

Remissvar: En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider

Institutionen vid fastigheter och byggande vid KTH har givits möjlighet att lämna synpunkter på Promemoria Ju2023/02346, En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider.

Vi **avstyrker** delvis det förslag som utredningen lämnar med följande motivering:

- Den nya beräkningsmodellen kommer att överkompensera kreditgivare i ännu högre utsträckning än den nuvarande modellen på dagens marknad. För närvarande – årsskiftet 2023/2024 - är bolånemarginalerna under 1 % och har så varit under 2023. Om bolånetagaren har bolånemarginal under 1% kommer bolånetagaren förlora på en ny beräkningsmodell. Den tidigare utgick från en jämförelseränta med bostadsobligation + 1%. (Ett rimligt antagande är konstant korrelationen mellan bostadsobligation och swapränta över tid). Det saknas även genomgående beräkningar i förslaget.
- I våra grannländer Tyskland och Frankrike utgår inte ränteskillnadsersättning vid försäljning av bostad. I många länder tillåts amorteringar på 10-20% per år utan att ränteskillnadsersättning behöver erläggas. I vissa länder som Holland, Kanada och Tyskland behöver inte ersättning erläggas om krediten återbetalas efter viss tid. Denna gräns innebär att ränteskillnadsersättning inte utgår om bostadslånet är mer än fem år för Holland/Kanada och för Tyskland tio år. I Spanien beräknas ersättningen om återbetalningen sker under de första fem åren av låneavtalets löptid till högst 0,15 % av det förutbetalda kapitalet. I USA kan kredittagaren återbetala 20% per år utan ersättning och ränteskillnadsersättning är förbjudet vid statliga lån (Freddie Mac, Fannie May). En studie genomförd vid KTH under slutet av 2023 visar att sättet att beräkna ränteskillnadsersättning enligt svensk rätt skiljer sig från flera andra europeiska länder. Av de länder som studien omfattar finns det inget annat land där kreditgivarna blir lika fördelaktigt behandlade som i det svenska.
- En viktig komponent i sammanhanget är symmetri. Med symmetri menas att värdeförändringen i en bostadsobligation på ett symmetriskt sätt ersätter kredittagaren i det fall räntorna har stigit och på motsvarande sätt ersätter kreditgivaren när räntorna har sjunkit. Symmetri råder i våra grannländer Norge och Danmark. Förslaget från utredningen motiverar inte i tillräcklig grad varför Sverige inte bör använda samma beräkningsmodell som i våra grannländer Danmark och Norge för att skapa symmetri.
- Förslaget utgår inte från hur stora årliga kostnader som ränteskillnadsersättning utgör. Detta hade gått att få fram via SBAB men enkla simuleringar tyder på att beloppen är omfattande. Enkla simuleringar tyder på att de totala beloppen är omfattande. På individnivå kan ränteskillnadsersättningen uppgå till sexsiffriga belopp.
- Det kan vara svårt att finna en beräkningsmodell för ränteskillnadsersättning som är rättvis men också lätt för konsumenterna att förstå och använda vid sitt

ställningstagande kring räntebindning. Att utgå ifrån att kredittagaren ska ha kännedom om swapräntor och förstå vad det innebär är väl optimistiskt. Hur kredittagaren ska kunna kontrollera uträkningen framgår inte av förslaget.

Vi tillstyrker dock förslaget om att beräkningen av ersättningen inte längre bör utgå från den avtalade räntan på krediten, eftersom det innebär att kreditgivaren kompenseras för uteblivna framtida ränteintäkter, bland annat för kreditriskpremien. Om det räcker för att öka benägenheten att välja bundna boräntor kan dock diskuteras.

Remissvaret har utarbetats inom institutionen för fastigheter och byggande inom skolan för arkitektur och samhällsbyggande vid KTH.

Beslut om att avlämna KTH:s remissvar har fattats av rektor Anders Söderholm. Närvarande vid beslutet var universitetsdirektör Kerstin Jacobsson, biträdande universitetsdirektör Fredrik Oldsjö, ordförande för Tekniska Högskolans studentkår Niklas Carlbaum, utredare Åsa Gustafson och mötets sekreterare Helene Rune.