



Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se

Solna den 25 januari 2024

Promemorian "En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider" (Ju2023/02346)

Här yttrar sig Mäklarsamfundet över promemorian "En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre bindingstider". Vårt remissyttrande inleds med en sammanfattning av våra synpunkter på utredningen och dess förslag. Därefter utvecklas vårt ställningstagande under tematiskt avgränsade rubriker.

Utredningen föreslår en ny schablonregel för beräkning av ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning av bostadskrediter med bunden ränta. Ambitionen är att tillskapa en rättvis ränteskillnadsersättning (RSE) som minskar hindren mot längre räntebindingstider. Syftet med förslaget är att stärka konsumentskyddet och gynna samhällsekonomin. Istället för att RSE ska beräknas utifrån skillnaden mellan den bundna bolåneräntan och räntan på bostadsobligationer, föreslås att RSE ska baseras på skillnaden mellan den genomsnittliga marknadsräntan för swap-avtal vid tiden för räntebindingens början och vid tidpunkten för förtidsbetalningen. Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 januari 2025.

Mäklarsamfundet har ett stort engagemang i frågan om hur RSE bör utformas. Många medlemmar berättar om möten med kunder i olika skeden av livet som lyfter fram RSE som ett hinder för att flytta, trots att livssituationen kräver det. Forskningen bekräftar bilden av RSE som en av flera transaktionskostnader med negativ påverkan på bostadsmarknadens rörlighet. Nuvarande regelverk för RSE har flera brister, som inte bara missgynnar bolånekonsumenter, utan också inverkar negativt på bostadsmarknadens funktionssätt. Vi välkomnar därmed ambitionen att reformera regelverket för RSE.

Om Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet företräder knappt 90 procent av Sveriges registrerade fastighetsmäklare. Det är den enskilde fastighetsmäklaren som är medlem i Mäklarsamfundet. Mäklarsamfundet bistår medlemmarna med juridisk rådgivning och stöd, konsumenter med information och vägledning samt arbetar med kommunikation och opinion utifrån visionen att alla ska kunna flytta, tryggt och enkelt, när de önskar och behöver.

Sammanfattning

Mäklarsamfundet **välkomnar den genomförda utredningen men tillstyrker endast delvis utredningens förslag**. Vi **efterfrågar kompletteringar** i enlighet med vad som anförs i remissvaret.

Förslaget har flera brister. Kompletteringar krävs för att uppnå syftet, som fångas kärnfullt av promemorians titel "En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider" och därtill i förordet sägs vara att "stärka konsumentskyddet och samtidigt medföra positiva effekter för samhällsekonomin".

Både med avseende på *rättviseaspekten* och sannolikheten att förslaget minskar hindren mot längre räntebindingstider måste Mäklarsamfundet tyvärr konstatera att förslaget behöver utvecklas och förbättras. Utredningen innehåller förvisso schematiska överblickar av hur RSE hanteras i andra länder. Tyvärr har förslaget inte inspirerats av de många goda exempel som finns bortom Sveriges gränser. Vi noterar också att inget annat land har en liknande schablonregel som den som utredningen föreslår.

Med ett väl utformat förslag, som bättre tar hänsyn till både aktuell forskning och erfarenheter från andra länder, skulle en reformerad RSE även kunna få positiva effekter för bostadsmarknadens funktionssätt och framför allt möjligheten till ett mer effektivt utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Vi ställer oss frågan i vilken utsträckning utredningens förslag uppfyller det uttalade syftet. Långt mindre än vad som vore möjligt, blir vårt svar. När systemet för RSE nu förändras bör man därför ta tillfället i akt att genomföra följande tillägg och reformer.

-
- Ingen RSE bör utgå vid försäljning, dödsfall eller skilsmässa. Så är fallet i bland annat Tyskland och Frankrike.
 - Det bör också vara möjligt att engångsamortera en bestämd takandel av lånet utan att RSE utgår. I USA får låntagaren amortera 20% vid bundna lån utan att RSE utgår.
 - Det bör finnas ett tak för beloppet på RSE, som bolånetagaren får tydlig information om i samband med att lånet och dess bindingstider läggs upp.
 - Lånegivarens ansvar för att både *vid uppläggningsen av lånet* och i samband med *förfrågan om att lösa ett bundet lån i förtid* tydligt och enkelt förklara de potentiella ekonomiska konsekvenserna bör utökas.
 - För att öka rättvisheten i förslaget behöver symmetrin vad gäller ersättningen i den föreslagna beräkningsregeln utvecklas. Borde även låntagarna kunna kompenseras om ett bundet lån löses när det är fördelaktigt för långivaren?
-

Vad gör att fler binder lån på längre tid?

Utredningen för relativt ingående resonemang om vad som påverkar hushållens val av bindningstider på bolån. Forskning visar att relativkostnaden för ett bundet respektive rörligt lån är en avgörande faktor. Empiri från den aktuella svenska bolånemarknaden stärker den bilden. Om det relativt sett är billigt att binda sitt lån kommer fler att göra det. Även andra faktorer spelar in. Däribland hushållets socioekonomiska situation och finansiella förmåga. Mäklarsamfundets bedömning är att de aktuella förändringarna av schablonregeln för RSE inte kommer att leda till att fler ska binda sina räntor på längre löptider.

Konsumentskydd och finansiell förmåga

Relationen mellan bolånetagaren, alltså konsumenten, och långgivaren präglas av allt annat än en symmetrisk relation. Konkurrensen på bolånemarknaden är dessutom för liten, vilket bland annat Finansinspektionen ofta framhåller. Eftersom relationen med avseende på resurser, kunskap och kapacitet är så asymmetrisk, ställer det särskilda krav på långgivarens tydlighet, både när ett lån ska läggas upp och bindningstider ska bestämmas och i samband med att bolånetagaren önskar lösa ett bundet lån i förtid. Särskilt viktigt blir det i förhållande till de bolånetagare som har lägre finansiell förmåga, vilket ofta korrelerar med sämre ekonomiska förutsättningar. Konsumenten har idag rätt att få allmän information om villkoren för förtidsbetalning av bostadskrediten. Konsumenten har också rätt till information genom ett standardiserat EU-faktablad med information om det belopp som ska betalas vid förtidsbetalning, eller om det inte är möjligt, den tillämpade beräkningsmetoden. Om konsumenten ges bättre förutsättningar att förstå och förutse de möjliga konsekvenserna av olika val, skulle det bidra till syftet att minska hinder mot längre räntebindingstider. Därför anser Mäklarsamfundet att utredningen borde analyserat förutsättningarna för ökad tydlighet och information i till bolånetagaren om bindningstider och RSE i samband med att lånet läggs upp.

Transaktionskostnader och rörlighet

Att transaktionskostnaderna påverkar rörligheten på bostadsmarknaden och därmed möjligheten till en jämn och kontinuerlig omfördelning av de befintliga bostäderna så att behov och bostad matchas bättre är väl belagt. Studier av den nederländska bostadsmarknaden (Ommeren & Leuvensteijn, 2005) visar till exempel att en ökad transaktionskostnad med en procent leder till åtta procents lägre rörlighet. Små öknings i transaktionskostnader gör alltså relativt stor inverkan på rörligheten. RSE kan ses som en indirekt transaktionskostnad. Att någon form av ersättning ska utgå till långgivaren om ett bundet lån löses i förtid är en rimlig princip. Men, för att värna konsumentskyddet och stärka bostadsmarknadens funktionssätt bör den hållas så låg som möjligt. Därför anser Mäklarsamfundet att ingen RSE bör utgå vid försäljning, eller vid livshändelser som skilsmässa eller dödsfall.

Symmetri och rättvisa ersättningar

En viktig aspekt av rättvisebegreppet kopplat till RSE är i vilken utsträckning regelverket kan anses vara symmetriskt. Här definierar vi symmetri som neutralitet mellan lånegivare och låntagare med avseende på eventuella risker och vinster. Den diskussion som utredningen för om symmetri är enligt vår mening alldeles för grund och ofullständig. Det danska och det norska systemet för RSE har en betydande grad av symmetri. I en utredning av forskare på KTH (Engström, Wilhelmsson, Persson, Söderberg) som Mäklarsamfundet finansierat framgår att andelen bundna räntor är hög i Danmark, att bostadsobligationer kopplas till lånet och att långgivaren ses som en intermediär, som får ersättning för administration och avkastning. Lånen kan återkallas under löptiden och det råder ingen marknadsrisk för långgivarna. Det råder full symmetri mellan långgivare och låntagare.

Ur ett rättviseperspektiv finns goda skäl att önska större symmetri i RSE för svenskt vidkommande. Samtidigt kan komplexiteten i konsumentens val stegras med ökad symmetri, vilket ställer högre krav på konsumentens aktivitet och finansiell förmåga. Mäklarsamfundet hade önskat ett fördjupat resonemang om frågan i utredningen.

Takbelopp och amorteringar

Om alternativen och konsekvenserna blir tydliga och begripliga för konsumenten så ökar konsumentskyddet. Ett enkelt sätt att uppnå det är att sätta ett tak för hur stor RSE i alla händelser kan bli. Mäklarsamfundet ställer sig frågande till varför ingen djupgående analys av det alternativet gjorts i utredningen. I Sverige finns idag en sund amorteringskultur. Om tvingande regler för alla eller individuella lösningar anpassade efter bolånetagarens situation är mest effektivt för att stimulera en sund amorteringskultur är en intressant fråga, som faller utanför det här yttrandet. Vad som däremot är uppenbart är att RSE kan vara ett hinder för bolånetagaren att göra större engångsamorteringar. Om beslutsfattarna vill öka amorteringsgraden och därigenom nå positiva effekter för både hushållens och samhällsekonomins motståndskraft, borde det vara en enkel sak att införa ett regelverk där en på förhand definierad andel av lånet kan amorteras när som helst utan att RSE utgår. Så är det idag i till exempel USA. Exakt nivå på ett sådant tak bör analyseras närmare och anpassas utifrån svenska förhållanden.

Goda exempel från andra länder

Utredningen innehåller en överblick av några andra länders regelverk för RSE. Den internationella utblicken som görs är, enligt vår uppfattning, inte tillräckligt djupgående. Utblicken gör det ändå tydligt att det för konsumenten och bostadsmarknaden finns betydligt mer fördelaktiga system i andra länder. Till exempel att RSE inte utgår vid försäljning i Tyskland, att det finns ett tydligt takbelopp i Frankrike och att det i USA är möjligt att amortera en större andel av lånet utan att det utlöser RSE. Det är en olycklig brist att utredningen inte tar upp och analyserar dessa förslag för svenska förhållanden i någon större utsträckning. För att öka kunskapen om hur andra länder hanterar RSE, och på så vis ge konstruktiva förslag på hur en ny RSE bättre kan uppfylla de effekter som utredningens förslag syftar till, har Mäklarsamfundet tagit initiativ till och finansierat en internationell komparativ studie som genomförts av forskare vid Kungliga Tekniska Högskolan (KTH). Studien biläggs vårt remissvar. Sammanfattningsvis konstaterar studien att Danmarks system för RSE är det



mest symmetriska, att andra europeiska länder har rimliga undantag vid till exempel försäljning och dödsfall och att Sverige, om utredningens förslag blir verklighet, blir det enda landet med en sådan beräkningsgrund.

Avslutande reflektioner

Utformning av RSE är en viktig fråga för bolånetagarna så väl som för hela bostadsmarknaden. I vårt remissvar har vi velat visa hur regelverket kan reformeras och kompletteras för att i betydligt högre utsträckning än liggande förslag uppnå det syfte som regeringen önskar. Vår förhoppning är att vårt yttrande ger anledning till en fördjupad diskussion om hur systemet för RSE bäst kan reformeras. Vi hoppas vidare att den studie av KTH, som vi tagit initiativ till, kan utgöra ett konstruktivt underlag för den fortsatta bearbetningen av utredningens förslag.

För ytterligare information kontakta Oskar Öholm, vd
oskar.oholm@maklarsamfundet.se eller via telefon 0703 50 96 01.

MÄKLARSAMFUNDET



Oskar Öholm, vd

Ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning av bostadslån

Rickard Engström, Inga-Lill Söderberg, och Annina H Persson

Innehållsförteckning

1. Ämnet för studien

- 1.1 Inledning
- 1.2 Syfte och problemformulering
- 1.3 Metod
- 1.4 Avgränsningar
- 1.5 Disposition

2. Bolånemarknaden m.m.

- 2.1 Översiktligt om ränteskillnadsberäkning i svensk rätt
- 2.2 Finansiell förmåga
- 2.3 Marknad och skuldsättning i Sverige
- 2.4 Om bolåneräntor, risker och intressekonflikter
- 2.5 Räntebindningstid och dess risker
- 2.6 Transaktionskostnader

3. Beräkning av ränteskillnadsersättning i svensk rätt

- 3.1 36 § i den svenska konsumentkreditlagen
- 3.2 36 § första stycket konsumentkreditlagen
- 3.3 36 § andra stycket konsumentkreditlagen
- 3.4 36§ tredje stycket konsumentkreditlagen

4. Beräkning av ränteskillnadsersättning i nordisk rätt

- 4.1 Danmark
- 4.2 Finland
- 4.3 Norge

5. Ränteskillnadsersättning i övriga EU-länder

- 5.1 Tyskland
- 5.2 Frankrike
- 5.3 Nederländerna
- 5.4 Spanien

6. Reglering av ränteskillnadsersättning i några länder utanför EU

- 6.1 USA
- 6.2 Kanada
- 6.3 Japan

7. Analys och resultat

- 7.1 Inledning
- 7.2 Scenarioanalys
- 7.3 Hur är systemen uppbyggda och är beräkningen symmetrisk?

8. Avslutande synpunkter

Källförteckning

1. Ämnet för studien

1.1 Inledning

Förändringar i bostadspriser och räntor bevakas regelbundet av media. Bevakning sker även av svenskarnas skuldsättning och bankernas bolånemarginaler. En fråga som för närvarande är aktuell är hur ränteskillnadsersättning ska beräknas när lösen av bostadslån sker i förtid. Med ränteskillnadsersättning avses den ersättning kredittagaren betalar till kreditgivaren som kompensation för de kostnader som uppstår när kredittagaren säger upp ett bostadslån i förtid. Att erlægga ränteskillnadsersättning kan för individen medföra betydande belopp och kan i vissa fall komma som en överraskning för honom eller henne.

Regeringen beslutade i augusti 2022 om ett direktiv till en utredning för att analysera behovet av åtgärder i ljuset av hushållens räntebindningstider.¹ Regeringen utsåg en särskild utredare från konjunkturinstitutet.

Tidigare rapporter har poängterat vikten av en fungerande finansmarknad och betydelsen av förtroende från konsumenterna.² I dessa rapporter framkommer att bristen på transparens i den finansiella sektorn blev påtaglig under finanskrisen och att en ökad transparens kan minska risken för kriser i det finansiella systemet. Vidare framkommer att en kreditgivare med lågt förtroende kan drabbas av ”uttagsanstormning” och att det är av betydelse att mottagaren kan förstå den information som levereras. I rapporten framkommer att det råder en asymmetrisk information mellan en utgivare av värdepapper och motparten, dvs. kredittagaren eller andra som är villiga att placera pengar i innehav av dessa värdepapper.

Utredningen med namnet en rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindningstider lade fram sin promemoria i oktober 2023.³ I utredningen framgår att det finns en oro över räntekänsligheten hos kredittagare då en relativt stor andel av dessa personer har rörliga räntor. Bostadslån med rörlig ränta får snabbare genomslag vid förändringar av marknadsräntan vilket påverkar hushållets kostnader och tränger undan konsumtion och sparande. Riskerna blir påtagliga om skuldsättningen ökar mer än inkomsterna. I sådana fall kommer hushållen att bli känsligare för konjunkturförändringar vilket får effekt på hushållens privatekonomi. En stor känslighet för svängningar av nominella räntor kan medföra effekter på landets finansiella stabilitet.⁴ Tidigare studier (Badarinza, et al., 2018)⁵ visar att valet av bunden

¹ Analysera behovet av åtgärder i ljuset av hushållens räntebindningstider (Fi2022/02502). Kommittéberättelse Fi 2022:G uppdraget, se RK-beslut 2022-08-29 protokoll § 4. Utredningsdirektiven finns i Promemoria, 2023, en rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindningstider www.regeringen.se/contentassets/955def3032554da6b3abae1870dc3b0/promemoria-en-rattvis-ranteskillnadsersattning-som-minskar-hindren-mot-langre-rantebindningstider.pdf. s. 47 ff.

² Rapport från Sveriges Riksbank, Transparens för effektivitet och finansiell stabilitet, 2022 nr 11, www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/publikationer/ekonomiska-kommentarer/transparens-foreffektivitet-ochfinansiell-stabilitet/sammanfattning/

³ Promemoria, 2023, en rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindningstider www.regeringen.se/contentassets/955def3032554da6b3abae1870dc3b0/promemoria-en-rattvis-ranteskillnadsersattning-som-minskar-hindren-mot-langre-rantebindningstider.pdf.

⁴ Promemoria, 2023, en rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindningstider, s. 12 f. och 17.

⁵ Badarinza, C., Campbell, J. Y., & Ramadorai, T. (2018). What calls to ARMs? International evidence on interest rates and the choice of adjustable-rate mortgages. *Management Science*, 64(5), 2275-2288.

ränta eller rörlig ränta påverkas av rådande ränteläge. Vi har sett att svenska bolånetagare väljer rörlig ränta i allt större utsträckning när marknadsräntor är högre.

Att binda sina räntor medför en lägre risk för tillfälliga uppgångar av marknadsräntor men medför även att kredittagaren är låst i ett avtal i det fall inflationen sjunker och marknadsräntorna blir lägre. Ur stabilitetssynpunkt önskar myndigheter och politiker att kredittagarna ska binda i alla fall delar av sina bolån. I USA subventionerar staten kredittagare som väljer bundna bolån. I Norge, Finland och i flera länder i Kontinentaleuropa är dock rörliga räntor det vanligaste valet för bolånetagare (2020)⁶.

Utformningen kring ränteskillnadsersättning får även påverkan på rörligheten på bostadsmarknaden. Studier⁷ om transaktionskostnader visar att ökade transaktionskostnader leder till försämrad rörlighet. Aktörer som påverkas av effekter på rörligheten är förutom enskilda bostadsköpare och bostadssäljare även fastighetsmäklare och kreditgivare. Samhället i stort påverkas genom att en hög rörlighet behövs för anpassningar av arbetsmarknad, bostadsmarknad, allokering av risker m.m. Dessa faktorer är också stöd för finansiell stabilitet på nationell nivå. För individen kan en ökad rörlighet leda till ett bättre anpassat boende i relation till egna familjeförhållanden.

Kreditgivarna i Sverige finansierar sin utlåning till konsumenters bostadsköp dels genom inlåning, dels genom upplåning, som sker framför allt genom säkerställda obligationer vilka har en säkerhetsmassa som består av bl.a. lån med säkerhet i villor och bostadsrätter, här bostadsobligationer.⁸ I Danmark förmedlar kreditgivaren en position i ett lån med koppling till en bostadsobligation och ses därmed som intermediärer⁹ (se även 2.5). Därmed är ränteskillnadsersättningen symmetrisk, dvs. kredittagare och kreditgivare kan erhålla ersättning i ett förhållande 1:1. I Sverige leder den regel för beräkning av ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning av en bostadskredit till att kredittagarna får betala en omotiverat hög ränteskillnadsersättning.

