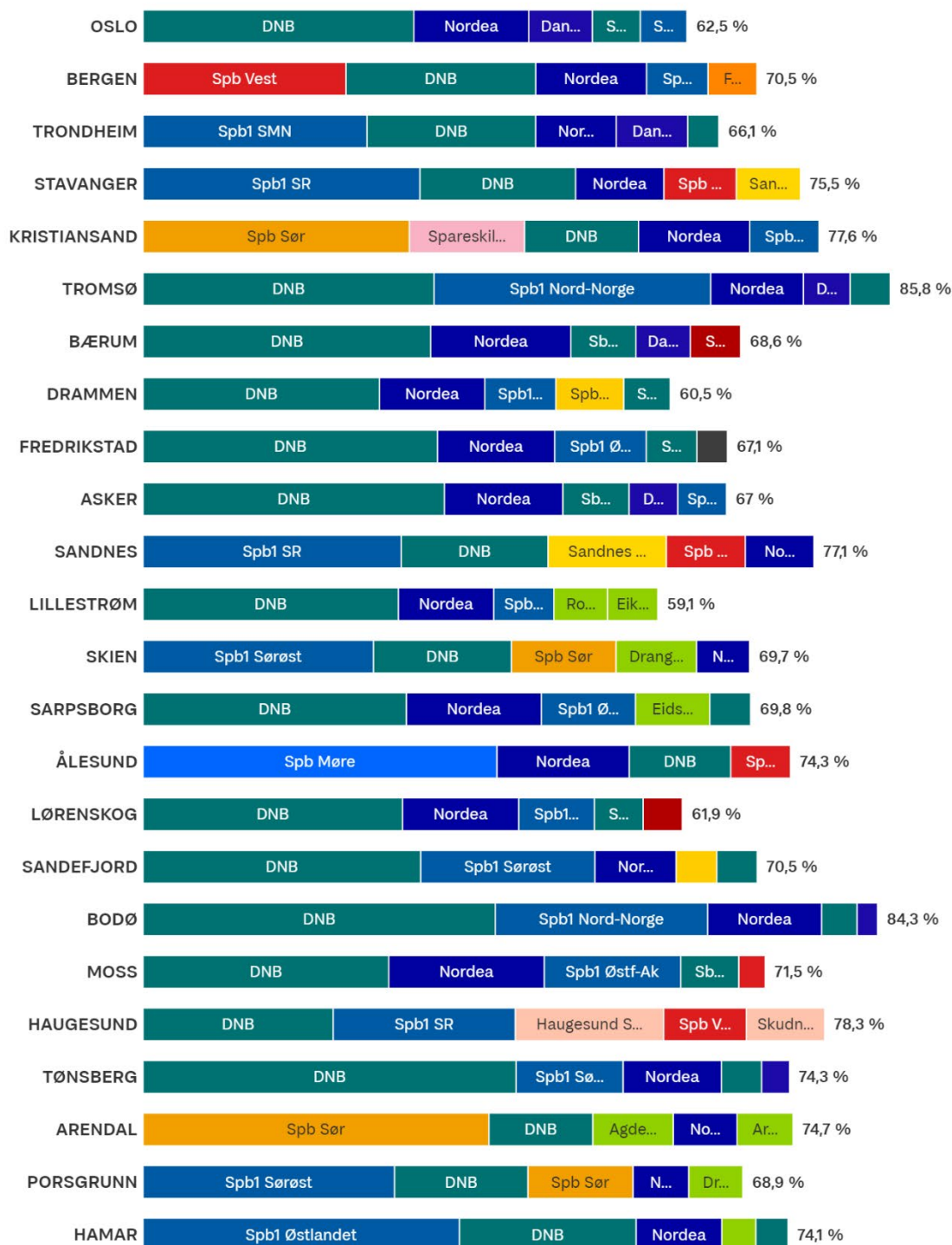
(Interaktiv versjon av grafen finnes her: <https://public.flourish.studio/visualisation/17748692/>)

Markedsandel for de fem største bankene pr sted

2021 -2023

Oversikt 24 av de største stedene i Norge. Oversikten viser at mange steder har de fem største bankene en samlet markedsandel på over 70 %.

Videre viser den at ved siden av to-tre landsdekkende banker er stor forskjell mellom hvilke banker som er store på de ulike stedene.



Arbeid med nye regler må se på bankkonkurransen helhetlig

Figuren og tallene våre viser at vi nærmer oss dagligvaretilstander i det norske bankmarkedet for boliglån.

Det gjør at bankkonkurransen på stedet blir lavere, og at forbrukerne får dårligere valgmuligheter, noe som igjen vil føre til høyere priser. Jo større andeler de eksisterende aktørene har, jo vanskeligere er det for konkurrenter å slå seg inn på markedet.

Mandatet for forslagene som er fremmet i dette om produktpakker forslaget er knyttet til brukskonto med lønnsinngang.

Finansdepartementet varsler i høringsbrevet at Justisdepartementet arbeider med høringsnotat om produktpakker og koblingssalg i en større sammenheng. Huseierne støtter at dette gjøres.

I dette arbeidet må det gjøres en helhetlig vurdering av boliglånsmarkedet for forbrukere, og man må blant annet se på dette:

- Analysen må vurdere alle tjenester i bankmarkedet
- Man må vurdere koblingene mellom bank og forsikring
- Det må vurdere bankenes bruk av kundeprogrammer, slik som DNBs Saga-program og Nordeas Premium-program. Særlig sett i lys av at bankene ikke oppgir egne renter på disse lånene⁴.
- Det må sees på bankenes win-back-praksis som gir innlåsningsseffekt på lik linje med produktpakker. Dette særlig sett i lys av arbeidet til Ongena, Reite mfl.⁵.
- Det må sees på de ulike «billig-låne-produktene» som mange banker har (DNB/Sbanken, Sparebanken Vest (Norge)/Bulder mfl.), og om bankene følger opp prinsippet å unngå «usaklig forskjellsbehandling»⁶.
- Det må se på koblingen mellom eiendomsmegling og bank. Bankene har stort sett eierskap eller partnerskap til eiendomsmeglingskjeder. Eiendomsmegling er den stor leverandør av kunder til bank. Derfor må det vurderes om denne koblingen er for sterk og til hinder for bankkonkurransen.

Vi utdyper gjerne om noe skulle være uklart.

Oslo, 28. april 2025

Med vennlig hilsen

Carsten Henrik Pihl, leder politikk, samfunn og bærekraft/sign

c.pihl@huseierne.no

⁴ <https://e24.no/privatoekonomi/i/z7Jdx9/reagerer-paa-at-dnb-ikke-rapporterer-renter-til-sammenligning>

⁵ Counteroffers and Price Discrimination in Mortgage Lending
(https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3935746)

⁶ <https://www.bankshift.no/nyheter/reagerer-pa-bulder-kutt-bade-etisk-og-juridisk-tvilsomt/314863>