1.2 Syfte och problemformulering

Syftet med denna studie är att analysera likheter och skillnader mellan olika länders uppbyggnad av regelverken kring ränteskillnadsersättning. Internationella studier kring ränteskillnadsersättning är i regel kvantitativa och utgår från det inhemska rättssystemet. Här krävs en kvalitativ studie då det är av vikt att studera hur andra länder hanterar frågan kring ränteskillnadsersättning.

⁶ Jose A. Lopez, Andrew K. Rose, Mark M. Spiegel, (2020) Why have negative nominal interest rates had such a small effect on bank performance? Cross country evidence, *European Economic Review*, Volume 124.

⁷ Se om rörlighet i Bian och Yavas, som nämner bl.a. att de som har hög benägenhet att flytta och förtidsbetala sina bostadslån väljer en högre ränta men lägre ränteskillnadsersättning. Bian, X., & Yavas, A. (2013). Prepayment penalty as a screening mechanism for default and prepayment risks. *Real Estate Economics*, 41(1), 193-224. Se även Quigley om samband mellan lånestruktur och ränteskillnadsersättningens effekt på rörligheten. Se Quigley, J. M. (1987). Interest rate variations, mortgage prepayments and household mobility. *The Review of Economics and Statistics*, page. 636-643. Se även Varley (2023) som mäter mäta rörligheten i samband med ränteskillnadsersättning på den amerikanska marknaden. Se Varley, M. (2023). Contractual Lock-In: Mortgage Prepayment Penalties and Mobility.

⁸ Lag (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer.

⁹ Intermediär är en person som tillhandahåller en finansiell tjänst eller produkt. För vidare information se "Den svenska finansmarknaden" (2016), Sveriges Riksbank https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/den-svenska-finansmarknaden/svenska/2016/rap_finansm_160831_sve.pdf

I studien behandlas i huvudsak följande två frågor:

- 1) Hur är regelsystemet om ränteskillnadsersättning uppbyggt i Sverige och i andra länder som ingår i studien?
- 2) När ränteskillnadsersättningen ska beräknas är frågan om den är symmetrisk, dvs. kredittagare och kreditgivare kan erhålla ersättning i ett förhållande 1:1. Är beräkningen i de undersökta länderna symmetrisk eller asymmetrisk?

1.3 Metod

För att få veta hur ränteskillnadsersättning beräknas i de olika länderna har vi dels gjort en litteraturstudie, dels gjort intervjuer, främst med tillsynsmyndigheter och forskare. Vi har ställt frågor till de tillsynsmyndigheter som Finansinspektionen länkat till på sin hemsida¹⁰. Vidare har vi ställt frågor till akademiska forskare som ingår i KTH:s nätverk eller till branschorganisationer.

Vid valet av metod anför t.ex. George och Bennett (2005)¹¹ att komparativa studier är lämpliga att använda när syftet är såsom här att jämföra olika regelverk med varandra. Vidare menar Denk (2002)¹² att den komparativa metoden passar när man ska göra jämförelser mellan länder för att få en insikt och förståelse för likheter och olikheter. Vi har använt oss av förenklad komparativ metod vid jämförelsen mellan de olika ländernas regelsystem. Vi gör således inte en fullständig komparativ analys av de olika ländernas regelsystem utan mer en komparativ utblick. En fullständig komparativ analys skulle bli alltför omfattande för denna rapport.

1.4 Avgränsningar

Denna rapport redovisar inte vad som kan vara orsaken till att ränteskillnadsersättningen beräknas som den gör i de olika länderna och i vilken omfattning detta påverkar bolånetagaren eller nationalekonomin i stort. Fokus ligger på att beskriva systemen för beräkning av ränteskillnadsersättning.

I denna studie redogör vi främst för länder med geografisk eller kulturell närhet till Sverige såsom Norge, Danmark och Finland. Dessa länder har en liknande kultur och demografi som den svenska. Vidare redogörs för regleringen av ränteskillnadsersättning i andra EU-länder såsom Tyskland, Frankrike, Nederländerna och Spanien för att bredda förståelsen. Vi beskriver också hur debatten som förts i USA, Kanada och Japan när det gäller frågan om beräkning av ränteskillnadsersättning.

1.5 Disposition

I kapitel 2 görs en översikt över bolånemarknader i Sverige och några av de utvalda länderna. Här redogörs för räntebindingstider, transaktionskostnader m.m. I kapitel 3 redogörs

¹⁰ Utländska nationella tillsynsmyndigheter, (u.å) www.fi.se/sv/om-fi/verksamhet/fis-internationella-arbete/utlandska-tillsynsmyndigheter/

¹¹ George A, Bennet A. (2005) Case studies and Theory Development in the Social Sciences. Massachusetts: Belfer Center for Science and International Affairs.

¹² Denk, Thomas (2002) Komparativ metod: förståelse genom jämförelse. Lund: Studentlitteratur

översiktligt för reglerna om ränteskillnadsersättning i Sverige. I kapitel 4 till 6 redogörs översiktligt för reglerna för ränteskillnadsersättning i några andra utvalda länder. I kapitel 7 redovisas och analyseras frågeställningarna och resultatet. Avslutande synpunkter återges i kapitel 8.

2. Bolånemarknaden m.m.

2.1 Översiktligt om ränteskillnadsberäkning i svensk rätt

En kreditgivare får i regel inte tillgodoräkna sig någon ersättning när kredittagaren betalar av krediten i förtid. Om krediträntan är bunden när förtidsbetalningen sker, har dock kreditgivaren rätt att ta ut ränteskillnadsersättning av kredittagaren för den tid som återstår, om förbehåll har gjorts om detta i avtalet och i den utsträckning som det överensstämmer med god kreditgivningssed, se 6 § konsumentkreditlagen (2010:1846), KkrL. Av 36 § 3 st. KkrL framgår att ränteskillnadsersättning får för en bostadskredit högst motsvara skillnaden mellan räntan på krediten och den ränta som vid betalningstillfället i allmänhet gäller för bostadsobligationer med en löptid som motsvarar återstående räntebindningstid, ökad med en procentenhet. Ränteskillnadsersättning utgörs således av mellanskillnaden mellan aktuell bolåneränta och en jämförelseränta. Denna jämförelseränta bygger på en bostadsobligation, ökad med 1 %. Mellanskillnaden ska sedan multipliceras med kvarvarande löptid och storlek på bostadslånet. Vid förtida lösen av rörliga bostadslån (3 månaders bunden ränta) utgår inte ränteskillnadsersättning.

Fd. justitierådet Bertil Bengtsson fick år 2012 i uppdrag av regeringen att utreda frågan om ränteskillnadsersättning.¹³ I utredningen diskuterades olika alternativ men förslaget till ny lydelse av 36 § KkrL blev att ränteskillnadsersättningen högst skulle motsvara skillnaden mellan räntan på krediten och den ränta som vid betalningstillfället i allmänhet gällde för bostadsobligationer med den löptid som närmast motsvarar återstående räntebindningstid, ökad med en och en halv procentenhet. I propositionen ändrades dock påslaget till en procentenhet.¹⁴

I februari 2022 gjorde Finansinspektionen¹⁵ en hemställan till regeringen om en ändring i reglerna om ränteskillnadsersättning. Vidare visade Finansinspektionen i sin bolånerapport¹⁶ i april 2022 att skuldkvoten i Sverige ökade under år 2021 till att vara på ungefär samma nivå som före amorteringskravet infördes. I rapporten poängterades att riskerna hade ökat eftersom kreditgivarnas beräkningsränta, KALP-räntan,¹⁷ sjönk till följd av lägre marknadsräntor. I rapporten framkom dock att belåningsgraden minskat till följd av högre bostadspriser.

¹³ Ds 2013:38. Ränteskillnadsersättning m.m. vid bolån.

¹⁴ Se prop. 2013/14:44 s. 29.

¹⁵ Hemställan om ändring av reglerna om ränteskillnadsersättning, dnr 22-2458, 2022 [.fi.se/www/a5cf77a3a3d64ee6aa182301367d97d2/hemstallan-ranteskillnadsersattning.pdf](https://www.fi.se/www/a5cf77a3a3d64ee6aa182301367d97d2/hemstallan-ranteskillnadsersattning.pdf).

¹⁶ Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden 2022, www.finansinspektionen.se/sv/publicerat/rapporter/bolanerapporter/den-svenska-bolanemarknaden-2022/

¹⁷ Kvar att leva på-ränta. Ränta som tar hänsyn till kredittagarens totala kostnader och intäkter.

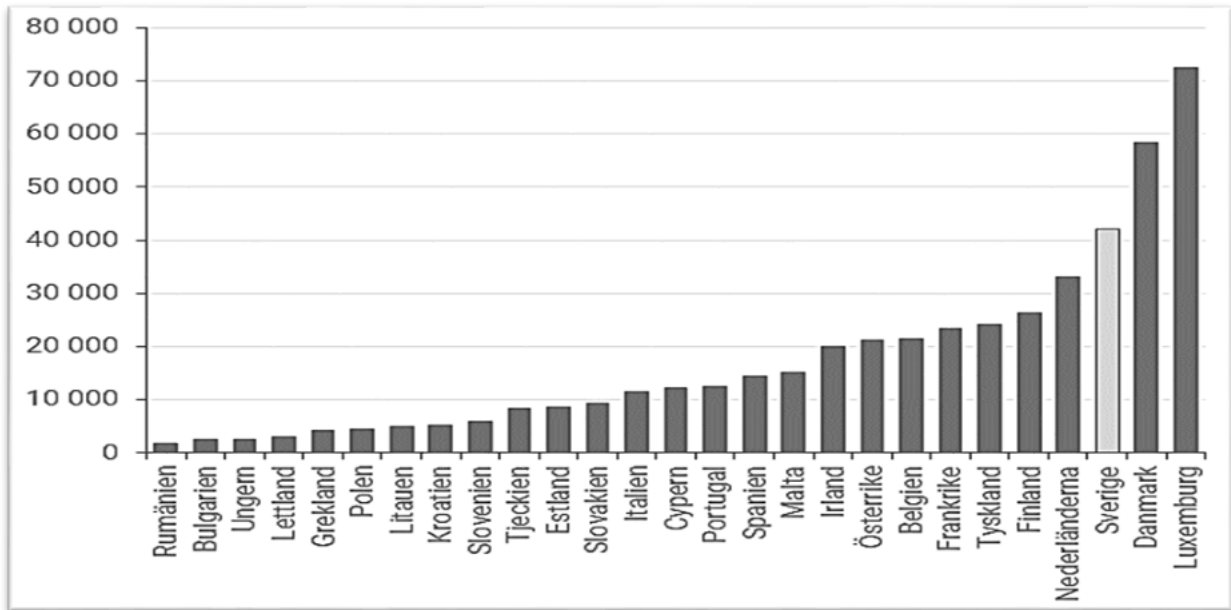


Diagram 1. Källa: Belåning i Europa per invånare (SCB, 2023¹⁸)

Finansinspektionens bolåneraport i mars 2023¹⁹ visade att andelen kredittagare som valde rörliga räntor vid bostadslån ökade kraftigt. I rapporten framkom att kostnaderna för hushållens räntor ökade till 12 % vilket var den högsta ökningen sedan mätningen påbörjades 2012. Ökade räntekostnader får dessutom en påverkan på både konsumtion och sparande.

Som ovan nämnts beslutade regeringen i augusti 2022 om direktiv till en utredning för att analysera behovet av åtgärder i ljuset av hushållens räntebindningstider.²⁰ Till särskild utredare tillsattes Albin Kainelainen. Utredaren skulle analysera följande frågor: För det första skulle effekterna av ränteförändringar i ljuset av hushållens räntebindningstider analyseras. För det andra skulle utredaren analysera vilka faktorer som bidrog till hushållens val av räntebindningstid och om det fanns behov av åtgärder på finansmarknadsområdet. En tredje fråga gällde vilken effekt de nuvarande bestämmelserna om ränteskillnadsersättning hade för hushållens benägenhet att välja bunden ränta och i så fall utreda om det fanns behov av en annan beräkningsschablon. Utredaren skulle lämna nödvändiga författningsförslag utifrån de nämnda. För det fall utredaren bedömde att det fanns behov av att lämna förslag på en ny schablonregel för beräkning av ränteskillnadsersättning, skulle utredaren överväga olika modeller för hur ränteskillnadsersättning kunde beräknas och därvid analysera och jämföra hur andra EU-länder hade utformat motsvarande bestämmelser liksom det förslag som Finansinspektionen hade lämnat i sin hemställan. Utredaren skulle också väga för- och nackdelar med olika förslag mot varandra, och beakta de avtalsrättsliga principer som ligger bakom de nuvarande reglerna.

¹⁸ Rapport från SCB, Svenskar har höga skulder jämfört med andra europeer, www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2023/svenskar-har-hoga-skulder-jamfort-med-andra-europeer/

¹⁹ Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden 2023 www.finansinspektionen.se/sv/publicerat/rapporter/rapporter/2023/konsumenternas-stallning-pa-bankmarknaden-kan-starkas/

²⁰ Analysera behovet av åtgärder i ljuset av hushållens räntebindningstider (Fi2022/02502). Kommittéberättelse Fi 2022:G uppdraget, se RK-beslut 2022-08-29 protokoll § 4. Utredningsdirektiven finns i Promemoria, 2023, en rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindningstider www.regeringen.se/contentassets/955def3032554da6b3abae1870dc3b0/promemoria-en-rattvis-ranteskillnadsersattning-som-minskar-hindren-mot-langre-rantebindningstider.pdf. s. 47 ff.

Utredaren skulle sträva efter att värna och förbättra kundrörligheten på bolånemarknaden, beakta relevanta åtgärder som vidtagits på området i andra länder och ta hänsyn till förutsättningarna för Sveriges Riksbanks penningpolitik. Utredningen med namnet en rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider lade fram sin promemoria i oktober 2023.²¹

2.2 Finansiell förmåga

Vid ingående av alla typer av avtal är det viktigt att parterna, särskilt om en av dem är konsument, förstår innebörden av sitt avtal. I såväl Sverige som internationellt har konsumenternas finansiella förmåga diskuterats.²² För att underlätta en bostadsaffär kan s.k. ”first-time-home-buyer”²³ i USA få särskilda villkor och information om sin kredit. Moulton et al. (2013)²⁴ poängterar vikten av att öka medvetenhet och att öka den finansiella kunskapen generellt hos bostadsköpare. Sådan kunskap leder till att förbättra konsumentens egna finansiella förutsättningar och därmed undvika risken för att konsumenten inte kan betala tillbaka krediten vilket kan leda till att konsumenten drabbas av insolvens.

Valet av bolåneränta kan ha stor inverkan på ett hushålls levnadsstandard och långsiktiga ekonomiska situation. I slutet av 1980-talet visade forskning att låntagarnas utbildningsnivå inte hade något inflytande på valet av bolåneränta (Dhillon et al., 1987)²⁵. Nyare forskning har dock funnit att utbildning verkligen är en viktig faktor för att förstå konsumenters val av bolån (Bucks och Pence, 2008)²⁶. De hushåll som skulle uppleva störst problem när de rörliga räntorna ökar är ofta också hushåll med lägre inkomst och mindre utbildning och samma hushåll underskattar – eller vet väldigt lite om – hur mycket räntan faktiskt kan förändras (Bucks och Pence, 2008). Forskning som studerat den amerikanska subprime-relaterade finansiella krisen 2008-2009 har avslöjat en utbredd brist på grundläggande finansiell kunskap bland konsumenter med denna typ av bostadslån. Gerardi et al. (2009)²⁷ rapporterade att de mindre finansiellt kunniga konsumenterna verkade vara dåligt informerade om villkoren och andra aspekter av sina bolån, till exempel visste de inte själva om deras räntor var fasta eller rörliga. Bergstresser och Beshears (2010)²⁸ visade också att bolånetagare med rörliga räntor i

²¹ Promemoria, 2023, en rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider www.regeringen.se/contentassets/955def3032554da6b3abae1870dc3b0/promemoria-en-rattvis-ranteskillnadsersattning-som-minskar-hindren-mot-langre-rantebindingstider.pdf

²² FI 15-1579, 2015-05-12.

www.fi.se/contentassets/a415dba719684ff4a29fd9c7fad3c541/finansiell_formaga_2015_ny.pdf

²³ Till ”first-time-home-buyer” räknas de som inte ägt sin bostad de tre senaste åren, Myndigheterna klassificerar ”förstagångsbostadsköpare” på bostadsköpsmarknaden och de får tillgång till speciella villkor som gör bostadsägandet överkomligt och uppnåeligt som låga amorteringar på bolån och lån med lägre bolåneräntor. Ett exempel är det så kallade 97-3 lånet med 97 % bolån 3 % eget kapital. Dessa personer erbjuds även kurser och litteratur för att sätta sig in i bostadsköpet.

²⁴ Moulton, S., Loibl, C., Samak, A., & Michael Collins, J. (2013). Borrowing capacity and financial decisions of low-to-moderate income first-time homebuyers. *Journal of Consumer Affairs*, 47(3), 375-403.

²⁵ Dhillon, U.S., Shilling, J.D. and Sirmans, C.F. (1987), “Choosing between fixed and adjustable rate mortgages: a note”, *Journal of Money, Credit and Banking*, Vol. 19 No. 2, pp. 260-267.

²⁶ Bucks, B. and Pence, K. (2008), “Do borrowers know their mortgage terms?”, *Journal of Urban Economics*, Vol. 64, pp. 218-233.

²⁷ Gerardi, K., Goette, L. and Meier, S. (2009), “Financial literacy and mortgage outcomes”, *paper presented at ASSA Meetings*, San Francisco, 3-5 January, available at: www.aeaweb.org/assa/2009/retrieve.php?pdfid1/4524

²⁸ Bergstresser, D. and Beshears, J.L. (2010), “Who selected adjustable-rate mortgages? Evidence from the 1989-2007 surveys of consumer finances”, *Working Paper No. 10-083*, Harvard Business School Finance, Boston, MA, available at: <http://ssrn.com/abstract1/41573625>

stor utsträckning misslyckades med att svara på en rad finansiella frågor. Huston (2012)²⁹ beskrev majoriteten av amerikanska konsumenter som ekonomiska analfabeter och visar att goda kunskaper leder till bättre villkor i kreditavtal både avseende konsumtionskrediter och bostadslån. Huston menar att det är av vikt att befolkningen på ett tidigt stadium får breda kunskaper inom ekonomi. Mayer et al (2009)³⁰, som är en av få som studerat ränteskillnadsersättning och hur denna uppfattas, poängterar att många konsumenter inte förstår hur stor ränteskillnadsersättningen kommer att bli.

Finanskunskap (begreppskunskap och räkneförmåga) är ett väl studerat område. Bland de mest citerade inom området är Lusardi (eg Klapper och Lusardi, 2020³¹; Lusardi et al, 2021³²; Lusardi och Mitchell, 2023³³) som inte bara undersökt den amerikanska befolkningens finanskunskap, utan också publicerat flera studier som gör internationella jämförelser. Vi vet från tidigare studier som mäter finansiell begreppskunskap och räkneförmåga (sk. financial literacy) hos olika befolkningsgrupper att många vuxna har låg kompetens i frågor om privatekonomi, vilket illustreras av problem bland vuxna befolkningar att utföra grundläggande beräkningar och bristande kunskap och förståelse för vad som allmänt anses vara väsentlig finansiell kunskap (Banks och Oldfield, 2007³⁴; Lusardi, 2015³⁵; Van Rooij, et al., 2011)³⁶. Från andra studier vet vi att sådana begränsningar i kunskap är korrelerade till en mer stressad finansiell situation och/eller mindre utarbetade val på finansmarknaden (eg. Stango och Zinman, 2011³⁷). Studier av den svenska befolkningen bekräftar att många vuxna saknar grundläggande ekonomiska färdigheter (Almenberg och Säve-Söderbergh, 2011³⁸; Almenberg, et al, 2015³⁹; Almenberg och Widmark, 2011⁴⁰). Denna brist på adekvat kompetens ger alltså upphov till en rad problem i relation till konsumentbeteende och ekonomiska val.

De få studier som finns av den svenska bolånemarknaden har också visat vikten av professionell rådgivning. En svensk studie om hushållens bolåneval lyfte fram medias påverkan på dessa beslut (Hullgren, 2010)⁴¹ och fann att bolånetagare som påstår sig ha påverkats av media i högre grad valde rörlig boränta än de konsumenter som uppgav andra källor till underlag för beslut.

²⁹ Huston, S. J. (2012). Financial literacy and the cost of borrowing. *International Journal of consumer studies*, 36(5), 566-572

³⁰ Mayer, C., Pence, K., & Sherlund, S. M. (2009). The rise in mortgage defaults. *Journal of Economic perspectives*, 23(1), 27-50.

³¹ Klapper, L., & Lusardi, A. (2020). Financial literacy and financial resilience: Evidence from around the world. *Financial Management*, 49(3), 589-614.

³² Lusardi, A., Hasler, A., & Yakoboski, P. J. (2021). Building up financial literacy and financial resilience. *Mind & Society*, 20, 181-187.

³³ Lusardi, A., & Mitchell, O. S. (2023). The Importance of Financial Literacy: Opening a New Field (No. w31145). *National Bureau of Economic Research*.

³⁴ Banks, J. and Oldfield, Z. (2007), "Understanding pensions: cognitive function, numerical ability and retirement saving", *Fiscal Studies*, Vol. 28 No. 2, pp. 143-170

³⁵ Lusardi, A. (2015). Financial literacy: Do people know the ABCs of finance?. *Public understanding of science*, 24(3), 260-271.

³⁶ Van Rooij, M. C., Lusardi, A., & Alessie, R. J. (2011). Financial literacy and retirement planning in the Netherlands. *Journal of economic psychology*, 32(4), 593-608.

³⁷ Stango, V., & Zinman, J. (2011). Fuzzy math, disclosure regulation, and market outcomes: Evidence from truth-in-lending reform. *The Review of Financial Studies*, 24(2), 506-534.

³⁸ Almenberg, J., & Säve-Söderbergh, J. (2011). Financial literacy and retirement planning in Sweden. *Journal of Pension Economics & Finance*, 10(4), 585-598.

³⁹ Almenberg, J., Lusardi, A., Säve-Söderbergh, J., & Vestman, R. (2021). Attitudes towards debt and debt behavior. *The Scandinavian Journal of Economics*, 123(3), 780-809

⁴⁰ Almenberg, J., & Widmark, O. (2011). Numeracy, financial literacy and participation in asset markets. Available at SSRN 1756674.

⁴¹ Hullgren, M. (2010), "Factors affecting the Swedish home buyer's choice of fixed versus variable mortgage loan interest rates", *The Mortgage Rate Choice*, *Royal Institute of Technology*, KTH, Stockholm.

Som ett komplement till detta från internationell forskning fann Cox et al. (2011)⁴² att lågutbildade hushåll och de med lägre inkomster tenderade att förlita sig mer på bolånerådgivning i offentliga medier än äldre, högre utbildade och rikare hushåll som sannolikt hade bättre tillgång till finanssektorns professionella bolånerådgivare. Hullgren (2010)⁴³ har visat att svenska konsumenter som rapporterade att de var påverkade av rådgivare i högre grad valde att dela upp sina bostadslån i delar med rörliga och bundna räntor. Almenberg och Widmark (2011)⁴⁴ fann i en studie i svensk kontext att individer med rörlig boränta hade en något högre nivå av finansiell kompetens än de med bunden boränta. I en annan studie av svenska förhållanden fann Hullgren och Söderberg (2013)⁴⁵ att mindre utbildade konsumenter hade en preferens för att binda sina boräntor.

Vi vet alltså en del om vad som kan påverka konsumenters val av boränta, men betydligt mindre om hur svenska konsumenter förstår begreppet ränteskillnadsersättning och hur de själva förmår beräkna effekter av denna. Utvecklingen av finansiell kompetens förefaller därför både nödvändig och oundviklig om svenska konsumenter ska förväntas förstå och hantera frågan om ränteskillnadsersättning på ett sätt som långsiktigt stärker deras roll som aktörer på en finansiell marknad. Det framgår tydligt av tidigare forskning att bara valet mellan rörlig eller bunden bostadsränta är svårt för konsumenter att göra då det innefattar både specifik begreppskunskap och god räkneförmåga. Som en del i ett ansvar för skydd av de mest utsatta konsumenterna – de med minst finanskunskap och minst tillgångar – bör därför berörda myndigheter åter ta upp frågan.

2.3 Marknad och skuldsättning i Sverige

För kreditgivare gäller ett antal näringsrättsliga bestämmelser. En sådan lagstiftning är lag (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter. I lagen genomförs det s.k. bolånedirektivet.⁴⁶ Den nämnda lagens utformning följer den struktur och systematik som är gemensam för andra lagar inom finansmarknadsområdet, bl.a. lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse och lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter. För relationen mellan kredittagare och kreditgivare gäller ett antal civilrättsliga bestämmelser. Sådan lagstiftning är t.ex. konsumentkreditlagen (2010:1846), lagen (1936:81) om skuldebrev, insolvensrättslig lagstiftning som konkurslagen (1987:672), utsökningsbalken m.m. Sådan lagstiftning har betydelse för om det kan ske ett s.k. gäldenärsbyte, dvs. ett byte av fysisk person som är skyldig att infria förpliktelser enligt kreditavtalet till kreditgivaren. Ett gäldenärsbyte kan endast ske med kreditgivarens samtycke. Däremot kan ett borgenärsbyte ske utan gäldenärens samtycke. Kredittagaren kan även vilja byta säkerhet som ställts för krediten. Det kan ske men endast om kreditgivaren ger sitt samtycke.

⁴²Cox, R., Brounen, D. and Neuteboom, P. (2011), "Financial literacy, risk aversion and choice of mortgage type by households", *working paper, Erasmus University Rotterdam, Rotterdam*, 19 May, available at: <http://ssrn.com/abstract14184631>

⁴³Hullgren, M. (2010), "Factors affecting the Swedish home buyer's choice of fixed versus variable mortgage loan interest rates", *The Mortgage Rate Choice, Royal Institute of Technology, KTH, Stockholm*

⁴⁴Almenberg, J., & Widmark, O. (2011). Numeracy, financial literacy and participation in asset markets. *Available at SSRN 1756674*

⁴⁵Hullgren, M., & Söderberg, I. L. (2013). The relationship between consumer characteristics and mortgage preferences: a case study from Sweden. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 6(2), 209-230

⁴⁶Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU av den 4 februari 2014 om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2013/36/EU och förordning (EU) nr 1093/2010.

I Sverige finns 5 278 mdkr kronor i bolån och 5 335 mdkr till allmänheten enligt en rapport från Svenska Bankföreningen (2022)⁴⁷. I rapporten framkommer bland annat att utlåningen till småhus står för 53 %, bostadsrättslägenheter för 27 %. Vidare framkommer att inlåning från allmänheten uppgår till 6 306 mdkr och att hushåll står för 42 % av denna inlåning. I rapporten framkommer en markant förändring vad gäller hushållens lånevolym räknad på ursprunglig räntebindningstid där andelen med rörlig ränta ökat från 44 % till 64 % mellan 2021 och 2022.

I samma rapport framkommer att 65 % äger sina bostäder i Sverige. 80 % av bolånetagarna har bostadslån och bostadsinstituten står för 66 % av andelen bostadslån där bankerna står för 31 %. I en studie från Finansinspektionen (2022)⁴⁸ framkommer att skuldsättning i form av bolån i förhållande till bruttoinkomst uppgår till 190 %.

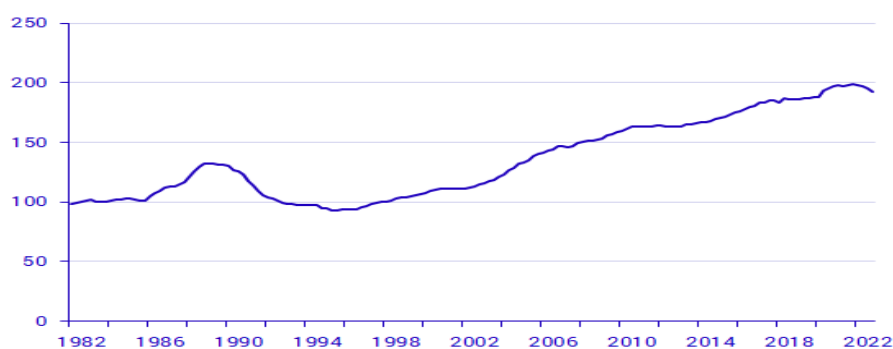


Diagram 2. Källa: Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden, svensk skuldkvot. Hushållens låneskulder som andel i procent av disponibel inkomst, kvartalsdata

Andelen rörliga räntor hos de som tecknar nya bolån är höga där SBAB redovisar att 89 % av bolånetagarna väljer vid nytecknade bolån rörliga bostadsräntor. Internationella studier (Badarinza et al., 2014)⁴⁹ visar att räntenivån avgör valet av rörlig ränta, bunden ränta eller en kombination av dessa. De senaste femton årens ränteutveckling i Sverige har medfört att bolånetagaren oftast har valt rörlig ränta. En studie av Svenska Bankföreningen (2022)⁵⁰ visar att andelen som valt bunden ränta minskat mellan 2021 till 2022 från 50 % till 20 %. Dübel (2005)⁵¹ konstaterar att rörliga räntor dominerar i anglosaxiska länder, förutom USA. Rörliga räntor är vanligast i Spanien och Portugal.

Antalet bostadsaffärer som gjordes år 2021 var cirka 198 000 transaktioner (bostadsrättslägenheter, småhus och fritidshus).⁵² Kredittagarnas amorteringstakt är 1,9 % och 84 % av de som genomförde en bostadsaffär hade bolån⁵³. Antalet transaktioner påverkas dock

⁴⁷ Rapport från Svenska Bankföreningen, Bank- och finansstatistik 2022,

www.swedishbankers.se/media/5570/bank-och-finansstatistik_maj-2023.pdf

⁴⁸ Rapport från Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden mars 2023,

www.fi.se/sv/publicerat/rapporter/bolanerapporter/den-svenska-bolanemarknaden-2023/

⁴⁹ Badarinza, C., Campbell, J. Y., & Ramadorai, T. (2018). What calls to ARMs? International evidence on interest rates and the choice of adjustable-rate mortgages. *Management Science*, 64(5), 2275-2288.

⁵⁰ Rapport från Svenska Bankföreningen, Bank- och finansstatistik 2022,

www.swedishbankers.se/media/5570/bank-och-finansstatistik_maj-2023.pdf

⁵¹ Dübel, H. J. (2005). Fixed-rate Mortgages and Prepayment in Europe. A model review and conclusions for the prepayment indemnity model, *Verband deutscher Pfandbriefbanken*, Berlin.

⁵² Rapport från Mäklarsamfundet, 2021, www.maklarsamfundet.se/nyheter/fakta-nyckeltal-maklarsamfundets-branschrapp-2021

⁵³ Rapport från Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden, 2023,

www.fi.se/contentassets/a35a4b8a4a1b4604acbc680ae763153/den-svenska-bolanemarknaden-2023-ny2.pdf

av kreditrestriktioner som bolånetak⁵⁴ och amorteringskrav,⁵⁵ vilket kan göra det svårare för köpare att komma in på bostadsmarknaden.

I Sverige är hushållens skuldsättning hög. Endast två länder i EU har högre skuldsättning (se diagram 2, SCB 2023-04-23). I genomsnitt har varje svensk ett lån motsvarande 469 000 kr där 82 % av de totala lånen består av bolån (2022)⁵⁶. Sveriges Riksbank skriver i sin rapport (2023)⁵⁷ att ”den höga skuldsättningen gör hushållen sårbara vid ränteuppgångar eftersom svenska hushåll är benägna att välja rörlig ränta”. Hushållens bostadslån har ökat från 459 % från 713 miljarder till 3 988 miljarder i mars 2022 där bostadslån per capita ökat med 377 %. Under samma period har fastighetsindex stigit med 245 % (2022)⁵⁸. Den höga skuldsättningen och de korta räntebindningstiderna gör hushållen känsliga för störningar.

Finansinspektionen (2023)⁵⁹ anser att låga inlåningsräntor bidrar till stark lönsamhet för bankerna. I samma rapport skriver avdelningschef Magnus Karlsson, Finansinspektionen, att bolåneräntor skulle pressas och inlåningsräntorna öka om konsumenterna var mer aktiva. I rapporten framkommer att det varit lägre bolånemarginaler men att den nuvarande (okt. 2023) bolånemarginalen är 0,45 % exklusive marginal från inlåningsräntor. I rapporten framkommer att skuldkvoten uppgår till 387 % för år 2022 och att de åtta stora bolåneinstituten står för 93 % av marknaden. Rapporten visar på stora geografiska skillnader med högst skuldkvot och belåningsgrad i Stockholm.

En studie från SBAB i oktober 2023⁶⁰ visar att fler väljer rörliga bostadslån som där uppgår till 89 %. Detta är dock lägre än den tidigare rapporten från juli 2023⁶¹ där andelen med rörliga räntor för nya bolån uppgick till 94 %. Om detta är ett trendbrott är för tidigt att utvisa men vi ser att bundna marknadsräntor är billigare än rörliga marknadsräntor då marknaden räknar med lägre inflation.

På den svenska marknaden är Swedbank följt av SEB, Handelsbanken och Nordea⁶² de största banker om man ser till antal anställda. Störst utlåning till konsumenter har Nordea följt av

⁵⁴ Bolånetak innebär att högst 85 % av bostadens värde får finansieras via bolån.

⁵⁵ Amorteringskravet innebär att kredittagaren måste amortera om belåningen är över 50 % och högst 70 % av bostadens marknadsvärde. Amortering ska då ske med 1 % per år på lånebeloppet. Är belåningsgraden över 70 % ska amortering ske med 2 % per år på lånebeloppet. Om kredittagaren tar ett nytt bolån och lånet tillsammans med eventuella andra lån som kredittagaren har är större än 4,5 gånger kredittagarens bruttoinkomst måste amortering ske med 1 % per år på det nya lånet.

⁵⁶ Bolåneräntor för nya avtal ökar, 2022, www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/finansmarknad/finansmarknadsstatistik/finansmarknadsstatistik/pong/statistiknyhet/finansmarknadsstatistik-mars-2022/

⁵⁷ Rapport från Sveriges Riksbank, 2023, www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/nyheter-och-pressmeddelanden/pressmeddelanden/2023/protokoll-fran-det-penningpolitiska-motet-/

⁵⁸ Rapport från SCB, 2023-04 Svenskar har höga skulder jämfört med andre europeer, www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2023/svenskar-har-hoga-skulder-jamfort-med-andra-europeer/

⁵⁹ Rapport från Finansinspektionen, 2023-11, www.fi.se/contentassets/0007f7fb35cb4a88b1571448d2a09bff/bilaga-3-inlaning-utlaning-bankernas-marginaler.pdf

⁶⁰ Pressmeddelande SBAB, 2023-10, Trendsifte fler väljer att binda räntan, www.sbab.se/download/18.8353e1f18ab800d7a31857/1698136173089/231025_%20R%C3%A4ntebindningstider.pdf

⁶¹ Pressmeddelande SBAB, 2023-07 www.sbab.se/1/om_sbab/press/arkiv_publicering/pressmeddelande/2023-07_andelen_som_valjer_rorlig_ranta_ar_exceptionellt_stor_men_trendsifte_anas.html

⁶² Nordeas huvudkontor är i Finland.

Handelsbanken, SEB och Swedbank.⁶³ Att det förekommer en koncentration på bolånemarknaden framkommer även internationellt. Studier visar att Tyskland och Spanien domineras av ett stort antal banker men med små marknadsandelar (Lea, 2012)⁶⁴.

Enligt en rapport från Sveriges Riksbank (2018)⁶⁵ står de fyra nämnda storbankerna för 75 % av den totala utlåningen. I samma rapport framkommer att de ökade marginalerna på bolån inte är en garanti för finansiell stabilitet eftersom bankerna delar ut vinsterna till aktieägarna eller köper tillbaka aktier från dem. En studie från Vives (2016)⁶⁶ visar att en viss ökning av konkurrens leder till ökad finansiell stabilitet medan ett större antal nya aktörer får negativ påverkan på finansiell stabilitet. Den nämnda studien visar att ökade incitament att ta risk och försämrade matchning mellan inlåning och utlåning, som kan leda till panikuttag, är det centrala hotet mot finansiell stabilitet.

Konkurrensverket (2023)⁶⁷ har i en rapport lyft fram att den svenska bolånemarknaden präglas av otillräcklig konkurrens. I rapporten hänvisas till en tidigare rapport⁶⁸ som visar att skillnaden för den genomsnittliga boräntan mellan de fyra storbankerna endast var 0,1 %. I en ytterligare rapport (2018)⁶⁹ visas att kredittagarna saknar intresse och vilja att byta bank. Huruvida bankbyte sker beror på indirekta byteskostnader, transaktionskostnader och inlärningskostnader. I rapporten poängteras dock vikten av att underlätta bankbyte men även att konsumenten ska kunna samla olika produkter och tjänster i samma bank.

De svenska storbankernas avkastning på eget kapital drivs främst av räntenettet enligt en rapport från Finansinspektionen (2023).⁷⁰ I rapporten framkommer det att inlåningen har ökat mer än utlåningen.⁷¹ Rapporten visar på stora skillnader i avkastning på eget kapital för de svenska bankerna jämfört med kreditgivare i EU.⁷² Finansinspektionen (2020)⁷³ har dock också

⁶³ Bank och finansstatistik 2022, Svenska Bankföreningen, https://www.swedishbankers.se/media/5570/bank-och-finansstatistik_maj-2023.pdf

⁶⁴ Lea, M. (2010, February). Alternative forms of mortgage finance: What can we learn from other countries? In *Moving Forward in Addressing Credit Market Challenges: A National Symposium*.

⁶⁵ https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/fsr/fordjupningar/svenska/2018/nya-aktorer-pa-bolanemarknaden-fordjupning-i-finansiell-stabilitetsrapport-2018_1.pdf

⁶⁶ Vives, X. (2016), *Competition and Stability in Banking*. Princeton University Press

⁶⁷ Rapport från Konkurrensverket 2023,

www.konkurrensverket.se/globalassets/dokument/informationsmaterial/rapporter-och-broschyrer/analys-i-korthet/analys-i-korthet_2023-2.pdf

⁶⁸ Rapport från Konkurrensverket 2016, Storbankskoncernernas olika verksamheter – en översiktlig beskrivning av olika delmarknader

<https://www.konkurrensverket.se/informationsmaterial/rapportlista/storbankskoncernernas-olika-verksamheter--en-oversiktlig-beskrivning-av-olika-delmarknader/>

⁶⁹ Rapport från Konkurrensverket, 2018, Konkurrensverket, Byta bank, komplettera eller klaga, Uppdragsforskningsrapport 2018:4, maj 2018, s. 73

⁷⁰ Rapport Finansinspektionen, 2023

<https://www.fi.se/globalassets/media/bilder/format-4x3/bedragerier/bankbarometern-mars-2023.pdf>

⁷¹ Se även Rapport från Konkurrensverket 2023. Det är ett faktum att kreditgivarnas utlåningsräntor stiger betydligt snabbare än inlåningsräntorna. Detta faktum kan enligt Konkurrensverket förklaras med ”att bankerna tjänar pengar på skillnaden mellan dessa”. Konsumenternas trögrörlighet utnyttjas framför allt av den ”marknadsmakt” som de svenska storbankerna innehar.

www.konkurrensverket.se/globalassets/dokument/informationsmaterial/rapporter-och-broschyrer/analys-i-korthet/analys-i-korthet_2023-2.pdf

⁷² Diagrammet visar på avkastning på eget kapital på nära 10 % för svenska banker och nära 8 % för banker i EU. Obs! exklusive Klarna är avkastningen ungefär 11,6% för svenska banker)

⁷³ Nr 26 19 november 2020, En makrobaserad kreditförlustmodell för de svenska storbankerna

analyserat risker för kreditförluster på den svenska bolånemarknaden och storleken på dem är mycket låga ur ett internationellt perspektiv.⁷⁴

2.4 Om bolåneräntor, risker och intressekonflikter

Agarwal et al. (2016)⁷⁵ visar i sin studie att intressekonflikt uppkommer om kreditgivaren styr kredittagaren mot en produkt som är mest fördelaktig för kreditgivaren. Studien visar att i de fall kredittagaren inte får ett bolån beviljat av en viss kreditgivare hänvisar denne istället kredittagaren till ett av kreditgivarna ägt dotterbolag. Detta bolag kan erbjuda kredittagaren en kredit men till en betydligt högre ränta. Studien visar att kredittagaren får betala en högre ränta för sitt lån och kan erbjudas negativ amortering eller förskottsbetalning. Alla dessa faktorer kan vara negativa för kredittagaren. Agarwal et al visar att personer med lägre inkomster och kvinnor i större utsträckning är föremål för den här typen av styrning av kreditgivaren.

LaCour-Little och Holmes (2008)⁷⁶ diskuterar att de med sämre finansiella förutsättningar löper större risk att få betala ränteskillnadsersättning. De ställer frågan om möjligheten att förtidsbetala krediten är konsumentvänlig eller faktiskt i slutändan gynnar kreditgivaren mer. De diskuterar också nivån på ränteskillnadsersättningen, särskilt om den orealistiskt hög vilket är till nackdel för kredittagaren. Forskarna menar att priset på att få betala i förtid är 1 - 1,5 % av lånet, vilket inte är proportionerligt. Det bör snarare vara mellan 0,22 - 0,87 % av lånet. Nyttan av lån med möjlighet att betala i förtid är således mindre värd än ett lån utan sådan möjlighet.

Lea och Sanders (2011)⁷⁷ studerar fördelar och nackdelar med fast ränta jämfört med rörlig ränta. De har även genomfört en internationell studie med avseende på ränteskillnadsersättning. Forskarna menar att kreditgivarna borde kunna undvika ränteskillnadsersättning genom att ta höjd för kreditrisker och risker med ränteförändringar. De menar att de statliga amerikanska bolåneinstituterna Fannie May och Freddie Mac subventionerar bundna lån och att den andel som väljer bundna lån skulle vara betydligt lägre om inte dessa institut fanns. Lea och Sanders anser att ränteskillnadsersättning inte borde utgå när kredittagaren förtidsinlöser krediten vid t.ex. en bostadsflytt. Ränteskillnadsersättning borde vara tidsbegränsad och utformas såsom den är uppbyggd i Kanada, Nederländerna eller Tyskland (se vidare i kapitel 4-6).

⁷⁴ Rapport Finansinspektionen 2023 [www:/Users/ren/Downloads/bankbarometern-mars-2023%20\(1\).pdf](http://www:/Users/ren/Downloads/bankbarometern-mars-2023%20(1).pdf). I rapporten framkommer att kostnader för förväntade uppkomster av kreditförluster kan uppstå genom kreditgivarens reserveringar för kreditförluster. Vidare framkommer att kreditgivarens kapitalkrav ska undvika att en kreditgivare kommer på obestånd. Beräkningsmodellen som används bygger på sannolikheten för fallissemang (PD), exponering vid fallissemang (EAD) och förlusten när fallissemang uppkommer (LGD) som visar på förväntade förlusten (EL) enligt beräkningen där $EL=EAD*PD*LGDPD$ =probability of default, $LGD=$ Loss given default, $EAD=$ Exposure at default, $EL=$ Expected loss.

⁷⁵ Agarwal, S., Anromin, G., Ben-David, I., & Evanoff, D. D. (2016). *Loan product steering in mortgage markets* (No. w22696). National Bureau of Economic Research.

⁷⁶ Michael LaCour-Little & Cynthia Holmes (2008) Prepayment penalties in residential mortgage contracts: A cost-benefit analysis, *Housing Policy Debate*, 19:4, 631-673, DOI:

⁷⁷ Lea, M., & Sanders, A. B. (2011). Government policy and the fixed-rate mortgage. *Annu. Rev. Finance. Econ.*, 3(1), 223-234.

2.5 Räntebindningstid och dess risker

Quercia et al. (2007)⁷⁸ beskriver riskerna med rörliga bolån och finner att det råder en tydlig signifikans mellan ränteskillnadsersättning och insolvens som leder till tvångsförsäljning av kredittagarens bostad. Författarna finner att rörliga räntor ökar sannolikheten för tvångsförsäljning av bostaden och att de kredittagare som går från bunden ränta till rörlig ränta löper 25 % högre risk för en sådan tvångsförsäljning. Författarna poängterar att det kan vara så att kredittagaren försöker maximera sitt lånebelopp för att finansiera andra lån. Författarna hävdar även att de kredittagare som har låg inkomst och sämre förhandlingsförmåga blir erbjudna rörlig ränta.

2.6 Transaktionskostnader

De finns flera faktorer som avgör nivån på transaktionskostnader. Williamsson (1998)⁷⁹ hävdar att storleken på transaktionskostnader beror på rättssystem, politiskt system, socialt system, utbildningssystem och landets kultur. Transaktionskostnader för mäklararvode är relativt låga i Sverige.⁸⁰ Enligt Lindqvist (2008)⁸¹ är kostnaden för besiktning att anse som en transaktionskostnad. Lindqvist poängterar att den svenska förmedlingsprocessen liknar mest den norska, varför kostnader för transaktionsprocessen i de båda länderna har likheter. Enligt Lindqvist är transaktionskostnaderna mellan 5 - 5,78 % av den totala kostanden. Om man exkluderar skatter uppgår transaktionskostnaderna till mellan 3,28 % - 3,5 % av den totala kostanden.

En annan transaktionskostnad som blivit vanligare på senare år är annonskostnaden för bostadsportalen Hemnet, där fakturan belastar säljaren. Köparens transaktionskostnader utgörs till stor del av sökkostnader när den presumtiva köparen försöker finna en bostad (Williamsson och Masten, 1995).⁸² Dessa sökkostnader kan vara i form av tid (alternativkostnad) men även faktiska kostnader som tillgång till vissa databaser osv. Ökade sökkostnader kan påverka köparens incitament att hitta en ny bostad och kan sänka köparens reservationspris (Berk, 2020).⁸³

Besiktning kan vara en annan transaktionskostnad. Besiktning utförs ofta vid köp av småhus men är inte vanligt förekommande vid köp av en bostadsrättslägenhet. Vid köp av småhus kan säljaren genomföra en husbesiktning. Köparen kan dock göra en s.k. köpargenomgång, dvs. en genomgång av ett befintligt besiktningsutlåtande. Om en besiktning utförts av säljaren kan köparen genom en köpargenomgång erhålla samma villkor och ansvar som vid en egen separat besiktning. Besiktningsmannen har då samma ansvar gentemot köparen som för säljaren.

⁷⁸ Quercia, R. G., Stegman, M. A., & Davis, W. R. (2007). The impact of predatory loan terms on subprime foreclosures: The special case of prepayment penalties and balloon payments. *Housing Policy Debate*, 18(2), 311-346.

⁷⁹ Williamson, O. E. (1998). Transaction cost economics: how it works; where it is headed. *De Economist*, 146, 23-58.

⁸⁰ I Sverige väljer 92 % att anlita fastighetsmäklare vid försäljning av småhus Fakta och nyckeltal inom fastighetsmäklarbranschen, 2022, www.maklarsamfundet.se/nyheter/fakta-och-nyckeltal-om-fastighetsmaklarbranschen-2022. Valet att inte sälja sin bostad själv beskrivs av Stamø som riskerna att bli lurad, hantering av stora belopp och komplicerade formalia. Se Stamø, M.A. (2015). Selling a house and the decision to use a real estate broker in Norway, *Property Management*, vol. 33, no. 2, pp. 173-186.

⁸¹ Lindqvist, S., (2008), Transaction costs for single-family houses: An international comparison, *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*

⁸² Williamson, O. E., & Masten, S. E. (1995). Transaction cost economics. Vol. 1, *Theory and concepts*. Edward Elgar.

⁸³ Berk, Jonathan B. (2020). *Corporate finance (fifth edition, global edition)*. ISBN 978-1-292-30415-1

Köparen kan dock som redan nämnts uppfylla sin undersökningsplikt genom att utföra en egen besiktning.

Lundborg och Skedinger (1999)⁸⁴ anför att stämpelskatter är en transaktionskostnad som påverkar rörligheten på bostadsmarknaden och leder till en inlåsning. Författarna förordar en subvention för att öka rörligheten på bostadsmarknaden. De menar att säljarna påverkas i högre grad av transaktionskostnader och att det leder till högre priser. Lind och Lundström (2007)⁸⁵ poängterar vikten av substitut på bostadsmarknaden, främst genom utbyggnad av hyresrättslägenheter för att skapa flyttkedjor. Författarna hävdar att människors bostadsbehov ”bäst tillgodoses i huvudsak inom det befintliga bostadsbeståndet” men att en ökad rörlighet och en mer förutsägbar bostadsmarknad även nås genom att effektivisera plan- och byggprocessen.

Van Ommeren och Leuvensteijn, (2005)⁸⁶ studerar transaktionskostnader på den holländska marknaden och finner att en ökad transaktionskostnad med 1 % leder till 8 % lägre rörlighet på bostadsmarknaden. De anför att transaktionskostnaderna i Nederländerna uppgår till ungefär 12 % av den totala kostanden och där utgörs 6 % av skatter. Den nämnda studien visar att relativt små ökning eller minskningar av transaktionskostnaderna får stor påverkan på rörligheten på bostadsmarknaden. Att transaktionskostnader får direkta eller indirekta konsekvenser på rörligheten har även visats av Williamson och Riordan (1985)⁸⁷ samt Ferreira och Gyourko (2010).⁸⁸

Ränteskillnadsersättning är att se som en indirekt transaktionskostnad. Detsamma gäller för andra kostnader som kan relateras till köparen såsom kostnad för lagfart,⁸⁹ kostnad för uttag av nya pantbrev.⁹⁰ Anledningen till att de nämnda kostnaderna är indirekta beror på att kredittagaren inte behöver erlagga ränteskillnadsersättning i en stigande räntemarknad eller då kredittagaren har rörliga bostadsräntor. På liknande sätt behöver inte köparen ta ut nya pantbrev om det redan finns befintliga pantbrev som kan tas över.

Sammanfattningsvis består transaktionskostnader för den svenska bostadssäljaren av mäklararvode, energibesiktning, ränteskillnadsersättning, annonskostnader och eventuell försäkring mot ”dolda fel. Dessa transaktionskostnader påverkar såväl säljarens avsikt att sälja som köparens avsikt att köpa.

⁸⁴ Lundborg, Per & Skedinger, Per, (1999). "Transaction Taxes in a Search Model of the Housing Market," *Journal of Urban Economics*, Elsevier, vol. 45(2), pages 385-399

⁸⁵ Lind, H. & Lundström, S., (2007): *Bostäder på marknadens villkor*, Första upplagan, SNS Förlag, Stockholm

⁸⁶ Van Ommeren, J., & Van Leuvensteijn, M. (2005). New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility. *Journal of regional Science*, 45(4), ss. 681-702.

⁸⁷ Williamson O.E. Riordan, M.H. (1985). Asset specificity and economic organization. *International Journal of Industrial Organization*, vol 3 (4), ss. 365-378.

⁸⁸ Ferreira, F., Gyourko, J., & Tracy, J. (2010). Housing busts and household mobility. *Journal of urban Economics*, 68(1), ss. 34-45.

⁸⁹ Lagfartskostnaden är 1,5 % på köpeskilling (eller taxeringsvärdet beroende på vad som är högst) för småhus, 4,25 % kostnad på köpeskilling för småhus där köparen är en juridisk person.

⁹⁰ Kostnad för uttag av nya pantbrev är 2 % av inteckningsbeloppet. Befintliga pantbrev kostar inget att överta.

3. Beräkning av ränteskillnadsersättning i svensk rätt

3.1 36 § i den svenska konsumentkreditlagen

36 § KkrL tar upp frågan hur kreditgivarens fordran ska beräknas när betalning sker i förtid antingen på grund av att konsumenten säger upp krediten med stöd av 32 § KkrL eller därför att kreditgivaren säger upp krediten med stöd av 33–35 §§ KkrL.⁹¹ Paragrafen, 36 §, gäller båda när hela kreditbeloppet betalas i förtid och när enbart en del av beloppet betalas i förtid. Paragrafen motsvarar 24 § i 1992 års konsumentkreditlag (1992:830).

I paragrafen genomförs artikel 16.1, 16.2, 16.3 och 16.5 i konsumentkreditdirektivet. År 2014 ändrades jämförelseräntan från räntan på statsskuldväxlar till den ränta som vid betalningstillfället i allmänhet gäller för bostadsobligationer. Vid genomförandet av bostadskreditdirektivet⁹² infördes begreppet bostadskredit. Lösenvillkor och beräkning av ränteskillnadsersättning utvecklas i Finansinspektionens allmänna råd, FFFS 2023:20.

3.2 36 § första stycket konsumentkreditlagen

I 36 § första stycket stadgas att vid förtidsbetalning enligt 32–35 §§ ska konsumenten betala ränta och andra kostnader för tiden fram till förtidsbetalningen men inte för tiden därefter. Bestämmelsen innebär att om konsumenten säger upp kreditavtalet måste vederbörande betala avgifter och ränta som belöper på tiden före betalningen, alltså ränta och avgifter som belöper på den utnyttjade kredittiden. Kreditgivaren får dock inte tillgodoräkna sig någon ränta eller avgifter för den outnyttjade delen av kredittiden.

Det kan dock vara svårt att veta om ränta eller en kostnad härför sig till tiden före eller efter förtidsbetalningen. Beträffande t.ex. s.k. annuitetslån kan det vara svårt att utläsa vilken kapitalskuld som återstår och i vilken mån kostnaderna är hänförliga till vad som redan är betalat. I förarbetena till konsumentkreditlagen sägs att om betalningsvillkoren är sådana att det ingår någon ränta i den obetalda delen av kreditgivarens fordran ska fordringen reduceras.⁹³ Detsamma gäller om fordringen innehåller andra kostnader som avser den outnyttjade kredittiden eller om kredittagaren redan betalat några sådana kostnader. Beträffande de flesta vanliga fristående krediter, där räntan betalas helt i efterskott blir det dock inte aktuellt med någon reduktion av kreditgivarens fordran, utan kredittagaren ska inte betala mer än kapitalbeloppet.

Beräkning av vad som ska betalas ska göras med tillämpning av god kreditgivningssed, 6 § KkrL. I förarbetena till konsumentkreditlagen har återkommande diskuterats vilken

⁹¹ Avsnittet är hämtat från Henrikson, A-S & Persson, A.H., Konsumentkreditlagen. En kommentar 2023, Kommentarer till 36 § KkrL och där angivna källor.

⁹² Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU av den 4 februari 2014 om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2013/36/EG och förordning (EU) nr 1093/2010. Se särskilt art. 25 (3) om förtidsbetalning. Där framkommer att medlemsstaterna får föreskriva att kreditgivaren, om det är motiverat, ska ha rätt till skälig och objektiv ersättning för eventuella direkta kostnader för förtidsåterbetalningen men får inte ålägga konsumenten någon sanktion. Ersättningen får i det avseendet inte överstiga kreditgivarens finansiella förlust. Medlemsstaterna får på dessa villkor föreskriva att ersättningen inte ska överstiga en viss nivå eller endast ska tillåtas för en viss tidsperiod.

⁹³ Se prop. 1991/92:83 s. 136.

beräkningsmetod som ska användas för att beräkna ränteskillnadsersättningen.⁹⁴ Exempelvis tillämpar Kronofogdemyndigheten en schablonmässig beräkningsmetod, den så kallade 78-regeln för vissa typer av lån.⁹⁵ Det finns dock utrymme för andra beräkningsmetoder så länge inte konsumenten missgynnas.

Det är främst beräkningen av räntan som är komplicerad. Uppläggningskostnader får anses helt hänförliga till tiden före förtidsbetalningen. Om uppläggningskostnaden inte preciserats i avtalet utan förts ihop med andra kostnader till ett gemensamt belopp får vid tvist kreditgivaren anses ha skyldighet att utreda vilken del av den samlade kostnaden som hänför sig till uppläggningskostnaden av krediten. Andra kostnader som slagits ut på de löpande avbetalningarna får på samma sätt som räntan anses proportionerligt hänförliga till den utnyttjade kredittiden, om det inte visas att fördelningen bör ske på annat sätt. Det kan gälla t.ex. administrationsavgifter.

Om full betalning för en kostnad har skett betyder det vanligtvis att konsumenten får stå för hela kostnaden. Någon återbetalning ska då inte ske. Står det dock klart att betalningen avser exempelvis framtida aviseringar eller annan framtida administration av krediten och slipper kreditgivaren den kostnaden på grund av förtidsbetalningen, bör den ersättning som inte har utnyttjats tillgodoräknas konsumenten. Den sistnämnde får i sådana fall en fordran som ska avräknas mot skulden.⁹⁶

3.3 36 § andra stycket konsumentkreditlagen

I 36 § andra stycket första meningen återfinns en huvudregel som säger att kreditgivaren inte får tillgodoräkna sig någon ersättning för att kreditavtalet upphör i förtid.⁹⁷ Kreditgivaren kan således inte utforma avtalet så att kreditgivaren förbehåller sig rätt till ersättning för vissa kostnader för de fall konsumenten betalar skulden i förtid. Konsumentens intresse av att kostnadsfritt kunna säga upp krediten har av lagstiftaren ansetts väga tyngre än kreditgivarens intresse att få ersättning för att avtalet inte fullföljts. Syftet bakom bestämmelsen är att konsumenterna ska vara aktiva och rörliga vid val av kreditgivare och därigenom öka konkurrensen. Konsumenten ska på ett enkelt sätt kunna ersätta ett dyrt kreditavtal med ett billigare.

I 36 § andra stycket andra meningen görs dock undantag för sådana kreditavtal enligt vilka räntan är bunden för hela avtalstiden. I förhållande till 1992 års lag görs inledningsvis den ändringen att rätten till ränteskillnadsersättning numera förutsätter att förtidsbetalningen görs när räntan är bunden. Kreditgivaren kan alltså inte få någon ränteskillnadsersättning för det fall att räntan är rörlig när förtidsbetalningen sker, oavsett om räntan under en senare del av avtalsperioden är bunden. Förutom att räntan ska vara bunden när förtidsbetalningen sker krävs även att det finns ett förbehåll om detta i avtalet och att kravet överensstämmer med god kreditgivningssed. Kravet på överensstämmelse med god kreditgivningssed tillkom i samband med ändringarna för rättvisare regler för återbetalning av bostadslån år 2014, men gäller för alla krediter och inte bara bostadskrediter. Den principiella grundtanken med regeln är att

⁹⁴ Se prop. 1991/92:83 s. 137 och LU 1977/8:5 s. 62 f. Se även Eriksson, A. & Lambertz, G., Kommentarer till 1992 års KKrL, 1992, s. 243 ff.

⁹⁵ Kronofogdemyndighetens handbok om utmätning, 2023 s. 697 ff., särskilt s. 699.

⁹⁶ Se mål C-383/18 Lexitor där EU-domstolen tolkat artikel 16.1 i konsumentkreditdirektivet som genomförs i 36 § första stycket. Se Henrikson & Persson a.a.

⁹⁷ Andra stycket motsvarar 24 § första stycket 2 första och andra meningarna i 1992 års lag. År 2014 reviderades bestämmelsen språkligt och ett tillägg med krav på god kreditgivningssed tillkom.

kreditgivaren ska få ersättning för den förlust som uppstår på grund av förtidsbetalningen. Schablonregeln i tredje stycket kan dock i enskilda fall leda till att kreditgivaren blir överkompenserad. Kravet på god kreditgivningssed förhindrar att kreditgivaren fullt ut utnyttjar den ersättning regeln kan ge. För övriga konsumentkrediter har ändringen däremot liten praktisk betydelse eftersom kreditgivaren vid sådana krediter i princip har rätt till schablonersättningen enligt tredje stycket 2, men inte mer.

Kravet på god kreditgivningssed gäller även för kreditavtal som har ingåtts före ikraftträdandet den 1 juli 2014. Notera dock att för kreditavtal med en kreditränta som var bunden vid ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser om ränteskillnadsersättning till dess räntebindningstiden löper ut, se närmare under 36 § tredje stycket 1.

3.4 36 § tredje stycket konsumentkreditlagen

I 36 § tredje stycket återfinns bestämmelser om hur ersättningen ska beräknas. År 2014 ändrades jämförelseräntan från räntan på statsskuldväxlar till den ränta som vid betalningstillfället i allmänhet gäller för bostadsobligationer.

Första punkten gäller beräkning av ränteskillnadsersättning för bostadskrediter. Ersättningen får högst motsvara skillnaden mellan räntan på krediten och den ränta som vid betalningstillfället i allmänhet gäller för bostadsobligationer med en löptid som motsvarar återstående räntebindningstid, ökad med en procentenhet.

Bestämmelserna anger vad konsumenten högst ska betala och det är fråga om schablonregler som kreditgivaren kan tillämpa i normala fall. Ränteskillnadsersättningen ska i överensstämmelse med tidigare reglering beräknas genom att räntan för krediten som betalas i förtid ställs mot en jämförelseränta. Den jämförelseränta som ska användas är den ränta som i allmänhet gäller för bostadsobligationer ökad med en procentenhet. Med bostadsobligationer avses i första hand säkerställda obligationer med en säkerhet som huvudsakligen består av hypotekskrediter.

Ett lämpligt sätt att fastställa jämförelseräntan är att beräkna ett genomsnitt av räntesatserna för de bostadsobligationer som har en löptid som motsvarar eller bara avviker från kreditens återstående räntebindningstid i liten utsträckning. Det finns inget krav på att ha ett visst minsta antal räntesatser i beräkningen, men om en räntesats avviker från övriga bör den inte ingå i beräkningen. I detta sammanhang bör obligationernas säljränta användas.

I propositionen görs en jämförelse med beräkningsmetoden för Stockholm Interbank Offered Rate.⁹⁸ Med utgångspunkt från den skulle en beräkning av den ränta som vid betalningstillfället i allmänhet gäller för bostadsobligationer gå till enligt följande:

Vid tidpunkten för förtidsbetalningen finns det bostadsobligationer som löper ut endast någon tid före respektive efter det att kreditens räntebindningstid löper ut. Den ränta som i allmänhet gäller för bostadsobligationer kan då beräknas som ett genomsnitt av de förekommande räntesatserna. Om antalet räntesatser med en längre löptid än den återstående räntebindningstiden skiljer sig från antalet räntesatser med en kortare löptid, kan hänsyn behöva tas till detta vid beräkningen. Även om skillnaderna i ränta kan förväntas vara små mellan dessa obligationer, bör nämligen beaktas att ju längre obligationens löptid är, desto högre är normalt obligationens ränta. Om det inte finns bostadsobligationer med en löptid som motsvarar den

⁹⁸ Prop. 2013/14:44 s. 29.

återstående räntebindingstiden, bör beräkningen kunna ske med hjälp av linjär interpolering baserad på räntan för bostadsobligationer som löper ut före respektive efter kreditens räntebindingstid.

Detta motsvarar vad som för närvarande tillämpas när det inte finns någon statsobligation med en löptid som motsvarar den återstående räntebindingstiden.

I Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden FFFS 2023:20, återfinns mer utförliga beskrivningar av lösenvillkor och beräkning av ränteskillnadsersättning.

Beräkningen av ränteskillnadsersättningen kan därefter uppskattas till högst skillnaden mellan räntan på krediten och den ränta som beräknats gälla för bostadsobligationer i allmänhet ökad med en procentenhet. Beräkningen görs för den återstående räntebindingstiden. Med räntan på krediten avses, precis som tidigare, den kreditränta som konsumenten är skyldig att betala när förtidsbetalningen görs. Skulle konsumenten ha en ränterabatt är det den rabatterade räntan som ska ligga till grund för beräkningen. Vidare ska ränteskillnadsersättningen nuvärdesberäknas.

Det är kreditgivaren som har bevisbördan för att den jämförelseränta som används vid beräkningen motsvarar den ränta som i allmänhet gäller för bostadsobligationer ökad med en procentenhet. Skulle konsumenten ha en annan uppfattning om beräkningen av räntesatsen kan frågan ytterst prövas i domstol.

Bestämmelsen gäller även för kreditavtal som har ingåtts före ikraftträdandet den 1 juli 2014. För kreditavtal med en kreditränta som är bunden vid ikraftträdandet gäller dock äldre bestämmelser om ränteskillnadsersättning till dess räntebindingstiden löper ut.

4. Beräkning av ränteskillnadsersättning i nordisk rätt

4.1 Danmark

I dansk rätt regleras rätten till ränteskillnadsersättning avseende kreditavtal som är säkerställt med panträtt i fast egendom (bolån) i 26a § lov om kreditaftler.⁹⁹ Såsom i svensk rätt har konsumenten rätt att helt eller delvis befria sig från sina skyldigheter enligt bolån innan det löper ut. I avtalet ska föreskrivas att konsumenten vid förtidsåterbetalning har rätt till nedsättning av sina sammanlagda kreditkostnader bestående av ränta och kostnader för återstoden av avtalstiden. I avtalet får det dock föreskrivas att borgenären vid förtidsåterbetalning ska ha rätt till ersättning för alla kostnader som har ett direkt samband med förtidsåterbetalningen. Ersättningen ska vara rättvis och fastställas på grundval av objektiva kriterier. Till skillnad från vad som gäller vid förtidsbetalning av andra krediter än de nämnda bolånen finns ingen schablon angiven i lagtexten för beräkningen av ränteskillnadsersättningen. Bestämmelsen uttrycker inte heller något tak för hur hög ersättningen kan bli.¹⁰⁰ Den regel som finns i svensk rätt i 36 § 3 st. KkrL påminner mer om de regler som gäller för andra krediter. I 26 § i den danska konsumentkreditlagen stadgas att vid förtidsbetalning av andra krediter än bolån får ersättning uttas men ersättning får inte överstiga 1 % av det kreditbelopp som återbetalas i förtid om det går mer än ett år mellan den förtida betalningen och det avtalade uppsägningsdatumet för kreditavtalet. Om perioden inte överstiger 1 år får ersättningen inte överstiga 1,0 % av det kreditbelopp som återbetalas i förtid.

Vid en jämförelse mellan det svenska och danska rättssystemet kan konstateras följande. I Danmark är andelen kredittagare som har bundna räntor hög. Krediten är kopplad till en bostadsobligation på det sättet att kreditgivaren kan ses en intermediär till kredittagaren och kreditgivaren har rätt till ersättning för administration och avkastning. De danska bostadslånen kan i stor utsträckning återkallas under löptiden och det råder ingen marknadsrisk för kreditgivarna.¹⁰¹

4.2 Finland

I finsk rätt regleras rätten till ränteskillnadsersättning avseende konsumentkrediter som har samband med bostadsegendom i 7a kapitlet i den finska konsumentskyddslagen.¹⁰² Av 7a kap. 19 § framgår att en konsument har rätt att betala en konsumentkredit som har samband med bostadsegendom eller en del av krediten före förfallodagen. Om konsumenten betalar krediten eller en del av den i förtid, ska från den återstående delen av kreditgivarens fordran avdras den del av kreditkostnaderna som gäller den outnyttjade kredittiden. Kreditgivaren får emellertid i sin helhet ta ut de i kreditavtalet angivna faktiska kostnaderna för uppläggningsen av krediten. Av 7a kap. 20 § framgår dock att kreditgivaren har rätt till kompensation från konsumenten när konsumenten betalar en bostadskredit¹⁰³ eller en del av en bostadskredit i förtid, om krediten är större än 20 000 euro och räntan på krediten inte har bundits till referensränta (*fast ränta*) eller

⁹⁹ LBK nr 347 av den 2 april 2014.

¹⁰⁰ En rättvis ränteskillnadsersättning, 2023, s. 23.

¹⁰¹ Frankel, A., Gyntelberg, J., Kjeldsen, K., & Persson, M. (2004). The Danish mortgage market. BIS Quarterly Review, 19, 95-109.

¹⁰² Lag 20.1.1978/38 med ändring senast 1098/2023, 14.12 2023.

¹⁰³ Se 7 kap. 3 § p. 2 Med *bostadskredit* avses en kredit som en näringsidkare (*kreditgivaren*) enligt avtal lämnar eller utfäster sig att lämna en konsument som lån, betalningsansånd eller som något annat motsvarande ekonomiskt arrangemang för förvärv av bostadsegendom eller för bevarande av äganderätten till sådan.

den period för vilken referensräntan bestäms är minst tre år. Om kreditgivaren utnyttjar sin rätt till kompensation, ska denne utan dröjsmål efter att ha mottagit en begäran om återbetalning, i varaktig form sända konsumenten en kalkyl med uppgift om beloppet av den kompensation som krävs och de grunder och antaganden som använts vid beräkningen. Som kompensation får kreditgivaren kräva ut högst ett belopp som motsvarar den förlust som uppkommer till följd av en sänkt räntenivå under den återstående kreditperioden med fast ränta eller under den period för vilken referensränta har bestämts. Den finska finansinspektionen får meddela närmare föreskrifter om förlustberäkningen.

Även 7a kap. 21 § är intressant. Där framkommer att kreditgivaren får kräva ut kompensation vid förtida betalning av en konsumentkredit med en bostad som säkerhet¹⁰⁴ eller en del av krediten, om räntan på krediten är en fast ränta. Om kreditgivaren utnyttjar sin rätt till kompensation, ska denne utan dröjsmål efter att ha mottagit en begäran om återbetalning, sända konsumenten en kalkyl i varaktig form med uppgift om beloppet av den kompensation som krävs och de grunder som använts vid beräkningen. Beloppet av kompensationen får inte överstiga en procent av det återbetalda kreditbeloppet eller, om det vid tiden för den förtida betalningen återstår mindre än ett år tills kreditavtalet löper ut, en halv procent av det återbetalda kreditbeloppet. Som kompensation får dock högst krävas ut ränta för tiden mellan den förtida återbetalningen och den tidpunkt då kreditavtalet upphör att gälla. Kreditgivaren har dock inte rätt till kompensation, om

- 1) det av krediten har betalats högst 10 000 euro i förtid under det senaste året,
- 2) återbetalningen sker med stöd av en låneskyddsförsäkring, eller
- 3) den kredit som återbetalas grundar sig på ett kreditavtal som är knutet.

Vid intervju med den finska tillsynsmyndigheten i december 2023¹⁰⁵ framkommer att endast 2,7 % av kredittagarna i Finland har bundna bolån. I Finland har de flesta kredittagare alltså uteslutande rörliga räntor. I Finland finansieras utlåningen genom Euriborränta (3, 6 och 12 månader). Som ovan nämnts kan kreditgivaren ha rätt till kompensation från konsumenten i vissa fall. Till skillnad från vad som gäller enligt den svenska konsumentkreditlagen (36 § 3 st.) begränsas kreditgivarens rätt till ränteskillnadsersättning däremot till fall då kreditbeloppet överstiger en viss nivå.¹⁰⁶

4.3 Norge

Av 2-9 (2) lov om finansavtaler¹⁰⁷ framgår att kredittagaren kan återbetala krediten helt eller delvis före avtalad tidpunkt för återbetalning. Av 2-10 framgår dock att vid förtidsåterbetalning av kredit där en eller flera räntesatser enligt avtalet är helt eller delvis bundna till kreditavtalets löptid eller en del av kreditavtalets löptid (kredit med fast ränta), får kreditgivaren begära

¹⁰⁴ Se 7a kap. 3 § p. 3. Med *konsumentkredit med en bostad som säkerhet* avses en kredit som en kreditgivare enligt avtal lämnar eller utfäster sig att lämna en konsument som lån, betalningsansånd eller som något annat motsvarande ekonomiskt arrangemang för något annat än ett 3 kap. p. 2 nämnt ändamål och där bostadsegendom ställs som säkerhet.

¹⁰⁵ Intervju gjord med chefsjurist Timiikka Tommiska vid Finska Tillsynsmyndigheten 2023-12-12

¹⁰⁶ En rättvis ränteskillnadsersättning, 2023, s. 23.

¹⁰⁷ Lov 2020-12-18-146 , ändrad 2023-06-16-59.

återbetalning av förluster till följd av återbetalningen, om detta följer av avtalet. Gälldenären är inte ansvarig för mer än det räntebelopp som annars skulle ha betalats på förfallodagen.

Den just nämnda gäller dock inte om 1) skulden är 50 000 NOK eller mindre, 2) om gälldenären inte har informerats om borgenärens rätt till förlusttäckning vid avtalets ingående eller vid en senare ändring av avtalet (se 3-25g) eller 3) om gälldenären har meddelat kreditgivaren om förtidsbetalningen före utgången av acceptfristen i ett förslag till ändring av kreditvillkoren, och betalning sker senast fyra veckor efter acceptfristens utgång. Efter det att acceptfristen har löpt ut ska gälldenären betala marknadsmässig ränta för den kredit som använts.

Om kreditgivaren enligt avtalet kan kräva förlusttäckning ska gälldenären i samma utsträckning krediteras med den vinst som kreditgivaren ha gjort till följd av den förtida betalningen. Kredittagarens rätt till den nämnda vinsten kan dock avtalas bort, trots att kredittagaren är en konsument. I sådana fall måste dock kredittagaren informeras om detta innan avtalas ingås.

I särskilda föreskrifter finns ytterligare regler om beräkning av förlusttäckning och vinst, nämligen i Foreskrifter om finansavtaler.¹⁰⁸ Om kreditgivaren har rätt att kräva ersättning för eventuell ränteförlust eller förlust av andra former av ersättning ska följande gälla: Skillnaden vid tidpunkten för inlösen mellan den avtalade räntesatsen och den räntesats som kreditgivaren erbjuder för likvärdig kredit ska användas vid beräkningen av kreditgivarens förlust eller vinst vid förtida inlösen. Räntan för en period som motsvarar den återstående bindningstiden beräknas genom att ta det vägda genomsnittet av räntan för två likartade lån med en kortare och längre räntebindningstid som ligger närmast den återstående bindningstiden på det lån som löses in.

Om kreditgivaren inte erbjuder kredit som kan användas i beräkningen tillämpas räntan på den statsobligation vars löptid ligger närmast kreditens återstående löptid vid tidpunkten för inlösen, med tillägg för den räntedifferens som fanns mellan den bokförda krediten och statsobligationsräntan vid den tidpunkt då krediten utfärdades. Borgenärens förlust eller vinst ska beräknas för den återstående inlåsningsperioden. Kassaflödena ska diskonteras till nuvärde till räntan för den återstående inlåsningsperioden enligt samma förfarande som ovan.

I de fall det framgår av avtalet att kreditkunden ska krediteras med räntevinster beräknade på ett sätt som resulterar i en lägre betalning än enligt dessa regler ska skriftlig information lämnas innan avtalet träffas om beräkningsmetoden. Information om beräkningsmetoden ska också ingå i avtalet.

Av det ovannämnda kan konstateras att kreditgivaren endast har rätt till ersättning om skulden uppgår till ett visst belopp. Beräkningen utgår från två olika jämförelseräntor. Ett alternativ är att beräkningen utgår från den bundna ränta som kreditgivaren erbjuder för en motsvarande kredit. Ett annat alternativ är att beräkningen utgår från räntan på den statsobligation vars löptid ligger närmast lånets återstående löptid. Ersättningsregeln är dessutom symmetrisk så att kredittagaren har rätt till ersättning om förtidsbetalningen innebär en vinst för kreditgivaren. Kredittagarens rätt till den nämnda vinsten kan dock avtalas bort, trots att kredittagaren är en konsument.

¹⁰⁸ Lov 2022-09-19-1612.

5. Ränteskillnadsersättning i övriga EU-länder

5.1 Tyskland

Av § 488 (3) i Bürgerliches Gesetzbuch, BGB, framgår att om det inte anges någon tidpunkt för återbetalning av en kredit ska förfallodagen vara beroende av kreditgivarens eller kredittagarens uppsägning. Uppsägningstiden är tre månader. Om ränta inte ska betalas har kredittagaren rätt till återbetalning utan uppsägning. Av § 489 (1)(1) framkommer att kredittagaren får säga upp helt eller delvis ett kreditavtal med fast kreditränta om den bundna krediträntan löper ut före den fastställda återbetalningstiden och inget nytt avtal om krediträntan har ingåtts med en uppsägningstid på tidigast en månad vid utgången av den dag då den bundna krediträntan löper ut.

Om en ändring av krediträntan har överenskommit under vissa perioder på upp till ett år, får kredittagaren säga upp avtalet endast till och med utgången av den dag då den bundna krediträntan upphör.

Av § 489 (1)(2) framkommer att kredittagaren får säga upp helt eller delvis ett kreditavtal med fast kreditränta under alla omständigheter efter utgången av tio år från dagen för mottagandet i sin helhet, med sex månaders uppsägningstid. Om ett nytt avtal ingås efter det att lånet har mottagits om tidpunkten för återbetalningen eller om krediträntan, ska dagen för överenskommelsen ersätta dagen för mottagandet.

Kredittagaren kan när som helst säga upp ett låneavtal med rörlig ränta, med en uppsägningstid på tre månader, § 489 (2). Kredittagaren ska anses ha underlåtit att säga upp avtalet om han inte betalar tillbaka det belopp som han eller hon är skyldig inom två veckor från det att uppsägningen trädde i kraft, § 489 (3).

Kredittagarens rätt att säga upp avtalet får inte uteslutas eller försvåras genom avtal med vissa undantag, § 489 (4). Krediträntan är den fasta eller rörliga periodiska ränta som tillämpas per år på det utnyttjade lånet. Krediträntan är fast om en eller flera krediträntor har överenskommit för hela avtalstiden, vilka uttrycks som en fast procentsats. Om ingen fast kreditränta har överenskommit för hela avtalsperioden, ska krediträntan endast anses vara bunden för de perioder för vilka den fastställs med hjälp av en fast procentsats, § 489 (5).

Om en betydande försämring inträffar eller hotar att inträffa i kredittagarens ekonomiska situation eller i möjligheten att återvinna en säkerhet som ställts för lånet, vilket leder till att återbetalningen av lånet äventyras, även om säkerheten realiserar, får kreditgivaren alltid säga upp låneavtalet före utbetalningen av lånet, och i regel endast utan uppsägningstid efter utbetalningen, § 490 (1).

Kredittagaren kan säga upp ett låneavtal i förtid i vilket krediträntan är fast och lånet är säkrat genom en inteckning i mark eller fartyg, med förbehåll för de tidsfrister som anges ovan i § 488 (3) andra meningen, om kredittagarens legitima intressen kräver det och sex månader har förflutit sedan hela lånet mottogs, § 490 (2). Ett sådant intresse föreligger bland annat om kredittagaren har behov av en annan realisering av den lånade egendomen som säkerhet för lånet. Kredittagaren måste ersätta för den förlust som kreditgivaren lidit till följd av den förtida uppsägningen (straffavgift för förtida återbetalning dvs. ränteskillnadsersättning).

Om kredittagaren säger upp kreditavtalet i förtid har kreditgivaren rätt till de räntevinster som vederbörande förlorar till följd av uppsägningen. Huruvida kredittagaren är skyldig att betala denna straffavgift (ränteskillnadsersättning) beror främst på avtalets längd. Om kreditavtalet avser finansiering av en fastighet kan kredittagaren återbetala krediten i förtid efter tio år utan extra kostnader (§ 489 (1) BGB). Uppsägningstiden är sex månader. Kredittagaren kan undvika att ådra sig några kostnader vid förtida uppsägning av krediten genom att följa de lagstadgade tidsfristerna strikt. Om kreditgivaren har rätt till ränteskillnadsersättning beror storleken på straffavgiften på den ränta som kreditgivaren använder för sin ersättningsinvestering. Ju lägre ränta desto högre ersättning. Vid beräkningen av straffavgiften vid förtida återbetalning måste dessutom bankerna följa regler som har framkommit i flera relevanta domstolsavgöranden. Exempelvis ska räntan på "Pfandbriefe" användas som underlag för räntan fram till den ursprungligen planerade förfallodagen och inte den lägre räntan på statsobligationer, eftersom detta skulle leda till ett alltför stort ersättningskrav.¹⁰⁹ Ränteskillnadsersättningen vid förtida lösen av bolån brukar grovt uppskattas till cirka 5-10 % av den återstående skulden.

Lånestrukturen i Tyskland påminner om den svenska även om amorteringskulturen historiskt sätt varit något annorlunda, dvs. lite mer strikt. Räntenivåerna i Tyskland för bundna räntor har i regel varit lägre än för rörliga räntor. Bunden ränta för krediter om 5-10 år var ungefär 3,85 % (23-12-07). För krediter med rörlig ränta var räntan 5,53 %. Räntenivån vid samma tidpunkt i Sverige var 4,49 % bunden räntan för Nordea Bolån, 5 år och 5,99 % rörlig ränta Nordea Bolån. Som ovan nämnts utgår inte ränteskillnadsersättning om kredittagaren återbetalar krediten i förtid efter tio år (§ 489 (1) BGB). Kredittagaren kan undvika att ådra sig några kostnader vid förtida uppsägning av krediten genom att följa de lagstadgade tidsfristerna strikt. Ränteskillnadsersättning behöver således inte utgå vid försäljning av bostad eller vid dödsfall.

5.2 Frankrike

I den franska konsumentlagen¹¹⁰, bok III, artikel 312-34 om kreditavtal framkommer beträffande kreditavtal i allmänhet att kredittagaren har alltid på eget initiativ betala tillbaka hela eller delar av det beviljade lånet i förskott. I detta fall förfaller inte ränta och avgifter som hänför sig till den återstående löptiden för låneavtalet. Om förtidsåterbetalningen däremot sker under en period då utlåningsräntan är fast gäller följande. Om förskottsbetalningen överstiger ett visst tröskelvärde (som fastställs i dekret), kan kreditgivaren kräva ersättning som inte får överstiga 1 % av det kreditbelopp som omfattas av förtidsåterbetalningen, om perioden mellan förtidsåterbetalningen och kreditavtalets slutdatum är längre än ett år. Om tiden inte överstiger ett år får ersättningen vara högst 0,5 % av det lånebelopp som ska återbetalas i förtid. Ersättningen, om någon, får inte i något fall överstiga det räntebelopp som låntagaren skulle ha betalat under perioden mellan förtidsåterbetalningen och slutdatumet för det kreditavtal som ursprungligen överenskommit. Ingen annan ersättning än den som nämns i ovan eller några kostnader får debiteras låntagaren vid förtidsåterbetalning.

Beträffande fastighetskrediter stadgas i artikel L313-47 i den franska konsumentlagen¹¹¹ att kredittagaren får när som helst på eget initiativ helt eller delvis förtidsinlösa sina bolån.

¹⁰⁹ www.verbraucherzentrale.de/wissen/geld-versicherungen/bau-und-immobilienfinanzierung/zinsbindung-sondertilgung-und-vorfaelligkeitsentschaedigung-5821.

¹¹⁰ Code de la consommation, hämtad 14 januari 2024, nr 2016-301 av den 14 mars 2016.

¹¹¹ Bok III: KREDIT (artiklarna L311-1 till L354-6) Avdelning I: KREDITTRANSAKTIONER (artiklarna L311-1 till L315-23) Kapitel III: Fastighetskrediter (artiklarna L313-1 till L313-64)

Kreditavtalet kan dock förbjuda återbetalningar som är lika med eller mindre än 10 % av det ursprungliga lånebeloppet, såvida det inte är dess saldo.

Om kreditavtalet innehåller en klausul enligt vilken kreditgivaren, vid förtidsåterbetalning, har rätt att kräva ersättning för ränta som ännu inte har förfallit till betalning, får denna inte, med vissa undantag¹¹², överstiga ett belopp som, beroende på avtalets återstående löptid, fastställs enligt en skala som fastställs genom dekret.

I R 313-25 anges att de gottgörelse som kredittagaren kan vara skyldig att betala vid förtidsinlösen enligt artikel L 313-47 får inte överstiga värdet av ett halvårs ränta på det återbetalade kapitalet enligt den genomsnittliga räntesatsen för lånet, dock utan att överstiga 3 procent av det kapital som förfaller till betalning före återbetalningen.

Om ett kreditavtal har olika räntesatser beroende på återbetalningsperiod, får den gottgörelse som nämns i R 313-25 ökas med det belopp som gör det möjligt för kreditgivaren att redan från början försäkra sig om den genomsnittliga räntesats som föreskrevs när lånet beviljades.

Kreditgivaren ska kostnadsfritt utan dröjsmål, i pappersform eller annan varaktig form, ge kredittagaren den information som krävs för att granska förtidsåterbetalningen av lånet efter mottagandet av ansökan om förtidsåterbetalning. Denna information ska åtminstone kvantifiera de konsekvenser som kommer att åläggas kredittagaren om denne fullgör sina skyldigheter innan kreditavtalet löper ut och tydligt formulera de antaganden som används. Om kreditgivaren eller kreditförmedlaren underlåter att kostnadsfritt tillhandahålla den information som ska lämnas i enlighet med L 313-47 kan böter uppgå till 30 000 euro.

Av artikel L313-48 framgår att för avtal som ingåtts på eller efter den dag då lag nr 99-532 av den 25 juni 1999 om sparande och ekonomisk säkerhet trädde i kraft ska låntagaren inte betala någon ersättning vid förtidsåterbetalning om återbetalningen motiveras av försäljningen av egendomen till följd av att kredittagarens eller dennes maka har bytt yrkesverksamhet, dödsfall eller påtvingat upphörande av yrkesverksamhet.

Ingen annan gottgörelse eller kostnad än de som nämns ovan får tas ut av kredittagaren vid förtidsåterbetalning, L 313-49.

Med anledning av vad som nämns om tröskelvärden m.m. kan det resultera i att kredittagaren inte behöver betala ränteskillnadsersättning vid försäljning av bostaden eller vid dödsfall.¹¹³

Förtidsåterbetalning (artiklarna L313-47–L313-49).

¹¹² Får ej strida mot tillämpningen i artikel 1231-5 i civillagen. Den paragrafen som synes vara en jämningsklausul stadgar att om det i avtalet föreskrivs att den som underlåter att fullgöra avtalet ska betala ett visst belopp i skadestånd, kan den andra parten inte tillerkännas ett högre eller lägre belopp. Domaren kan emellertid, även på eget initiativ, mildra eller skärpa den sålunda överenskomna påföljden, om den är uppenbart orimligt hög eller löjlig. Om åtagandet delvis har fullgjorts, får domstolen sätta ned den avtalade påföljden, även ex officio, i proportion till det intresse som den delvisa prestationen har gett borgenären, utan att det påverkar tillämpningen av det ovannämnda.

¹¹³ Jfr äldre rätt Dübel, H. J. (2005). Fixed-rate Mortgages and Prepayment in Europe. A model review and conclusions for the prepayment indemnity model, *Verband deutscher Pfandbriefbanken*, Berlin.

5.3 Nederländerna

I den nederländska civilboken (Nederlands Burgerlijk Wetboek) art. 7:68 framkommer beträffande konsumentkrediter i allmänhet att konsumenten kan när som helst helt eller delvis kan fullgöra sina skyldigheter enligt ett kreditavtal. I sådana fall ska han eller hon ha rätt till en minskning av den totala kostnaden för krediten. Minskningen består av räntan och kostnaderna för avtalets återstående löptid. Vid förtida återbetalning av krediten ska dock kreditgivaren ha rätt till en skälig och objektiv motiverad kompensation för eventuella kostnader som är direkt kopplade till den förtida återbetalning av krediten, förutsatt att den förtida återbetalningen sker inom en period för vilken låneräntan är fastställd. Sådan ersättning får a) inte överstiga 0,5 % av kreditbeloppet som återbetalas i förtid, om tidsperioden mellan den förtida återbetalningen och den överenskomna uppsägningen av kreditavtalet är högst 1 år, b) 1 % av kreditbeloppet som återbetalas i förtid, om tidsperioden mellan förtida återbetalning och avtalad uppsägning av kreditavtalet överstiger ett år. Med avvikelse från vad som just sagt kan kreditgivaren för krediter över 75 000 euro ta ut en högre ersättning av konsumenten om kreditgivaren visar att förlusten som han/hon lidit till följd av den förtida återbetalningen överstiger det belopp som bedömts ovan. Sådan förlust utgörs av skillnaden mellan den ursprungliga överenskomna räntan och den ränta till vilken borgenären kan låna ut det i förtid återbetalda återbetalningen. Vid förlustbedömningen beaktas även de administrativa kostnaderna för förtida återbetalning. Ersättningen får dock inte vara högre än det räntebelopp som konsumenten skulle ha betalat under perioden mellan förtida återbetalning och det avtalade datumet för uppsägning av kreditavtalet.¹¹⁴

Upplåtande av bostadslån regleras genom såväl offentliga som private regleringar.¹¹⁵ De viktigaste instrumenten är den nederländska finanstillsynslagen (*Wet op het financieel toezicht—Wft*) och medföljande förordning och uppförandekod för hypotekslån för hypotekslån (*Gedragscode Hypothecaire Financieringen—GHF*). Den sistnämnda är inte bindande men är allmän känd (och följs) i branschen.

Av de ovan nämnda lagstiftningarna framgår att konsumenten har möjlighet att göra förtida återbetalningar på sitt bolån. Kreditgivaren kan dock föreskriva att återbetalning endast kan göras ett visst datum och/eller med iakttagande av vissa villkor och/eller med iakttagande av vissa minibelopp och/eller mot betalning av en avgift. Vid beräkningen kommer beaktas det belopp som konsumenten har betalat under det år som återbetalning sker. Konsumenten kan dock inte göra återbetalningar som motsvarar över 10 % av det ursprungliga kapitalbeloppet utan ersättning. Denna procentsats är en nedre gräns. Kreditgivaren kan använda en högre procentsats i sina villkor. Kreditgivaren har också rätt att ändra villkoren under bolånets ekonomiska löptid, dvs. bestämma hur stor mycket konsumenten kan återbetala utan ersättning.

Om ersättning ska utgå ska den beräknas på grundval av kontantvärdet mellan den ränta som konsumenten är skyldig och aktuell ränta för kreditgivaren. Om den aktuella räntan är högre än kredittagarens ränta utgår ingen ersättning. Ersättningen ska motsvara högst fyra månaders ränta på beloppet som återbetalas eller tre procent av det belopp som återbetalas i förtid. Det belopp som är lägst tillämplas. Beloppet kan inte uppgå till mer än den nackdel som kreditgivaren har av återbetalningen.

¹¹⁴ Jfr äldre rätt i Charlier, E., & Van Bussel, A. (2003). Prepayment behavior of Dutch mortgagors: an empirical analysis. *Real estate economics*, 31(2), 165-204.

¹¹⁵ Jfr t.ex. kapitel 3:9 i den nederländska civilboken om skapande av panträtt i fast egendom.

Ersättning tas inte ut i händelse av dödsfall - kredittagaren är den avlidne, är samhusägare eller partner till husägaren och återbetalningen görs i samband med dödsfallet. Ersättning tas inte heller ut vid en privat frivillig försäljning av kredittagarens bostad (eget hem). En avgift kan dock tas ut om kreditgivaren erbjuder kredittagaren ett nytt bolån (under villkor att krediten hålls tillgänglig på samma räntevillkor). Ersättning tas inte heller ut i regel vid utmätning av fastigheten.

5.4 Spanien

Enligt artikel 23 i 2019 års lag om fastighetskreditavtal¹¹⁶ framkommer att kredittagaren får när som helst före utgången av den avtalade löptiden i förskott återbetala hela eller delar av det förfallna kreditbeloppet. Parterna kan komma överens om en uppsägningstid som inte får överstiga en månad. Kreditgivaren får inte ta ut ersättning eller avgifter för återbetalning av hela eller delar av lånet eller förtidsåterbetalning i andra fall än de som anges i de följande:

- I låneavtal med rörlig ränta, eller i rörliga delbetalningar av andra lån, får parterna genom avtal fastställa en ersättning eller provision till förmån för kreditgivaren för ett av följande två fall, som ömsesidigt ska utesluta varandra:

a) Vid fullständig eller partiell återbetalning eller förtida återbetalning av lånet under de första fem åren av låneavtalets löptid får ersättning eller provision fastställas till förmån för kreditgivaren, vilken inte får överstiga beloppet för den ekonomiska förlust som kreditgivaren kan lida, i enlighet med den beräkningsmetod som anges i artikel 23 punkt 8 (se strax nedan), högst 0,15 % av det förutbetalda kapitalet, eller

b) Vid fullständig eller partiell återbetalning eller förtida återbetalning av lånet under de första åren av låneavtalets löptid får ersättning eller provision fastställas till förmån för kreditgivaren, som inte får överstiga beloppet för den ekonomiska förlust som kreditgivaren kan lida, i enlighet med den beräkningsmetod som anges i artikel 23 punkt 8 (se strax nedan), med en gräns på 0,25 % av det kapital som återbetalats i förskott.

I låneavtal med fast ränta får kompensation eller provision fastställas genom avtal till förmån för kreditgivaren, vilka ska omfattas av följande begränsningar:

a) Vid återbetalning av hela eller delar av lånet eller förtida återbetalning under de första tio åren av låneavtalets löptid eller från och med den dag då den fasta räntan börjar tillämpas, får kreditgivaren ta ut ersättning men den får inte överstiga beloppet för den ekonomiska förlust som kreditgivaren kan lida. i enlighet med den beräkningsmetod som anges i artikel 23 punkt 8 (se strax nedan), upp till en gräns på 2 procent av det kapital som återbetalats i förskott, och

b) Vid återbetalning av hela eller delar av lånet eller förtida återbetalning från utgången av den period som anges i a till dess att lånet löper ut, får kreditgivaren ta ut ersättning, men den får inte överstiga beloppet för den ekonomiska förlust som kreditgivaren kan lida. i enlighet med den beräkningsmetod som anges i artikel 23 punkt 8 (se strax nedan), upp till en gräns på 1,5 procent av det kapital som återbetalats i förskott.

I artikel 23 punkt 8 stadgas att den ekonomiska förlust som åsamkats kreditgivaren ska beräknas i proportion till det återbetalade kapitalet genom den negativa skillnaden mellan det utestående

¹¹⁶ Ley 5/2019 de 15 de marzo reguladora de los contratos de credito inmobiliario.

kapitalet vid tidpunkten för förtidsåterbetalningen och lånets nuvärde. Lånets nuvärde kommer att beräknas som summan av nuvärdet av de utestående avbetalningarna fram till nästa ränteöversyn och nuvärdet av det utestående kapitalbeloppet som skulle kvarstå vid tidpunkten för översynen i avsaknad av förtidsåterbetalning. Den diskonterade räntan kommer att vara den marknadsränta som gäller för den återstående löptiden fram till nästa översyn. Låneavtalet ska ange det referensindex eller den referensränta som ska användas för att beräkna marknadsvärdet bland dem som fastställts av chefen för ekonomi- och näringsministeriet.

6. Reglering av ränteskillnadsersättning i några länder utanför EU

6.1 USA

Reglerna i den s.k. Dodd-Frank Act¹¹⁷ infördes av Barack Obama med anledning av finanskrisen 2008-09. Syftet var att reglera den finansiella sektorn. Den s.k. Dodd-Frank Act som berör konsumentskydd är omfattande och uppgår till 833 sidor¹¹⁸ och berör bland annat utlåning, räntor och ränteskillnadsersättning. För att bevaka konsumentskyddet infördes genom Dodd-Frank Act en tillsynsmyndighet CFPB¹¹⁹ för att övervaka de federala konsumentlagarna. I Dodd-Frank framgår tydliga krav vad gäller utlåning. Exempelvis regleras utlåning med åtta krav som kreditgivaren måste ta hänsyn till; 1. Kredithistorik, 2. Nuvarande/förväntad inkomst och tillgångar, 3. Anställningsstatus, 4. Skuldkvot och disponibel inkomst, 5. Kortfristiga skulder, förpliktelser, bidrag, 6. Månadsbetalning bolånerelaterat, 7. Månadsbetalning bolån, 8. Månadsbetalning andra lån. Borgenären ska kunna dokumentera dessa uppgifter och även kunna prognostisera kommande kassaflöde för kredittagaren och betalningsförmåga under de fem första åren.

Den 10 januari 2013 publicerade Consumer Financial Protection Bureau ("CFPB") kodifiering för regler gällande avsnitten 1411, 1412 och 1414 i Dodd-Frank Wall Street Reform och Consumer Protection Act från 2010 ("Dodd-Frank"). Föreskrifterna beskriver förändringar i Dodd-Frank Truth In Lending Act (TILA) som behandlar bostadslån, återbetalningsförmåga och ränteskillnadsersättning.¹²⁰

När det gäller ränteskillnadsersättning är det förbjudet att kräva detta för lån med rörlig ränta eller lån med "oskäligt" hög ränta. I reglerna kring Dodd-Frank Act¹²¹ framgår även att det endast är tillåtet att ta ut ränteskillnadsersättning de tre första åren med 3 % år 1, 2 % år 2 och 1 % år 3. Om kreditgivaren kräver ränteskillnadsersättning vid återbetalning måste även kreditgivaren erbjuda ett lån utan ränteskillnadsersättning så att kredittagaren kan jämföra dessa krediter.

Kredittagaren har rätt att förskottsbeta hela eller delar av bostadslånet (§ 36.4211 (c), Dodd-Frank Act). Upp till 15 % får kredittagaren förskottsbeta utan att erlägga en ränteskillnadsersättning (§ 242.37, Dodd-Frank Act). Om lånet överstiger 200 000 USD och det finns en utgiven eller såld bostadsobligation till grund för lånet kan ränteskillnadsersättning förekomma om det tydligt framkommer i kreditavtalet (§ 241.1100, Dodd-Frank Act). Låntagare kan vid undertecknande av bostadslånet inkludera eller exkludera rätten att lösa bostadslånet i förtid (call provision) § 1714.9 (Dodd-Frank Act). Det finns dock ett antal undantag där inte ränteskillnadsersättning får tas ut som vid statligt stödda lån FHA (Federal Housing Administration), lån till jord och skogsbruk Department of Agriculture (DoA) eller för veteraner genom Veterans Affairs (VA).

¹¹⁷ Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection ACT (H.R.4173), www.cftc.gov/LawRegulation/DoddFrankAct/index.htm

¹¹⁸ Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act 2010, denna länk www.elischolar.library.yale.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1210&context=ydfs-documents

¹¹⁹ CFPB, Consumer financial protection bureau, <https://www.consumerfinance.gov/>

¹²⁰ Weiss, Paul (2013) Client Memorandum <https://www.paulweiss.com/media/1397716/14jan13cftp.pdf>

¹²¹ Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection ACT (H.R.4173), www.cftc.gov/LawRegulation/DoddFrankAct/index.htm

Utöver reglerna från Dodd-Frank Act har staterna egna hårdare regler kring ränteskillnadsersättning. Ett flertal stater förbjuder helt ränteskillnadsersättning. Ett antal konsumentorganisationer, rådgivningsbyråer eller privata rådgivare redovisar vilka stater som tillåter ränteskillnadsersättning. En fristående byrå FAFC¹²² publicerade 2020 (uppdaterad juni 2022) en tydlig beskrivning vilka villkor som gäller vid utlåning i olika stater. Här framkommer att majoriteten av staterna inte tillåter ränteskillnadsersättning. I flera stater är det tillåtet att amortera 20 % per år utan att erlagga ränteskillnadsersättning.

Hoepa¹²³ (Home Ownership and Equity Protection Act) infördes 1994 och skyddar konsumenterna från oskäliga villkor vid utlåning. Att utöka konsumenternas finansiella förmåga att fatta rationella beslut har prioriterats och 2013 infördes krav i Dodd-Frank Act för att öka den finansiella förmågan och tydliggöra kraven att kreditgivaren måste erbjuda en lista på ett antal husägarorganisationer för köparen vid köpet av bostad. HOEPA införde förbud mot att kräva ränteskillnadsersättning om lånet är mer än 36 månader och det får inte överstiga mer än 2 % av beloppet.¹²⁴

Enligt Kish subventionerar och stödjer statliga myndigheter i USA lån med långa löptider och bunden ränta¹²⁵.

6.2 Kanada

Financial Consumer Protection Framework (FCPF), Bank Act och Financial Consumer Protection Framework Regulations (tillsammans: "FCPF Requirements") implementerades 30 juni 2022. Dessa krav är överordnade riktlinjer från branschorganisationer eller lokala föreskrifter. FCFP anger hur ränteskillnadsersättning ska beräknas. Kredittagaren ska få tydlig information om hur beräkningen utförs. Kredittagaren ska mot begäran få hela algoritmen, variabler och komponenter i den matematiska beräkningen som är grund för ränteskillnadsersättning. Kredittagaren ska erhålla beräkningsmodellen med olika utfall redan när bolånet tecknas. I beräkningen ska även en nuvärdesberäkning göras, facktermer ska omvandlas till vardagliga termer. De är viktigt med tydlighet och transparens gentemot kredittagaren hur beräkningen görs.¹²⁶

FCAC¹²⁷ är tillsynsmyndighet i Kanada och skydda konsumenterna inom den finansiella delen av sektorn som bland annat hanterar utlåning, räntor och ränteskillnadsersättning. FCAC övervakar reglerade finansiella enheter och agerar för att stärka kunskapsnivån hos konsumenterna.

¹²² FAFC (u.å), First American Financial Corporation, rapport uppdaterad juni 2022

¹²³ Hoepa¹²³ (Home Ownership and Equity Protection Act), www.ftc.gov/legal-library/browse/statutes/home-ownership-equity-protection-act

¹²⁴ HOEPA Lender Compliance Guide | Credit.org, <https://www.ftc.gov/legal-library/browse/statutes/home-ownership-equity-protection-act>

¹²⁵ Kish, R. J. (2022). The Dominance of the US 30-Year Fixed Rate Residential Mortgage. *Journal of Real Estate Practice and Education*, 24(1), 1-16.

¹²⁶ Government of Kanada, officiell hemsida, <https://www.canada.ca/en/financial-consumer-agency/services/industry/commissioner-guidance.html>

¹²⁷ Financial Consumer Agency of Canada

I Kanada är frågan om man ska amortera individuell efter förhandling, likaså om ränteskillnadsersättning ska vara aktuell.¹²⁸ Beräkningen görs genom att jämföra ränta vid upptagande av lånet jämfört med marknadsräntan för ett bostadslån med liknande löptid som är kvar vid förtida lösen (minus den rabatt som kredittagaren fick vid tecknandet av bostadslånet). Det andra alternativet är att beräkna räntekostnader för 3 månader på kredittagarens ursprungliga villkor. Kreditgivaren har rätt att välja den högsta av dessa två. I Kanada finansieras utlåningen endast till liten del genom bostadsobligationer. Merparten av utlåningen finansieras via inlåning.¹²⁹

6.3 Japan

Vid en intervju (2023-12-05) med Financial Services Agency of Japan (FSA)¹³⁰ framkommer att i Japan finansieras inte utlåning för bolån med hjälp av bostadsobligationer.¹³¹ Några lagändringar i detta avseende är inte aktuella.¹³² Myndigheten hänvisar till aktuell lagstiftning i Japan¹³³ där det framgår att ränteskillnadsersättning kan utgå vid förtida lösen av bostadslån.

FSA hanterar regelverk, regelefterlevnad och lagstiftar kring från som berör ränteskillnadsersättning. Vid intervju med FSA hänvisar de till artikel 3¹³⁴ i ”The Interest Rate Restriction Act” (räntebegränsningslagen) och berättar att villkoren skiljer sig åt mellan kreditgivare och lån. Vissa lån har ett ”golv” där ett visst belopp måste uppnås för att ränteskillnadsersättning ska bli aktuellt. Andra kreditgivare kräver ränteskillnadsersättning vid förtida återbetalning av krediten. Det gäller främst banker som hanterar sin utlåning med hjälp av inlåning och inte med bostadsobligationer.

I Japan finns ett särskilt statligt bolåneinstitut, JHF,¹³⁵ som har till syfte att hantera lån till allmänheten. Institutet har en stödjande funktion att verka för att konsumenter kan få lån. Det kan bistå med viss finansiering, subventioner samt tillhandahålla låneförsäkringsprodukter. Lea (2012)¹³⁶ ser likheter mellan detta institut och det som finns i USA genom de två statliga bolåneinstituten Freddie Mac och Fannie May. Den japanska varianten har dock en ”icke-marknadsmässig” funktion genom att stödja finansiering av bostadsköp. JHF poängterar att det finns områden där privata företag och marknaden har svårt att agera. Där behövs en myndighet för att privatpersoner ska kunna få krediter för att bygga hus eller få stöd. JHF erbjuder lån med fast ränta, s.k. Flat 35¹³⁷ för att gynna kredittagare med bundna bostadslån med långa löptider. För dessa statligt subventionerade bolån förekommer inte ränteskillnadsersättning.

¹²⁸ Se kritik mot ränteskillnadsersättning i Kanada av Spiro, P. (2014). Canadian Mortgage Law and Prepayment Penalties. WJ Legal Stud., 5, i.

¹²⁹ www.canada.ca/en/financial-consumer-agency/services/mortgages/reduce-prepayment-penalties.html

¹³⁰ Tillsynsmyndighet i Japan som bland annat hanterar översyn av räntor och ränteskillnadsersättning

¹³¹ Enligt Kobayashi har bankerna i Japan försökt att ge ut lån med som värdepapper som underlag (mortgage backed securities) men avsluta detta vid finanskrisen 2008-2009. Ett antal aktörer försökte igen med en liknande satsning 2014 men kunde inte hantera kreditriskerna. Se Kobayashi, M. (2016). Housing Policies in Japan. The Housing challenges in Emerging Asia, 126.

¹³² Financial Services Agency of Japan, tillsynsmyndighet för kreditgivare.

¹³³ <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/4046/en>

¹³⁴ Ränteskillnadsersättning hanteras i artikel 3 i ”The Interest Rate Restriction Act”.

¹³⁵ Japan Housing Finance Agency (u.å.), Japan Housing Finance Agency (jhf.go.jp)

¹³⁶ Lea, M. (2010, February). Alternative forms of mortgage finance: What can we learn from other countries?. In Moving Forward in Addressing Credit Market Challenges: A National Symposium.

¹³⁷ JHF erbjuder fast ränta Flat 35, www.i-interface.com/en/services/real_estate/tips/housing_loans.html#n03

7. Analys och resultat

7.1 Inledning

Syftet med denna studie har varit att analysera likheter och skillnader mellan olika länders uppbyggnad av regelverken kring ränteskillnadsersättning. Vi har behandlat två frågor:

- 1) Hur är regelsystemen om ränteskillnadsersättning uppbyggt i Sverige och andra länder som ingår i studien?
- 2) När ränteskillnadsersättningen ska beräknas är frågan om den är symmetrisk, dvs. kredittagare och kreditgivare kan erhålla ersättning i ett förhållande 1:1. Är beräkningen i de undersökta länderna symmetrisk eller asymmetrisk?

Som tidigare nämnts används i svensk rätt för närvarande en beräkningsmodell för ränteskillnadsersättning som anses överkompensera kreditgivarna.¹³⁸ Nu föreslås en beräkningsmodell som enligt vår mening ur ett ekonomiskt perspektiv kan överkompensera kreditgivarna i ännu högre utsträckning med rådande bolånemarginaler.

Det är realistiskt att utgå från att korrelationen mellan bostadsobligationen och swapräntan är konstant över tid. Därmed är korrelationen mellan swapräntan eller bostadsobligationen och bolåneräntan konstant över tid med längre tidsintervall. Tillfälliga avvikelser kan förekomma då bostadsobligationen innehåller en riskpremie. Detta innebär att den nya beräkningsmodellen ger ännu högre kompensation till kreditgivaren i de fall bolånemarginalen överstiger 1 %. I dag är bolånemarginalen 0,45 % (se appendix 1).¹³⁹

7.2 Scenarioanalys

Enligt 36 § 3 st. konsumentkreditlagen får ränteskillnadsersättningen för en bostadskredit högst motsvara skillnaden mellan räntan på krediten och den ränta som vid betalningstillfället i allmänhet gäller för bostadsobligationer med en löptid som motsvarar återstående räntebindningstid, ökad med en procentenhet. Det innebär att ränteskillnadsersättning beräknas som mellanskillnaden mellan aktuell ränta i bostadslånet jämfört med bostadsobligationen + 1 %. Om räntan sjunker och bolånetagaren vill lösa sitt bostadslån i förtid kommer förslaget på den nya beräkningsmodellen vara ekvivalent med nuvarande beräkningsmodell när bolånemarginalen på ingånget bostadslån uppgår till 1 %. Den nya beräkningsmodellen kommer således vara mer attraktiv för kreditgivare med bolånemarginaler under 1 %.

¹³⁸ Se promemoria En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindningstider, 2023, s. 5 ff.

¹³⁹ Rapport från Finansinspektionen kring bolånemarginaler, 2023-11
Bankernas bruttomarginal på bolån | Finansinspektionen

Utlån	utlåning Swap	lösen Swap	utfall Ny	utfall gammal	lån	kvar löp 36	r-marg	r-marg man
5,4%	5,0%	3,00%	79860	55902	1331000	36	0,40%	1% 0,40%
5,6%	5,0%	3,00%	79860	63888	1331000	36	0,60%	1% 0,60%
5,8%	5,0%	3,00%	79860	71874	1331000	36	0,80%	1% 0,80%
6,0%	5,0%	3,00%	79860	79860	1331000	36	1,00%	1% 1,00%
6,2%	5,0%	3,00%	79860	87846	1331000	36	1,20%	1% 1,20%
6,4%	5,0%	3,00%	79860	95832	1331000	36	1,40%	1% 1,40%
6,6%	5,0%	3,00%	79860	103818	1331000	36	1,60%	1% 1,60%

- Exempel 1. Bolåneräntan för kredittagaren är 5,4 %. Referensräntan är 5 % vid upplåning och vid förtida inlösen 3 %. Ränteskillnadsersättning blir enligt den nuvarande beräkningen = 55 902 kr. Ränteskillnadsersättning blir enligt den nya beräkningen = 79 860 kr.
- Exempel 2. Bolåneräntan för kredittagaren är 6 %. Referensräntan är 5 % vid upplåning och vid förtida inlösen 3 %. Ränteskillnadsersättning blir enligt den nuvarande beräkningen = 79 860 kr. Ränteskillnadsersättning blir enligt den nya beräkningen = 79 860 kr.
- Exempel 3. Bolåneräntan för kredittagaren är 6,4 %. Referensräntan vid upplåning är 5 % och vid förtida inlösen 3 %. Ränteskillnadsersättning blir enligt den nuvarande beräkningen = 95 832 kr. Ränteskillnadsersättning blir enligt den nya beräkningen = 79 860 kr.

3,4%	3,0%	5,00%	-79860	-103818	1331000	36	0,40%	1% 0,40%
3,6%	3,0%	5,00%	-79860	-95832	1331000	36	0,60%	1% 0,60%
3,8%	3,0%	5,00%	-79860	-87846	1331000	36	0,80%	1% 0,80%
4,0%	3,0%	5,00%	-79860	-79860	1331000	36	1,00%	1% 1,00%
4,2%	3,0%	5,00%	-79860	-71874	1331000	36	1,20%	1% 1,20%
4,4%	3,0%	5,00%	-79860	-63888	1331000	36	1,40%	1% 1,40%
4,6%	3,0%	5,00%	-79860	-55902	1331000	36	1,60%	1% 1,60%

- Exempel 1. Bolåneräntan för bolånetagaren är 3,6 %, referensräntan är 3 % vid upplåning och vid lösen 5 %. Ränteskillnadsersättning blir enligt den nuvarande beräkningen = 103 818 kr. Ränteskillnadsersättning blir enligt den nya beräkningen = 79 860 kr.
- Exempel 2. Bolåneräntan för bolånetagaren är 4 % och referensräntan är 3 % vid upplåning och vid lösen 5 %. Ränteskillnadsersättning blir enligt den nuvarande beräkningen = 79 860 kr. Ränteskillnadsersättning blir enligt den nya beräkningen = 79 860 kr.

- Exempel 3. Bolåneräntan för bolånetagaren är 4,4 % och referensräntan vid upplåning är 3 % och vid lösen 5 %. Ränteskillnadsersättning blir enligt den nuvarande beräkningen = 63 888 kr. Ränteskillnadsersättning blir enligt den nya beräkningen = 79 860 kr.

7.3 Hur är systemen uppbyggda och är beräkningen symmetrisk?

En av de frågor som vi hade analysera gällde hur regelsystemen om ränteskillnadsersättning är uppbyggda. De flesta länder har en beräkning av ränteskillnadsersättning. I USA utgår dock i regel ingen ränteskillnadsersättning. I t.ex. Tyskland, Frankrike, Nederländerna, Finland och Kanada utgår ingen ränteskillnadsersättning om krediten betalas tillbaka efter viss tid eller beloppet som betalas in understiger en viss summa. En del av länderna har bestämmelser som förhindrar att ersättning uttas vid dödsfall och/eller frivillig försäljning av bostaden.

När det gäller valet av andel rörliga och bundna räntor visar studien att i Norge och Finland väljer kredittagarna oftast rörliga räntor. I Danmark däremot väljer kredittagarna bundna räntor. I Sverige är det något fler kredittagare som väljer rörliga räntor än bundna räntor.

Den andra frågan vi hade att analysera var om beräkningen av ränteskillnadsersättning i de undersökta länderna var symmetrisk eller asymmetrisk. Vi kan konstatera att i Norge och Danmark är beräkningen av ränteskillnadsersättningen symmetrisk. Det mest "rättvisa" förhållandet mellan kreditgivaren och kredittagaren finns i Danmark som har en transparent och tydlig utlåningsmodell. Detsamma gäller i Norge där kredittagaren får kompensation av kreditgivaren om räntorna stigit. Det värde som uppstår på motsvarande sätt som den kostnad som kan uppstå tillfaller kredittagare symmetriskt. Detsamma kan sägas beträffande de andra undersökta länderna. Eftersom ränteskillnadsersättning inte utgår alls eller den är begränsad är förhållandet mer symmetriskt mellan kreditgivare och kredittagare.

Vid stigande räntor sjunker värdet för den som innehar en bostadsobligation medan den som ställt ut motsvarande obligation tjänar på stigande räntor. Detta innebär att kredittagaren som lånat av banken med bostadsobligationen som grund kommer få ett ökat värde av sitt innehav vid stigande räntor och den som har motsatt position förlorar på sitt lån. Vid sjunkande räntor betalar konsumenten in ränteskillnadsersättning för att kompensera kreditgivaren.

8. Avslutande synpunkter

Som framkommit ovan har det lagts fram en ny schablonregel för beräkning av ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning. Enligt vår mening diskuteras inte i utredningen frågan om symmetri mellan kreditgivaren och kredittagaren i tillräcklig utsträckning. Utredningen diskuterar visserligen alternativa beräkningsmodeller men den utredningen skulle kunnat vara mer utförlig.¹⁴⁰ Utredningen anför att det är viktigt att ta bort eventuella hinder för att kredittagare ska välja bolån med längre räntebindingstider.¹⁴¹ Det föreslås dock inga särskilda incitament för att få kredittagarna att välja bundna räntor framför rörliga. Frågor om s.k. säkerhetsbyten eller gäldenärsbyten diskuteras endast kort. Utredningen har bedömt att det inte är befogat att reglera dessa frågor i lag. Utredningen anför t.ex. att det skulle vara mycket svårt att på ett bra och rättssäkert sätt ange de närmare villkoren för vilka nya personer som skulle ha rätt att inträda som gäldenär för befintliga bolån.¹⁴² Enligt vår mening skulle det dock vara värdefullt om en juridisk och ekonomisk analys kunde göras om konsekvenser av säkerhetsbyten och gäldenärsbyten. En utförligare analys av regelverket i flera länder än Norden hade också varit välkommet. Vi hoppas dock att denna studie kan bidra till att ge alternativa beräkningsmodeller för ränteskillnadsersättning.

¹⁴⁰ Promemoria, 2023, en rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider s. 34-38.

¹⁴¹ Promemoria, 2023, en rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider s. 15.

¹⁴² Promemoria, 2023, en rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider s. 37 f.

Källförteckning

Utredningar m.m.

Ds 2013:38. Ränteskillnadsersättning m.m. vid bolån.

LU 1977/8:5 Lagutskottets betänkande med anledning av proposition 1976/77:123 med förslag till konsumentkreditlag m.m. jämte motioner

Proposition 1991/92:83 om ny konsumentkreditlag

Proposition 2013/14:44 Rättvisare regler vid förtidsbetalning av bostadslån

Rapporter

FI 15-1579, 2015-05-12.

www.fi.se/contentassets/a415dba719684ff4a29fd9c7fad3c541/finansiell_formaga_2015_ny.pdf

Finansinspektionen, 2023

<https://www.fi.se/globalassets/media/bilder/format-4x3/bedragerier/bankbarometern-mars-2023.pdf>

Finansinspektionen; Rapport Finansinspektionen 2023

[www:/Users/ren/Downloads/bankbarometern-mars-2023%20\(1\).pdf](http://www:/Users/ren/Downloads/bankbarometern-mars-2023%20(1).pdf)

[file:///C:/Users/ren/Downloads/bankbarometern-mars-2023%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/ren/Downloads/bankbarometern-mars-2023%20(1).pdf)

Finansinspektionen, (2023), Rapporten Den svenska bolånemarknaden, 2023,

www.fi.se/contentassets/a35a4b8a4a1b4604acbc680ae763153/den-svenska-bolanemarknaden-2023-ny2.pdf

Finansinspektionen; Rapport från Finansinspektionen kring bolånemarginaler, 2023-11. Bankernas bruttomarginal på bolån | Finansinspektionen

Finansinspektionen, (2023), Inlåning, Utlåning, Bankens marginaler, Rapport

www.fi.se/contentassets/0007f7fb35cb4a88b1571448d2a09bff/bilaga-3-inlaning-utlaning-bankernas-marginaler.pdf

Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden 2022,

www.finansinspektionen.se/sv/publicerat/rapporter/bolanerapporter/den-svenska-bolanemarknaden-2022/

Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden 2023

www.finansinspektionen.se/sv/publicerat/rapporter/rapporter/2023/konsumenternas-stallning-pa-bankmarknaden-kan-starkas/

Finansinspektionen, Rapporten Den svenska bolånemarknaden mars 2023,
www.fi.se/sv/publicerat/rapporter/bolanerapporter/den-svenska-bolanemarknaden-2023/

Hemställan om ändring av reglerna om ränteskillnadsersättning, dnr 22-2458, 2022
[.fi.se/www/a5cf77a3a3d64ee6aa182301367d97d2/hemstallan-ranteskillnadsersattning.pdf](http://www.fi.se/www/a5cf77a3a3d64ee6aa182301367d97d2/hemstallan-ranteskillnadsersattning.pdf).

Konkurrensverket, (2023), Rapporten
www.konkurrensverket.se/globalassets/dokument/informationsmaterial/rapporter-och-broschyrer/analys-i-korthet/analys-i-korthet_2023-2.pdf

Konkurrensverket 2016, Rapporten Storbankskoncernernas olika verksamheter – en översiktlig beskrivning av olika delmarknader
<https://www.konkurrensverket.se/informationsmaterial/rapportlista/storbankskoncernernas-olika-verksamheter--en-oversiktlig-beskrivning-av-olika-delmarknader/>

Konkurrensverket, (2018), Konkurrensverket, Byta bank, komplettera eller klaga, Uppdragsforskningsrapport 2018:4, maj 2018.

Konkurrensverket; Rapport från Konkurrensverket 2023,
www.konkurrensverket.se/globalassets/dokument/informationsmaterial/rapporter-och-broschyrer/analys-i-korthet/analys-i-korthet_2023-2.pdf

Kronofogdemyndigheten, Handbok om utmätning, 2023.

Mäklarsamfundet: Rapport från Mäklarsamfundet, 2021,
www.maklarsamfundet.se/nyheter/fakta-nyckeltal-maklarsamfundets-branschrappport-2021

Mäklarsamfundet; Fakta och nyckeltal inom fastighetsmäklarbranschen, 2022,
www.maklarsamfundet.se/nyheter/fakta-och-nyckeltal-om-fastighetsmaklarbranschen-2022

SBAB; Pressmeddelande, 2023-10, Trendskifte fler väljer att binda räntan,
www.sbab.se/download/18.8353e1f18ab800d7a31857/1698136173089/231025_%20R%C3%A4ntebindningstider.pdf

SBAB; Pressmeddelande, 2023-07
www.sbab.se/1/om_sbab/press/arkiv_publicering/pressmeddelande/2023-07_andelen_som_valjer_rorlig_ranta_ar_exceptionellt_stor_men_trendskifte_anas.html

SCB, (2023), Rapporten Svenskar har höga skulder jämfört med andre europeer,
www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2023/svenskar-har-hoga-skulder-jamfort-med-andra-europeer/

Svenska Bankföreningen; Rapporten Bank- och finansstatistik 2022,
www.swedishbankers.se/media/5570/bank-och-finansstatistik_maj-2023.pdf

Svenska bankföreningen, konkurrensen i den svenska banksektorn, 2023
www.swedishbankers.se/media/5665/2310-konkurrensen-i-den-svenska-banksektorn-2023.pdf.

Svenska Bankföreningen; Bank och finansstatistik 2022, Svenska Bankföreningen, https://www.swedishbankers.se/media/5570/bank-och-finansstatistik_maj-2023.pdf

Svenska Bankföreningen; Rapport Bank- och finansstatistik 2022, www.swedishbankers.se/media/5570/bank-och-finansstatistik_maj-2023.pdf

Sveriges Riksbank, Rapporten Transparens för effektivitet och finansiell stabilitet, 2022 nr 11, www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/publikationer/ekonomiska-kommentarer/transparens-foreffektivitet-ochfinansiell-stabilitet/sammanfattning-/

Sveriges Riksbank;
www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/fsr/fordjupningar/svenska/2018/nya-aktorer-pa-bolanemarknaden-fordjupning-i-finansiell-stabilitetsrapport-2018_1.pdf

Utredning, Promemoria, 2023, en rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider
www.regeringen.se/contentassets/955def3032554da6b3abae1870dc3b0/promemoria-en-rattvis-ranteskillnadsersattning-som-minskar-hindren-mot-langre-rantebindingstider.pdf.

Intervju

Intervju gjord med chefsjurist Timiikka Tommiska vid Finska Tillsynsmyndigheten 2023-12-12

Litteratur

Agarwal, S., Amromin, G., Ben-David, I., & Evanoff, D. D. (2016). *Loan product steering in mortgage markets* (No. w22696). National Bureau of Economic Research.

Almenberg, J., & Widmark, O. (2011). Numeracy, financial literacy and participation in asset markets. *Available at SSRN 1756674*

Almenberg, J., Lusardi, A., Säve-Söderbergh, J., & Vestman, R. (2021). Attitudes towards debt and debt behavior. *The Scandinavian Journal of Economics*, 123(3), 780-809

Almenberg, J., & Säve-Söderbergh, J. (2011). Financial literacy and retirement planning in Sweden. *Journal of Pension Economics & Finance*, 10(4), 585-598.

Badarinza, C., Campbell, J. Y., & Ramadorai, T. (2018). What calls to ARMs? International evidence on interest rates and the choice of adjustable-rate mortgages. *Management Science*, 64(5), 2275-2288.

Banks, J. and Oldfield, Z. (2007), "Understanding pensions: cognitive function, numerical ability and retirement saving", *Fiscal Studies*, Vol. 28 No. 2, pp. 143-170

Berg, J., Nielsen, M. B., & Vickery, J. (2018). Peas in a Pod? Comparing the U.S. and , Danish Mortgage Finance Systems Economic Policy Review - Federal Reserve Bank of New York, 24(3), 63-.

Bergstresser, D. and Beshears, J.L. (2010), “Who selected adjustable-rate mortgages? Evidence from the 1989-2007 surveys of consumer finances”, *Working Paper No. 10-083*, Harvard Business School Finance, Boston, MA, available at: <http://ssrn.com/abstract1/41573625>

Berk, Jonathan B. (2020). *Corporate finance (fifth edition, global edition)*. ISBN 978-1-292-30415-1

Bian, X., & Yavas, A. (2013). Prepayment penalty as a screening mechanism for default and prepayment risks. *Real Estate Economics*, 41(1), 193-224.

Bucks, B. and Pence, K. (2008), “Do borrowers know their mortgage terms?”, *Journal of Urban Economics*, Vol. 64, pp. 218-233.

Charlier, E., & Van Bussel, A. (2003). Prepayment behavior of Dutch mortgagors: an empirical analysis. *Real estate economics*, 31(2), 165-204.

Coase, R. H. (1995). *The nature of the firm* (pp. 37-54). *Macmillan Education, Economica, New Series, Vol. IV (1937)*, pp. 386–405 original, se senaste upplagen

Cox, R., Brounen, D. and Neuteboom, P. (2011), “Financial literacy, risk aversion and choice of mortgage type by households”, *working paper, Erasmus University Rotterdam, Rotterdam*, 19 May, available at: <http://ssrn.com/abstract1/4184631>

Denk, Thomas (2002) *Komparativ metod: förståelse genom jämförelse*. Lund: Studentlitteratur

Dhillon, U.S., Shilling, J.D. and Sirmans, C.F. (1987), “Choosing between fixed and adjustable rate mortgages: a note”, *Journal of Money, Credit and Banking*, Vol. 19 No. 2, pp. 260-267.

Dübel, H. J. (2005). Fixed-rate Mortgages and Prepayment in Europe. *A model review and conclusions for the prepayment indemnity model*, *Verband deutscher Pfandbriefbanken, Berlin*.

Eriksson, A. & Lambertz, G., *Kommentar till 1992 års KKrL*, 1992.

Ferreira, F., Gyourko, J., & Tracy, J. (2010). Housing busts and household mobility. *Journal of urban Economics*, 68(1), 34-45.

Gerardi, K., Goette, L. and Meier, S. (2009), “Financial literacy and mortgage outcomes”, *paper presented at ASSA Meetings, San Francisco, 3-5 January*, available at: www.aeaweb.org/assa/2009/retrieve.php?pdfid1/4524

George A, Bennet A. (2005) Case studies and Theory Development in the Social Sciences. Massachusetts: Belfer Center for Science and International Affairs.

Green, R. K., & Wachter, S. M. (2005). The American mortgage in historical and international context. *Journal of Economic Perspectives*, 19(4), 93-114.

Henrikson, A-S. & Persson, A.H., *Konsumentkreditlagen. En kommentar*, 2023.

Hullgren, M. (2010), "Factors affecting the Swedish home buyer's choice of fixed versus variable mortgage loan interest rates", *The Mortgage Rate Choice, Royal Institute of Technology, KTH, Stockholm*

Hullgren, M., & Söderberg, I. L. (2013). The relationship between consumer characteristics and mortgage preferences: a case study from Sweden. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 6(2), 209-230

Huston, S. J. (2012). Financial literacy and the cost of borrowing. *International Journal of consumer studies*, 36(5), 566-572

Jose A. Lopez, Andrew K. Rose, Mark M. Spiegel, (2020) Why have negative nominal interest rates had such a small effect on bank performance? Cross country evidence, *European Economic Review*, Volume 124.

Kishimoto, N., & Kim, Y. J. (2014). Prepayment behaviors of Japanese residential mortgages. *Japan and the World Economy*, 30, 1-9.

Klapper, L., & Lusardi, A. (2020). Financial literacy and financial resilience: Evidence from around the world. *Financial Management*, 49(3), 589-614.

Kobayashi, M. (2016). Housing Policies in Japan. *THE HOUSING CHALLENGE IN EMERGING ASIA*, 126.

LaCour-Little, M., & Holmes, C. (2008). Prepayment penalties in residential mortgage contracts: A cost-benefit analysis. *Housing Policy Debate*, 19(4), 631-673.

Lacko, J. M., & Pappalardo, J. K. (2004). The effect of mortgage broker compensation disclosures on consumers and competition: A controlled experiment.

Lea, M. (2010, February). Alternative forms of mortgage finance: What can we learn from other countries?. In *Moving Forward in Addressing Credit Market Challenges: A National Symposium*.

Lea, M., & Sanders, A. B. (2011). Government policy and the fixed-rate mortgage. *Annu. Rev. Finance. Econ.*, 3(1), 223-234.

Lind, H & Lundström, S, (2007): *Bostäder på marknadens villkor, Första upplagan*, SNS Förlag, Stockholm

- Lindqvist, S., (2008), Transaction costs for single-family houses: An international comparison, *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*
- Lundborg, Per & Skedinger, Per, (1999). "Transaction Taxes in a Search Model of the Housing Market," *Journal of Urban Economics*, Elsevier, vol. 45(2), pages 385-399
- Lusardi, A., Hasler, A., & Yakoboski, P. J. (2021). Building up financial literacy and financial resilience. *Mind & Society*, 20, 181-187.
- Lusardi, A., & Mitchell, O. S. (2023). The Importance of Financial Literacy: Opening a New Field (No. w31145). *National Bureau of Economic Research*.
- Lusardi, A. (2015). Financial literacy: Do people know the ABCs of finance?. *Public understanding of science*, 24(3), 260-271.
- Mayer, C., Pence, K., & Sherlund, S. M. (2009), The rise in mortgage defaults. *Journal of Economic perspectives*, 23(1), 27-50.
- Mayer, C., Piskorski, T., & Tchisty, A. (2013). The inefficiency of refinancing: Why prepayment penalties are good for risky borrowers, *Journal of Financial Economics*, 107(3), 694-714.
- Moulton, S., Loibl, C., Samak, A., & Michael Collins, J. (2013). Borrowing capacity and financial decisions of low-to-moderate income first-time homebuyers. *Journal of Consumer Affairs*, 47(3), 375-403.
- Quigley, J. M. (1987). Interest rate variations, mortgage prepayments and household mobility. *The Review of Economics and Statistics*, page. 636-643.
- Quercia, R. G., Stegman, M. A., & Davis, W. R. (2007). The impact of predatory loan terms on subprime foreclosures: The special case of prepayment penalties and balloon payments. *Housing Policy Debate*, 18(2), 311-346.
- Spiro, P. (2014). Canadian Mortgage Law and Prepayment Penalties. *WJ Legal Stud.*, 5, i.
- Stamsø, M.A. (2015). Selling a house and the decision to use a real estate broker in Norway, *Property Management*, vol. 33, no. 2, pp. 173-186.
- Stango, V., & Zinman, J. (2011). Fuzzy math, disclosure regulation, and market outcomes: Evidence from truth-in-lending reform. *The Review of Financial Studies*, 24(2), 506-534.
- Svenstrup, M., & Willemann, S. (2006). Reforming Housing Finance: Perspectives from Denmark. *The Journal of Real Estate Research*, 28(2), 105-130.
<http://www.jstor.org/stable/24888003>
- Van Ommeren, J., & Van Leuvensteijn, M. (2005). New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility. *Journal of regional Science*, 45(4), 681-702.

Van Rooij, M. C., Lusardi, A., & Alessie, R. J. (2011). Financial literacy and retirement planning in the Netherlands. *Journal of economic psychology*, 32(4), 593-608.

Williamson, O. E., & Masten, S. E. (1995). Transaction cost economics. Vol. 1, *Theory and concepts*. Edward Elgar.

Williamson, O. E. (1998). Transaction cost economics: how it works; where it is headed. *De Economist*, 146, 23-58.

Williamson O.E. Riordan, M.H. (1985). Asset specificity and economic organization. *International Journal of Industrial Organization*, vol 3 (4), ss. 365-378.

Vives, X. (2016), Competition and Stability in Banking. *Princeton University Press*

Övriga källor

CFPB, Consumer financial protection bureau, <https://www.consumerfinance.gov/>

Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection ACT (H.R.4173), www.cftc.gov/LawRegulation/DoddFrankAct/index.html

Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act 2010, denna länk www.elischolar.library.yale.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1210&context=yjfs-documents

FAFC (u.å), First American Financial Corporation, rapport uppdaterad juni 2022

Financial Consumer Agency of Canada
www.canada.ca/en/financial-consumer-agency/services/mortgages/reduce-prepayment-penalties.html

Financial Services Agency of Japan, tillsynsmyndighet för kreditgivare.
<https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/4046/en>

Hoepa1 (Home Ownership and Equity Protection Act), www.ftc.gov/legal-library/browse/statutes/home-ownership-equity-protection-act

HOEPA Lender Compliance Guide | Credit.org, <https://www.ftc.gov/legal-library/browse/statutes/home-ownership-equity-protection-act>

Housing and Urban Development beskriver regler och beräkningar av ränteskillnadsersättning, eCFR :: Title 24 of the CFR -- Housing and Urban Development

Japan Housing Finance Agency (u.å.), Japan Housing Finance Agency (jhf.go.jp)

mål C-383/18 Lexitor