



**SVENSKT NÄRINGSLIV**

Justitiedepartementet

Vår referens/dnr:

Enheten för familjerätt och allmän  
förmögenhetsrätt  
Ida Vilhelmsson

103 33 Stockholm

Ju2023/02346

2024-01-26

## Remissvar

Promemorian En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider

### Svenskt Näringslivs bedömning

Svenskt Näringsliv delar utredarens syn på vad en lämplig utgångspunkt för regelverket för ränteskillnadsersättning är, nämligen att det inte ska påverka låntagarnas val av bindingstid. Svenskt Näringsliv ser, med andra ord och i likhet med utredningen, ingen anledning att genom förändringar i regelverket påverka hushållens val mellan bunden och rörlig bolåneränta annat än genom att minska hindren att välja längre bindingstider.

Enligt Svenskt Näringslivs förmenande är det svårt att utforma ett system som leder till generellt ökad rörlighet på bolånemarknaden genom att minska hindren mot längre bindingstider utan att rubba den balans mellan långivare och låntagare som måste finnas för att undvika att räntorna på längre bindingstider höjs eller att bundna lån inte alls erbjuds. Innan ett nytt system för ränteskillnadsersättning införs är det därför viktigt att bedöma under vilka förutsättningar ett nytt system ger ett bättre utfall än det gamla och under vilka förutsättningar det ger ett sämre utfall. Med ett bättre utfall avses här en lägre ränteskillnadsersättning men fortsatt bra villkor för, och goda möjligheter att välja, bunden ränta. Enligt Svenskt Näringsliv görs detta inte på ett tillfredsställande sätt i utredningen.

Enligt Svenskt Näringslivs uppfattning finns det en risk att den föreslagna modellen placerar bolånetagare i en sämre position än den existerande modellen i samband med kriser av olika slag. Eftersom den risken inte är beaktad i utredningen anser Svenskt Näringsliv att det är svårt att avgöra om fördelarna överväger nackdelarna när den föreslagna modellen jämförs med dagens modell. En fördjupad konsekvensanalys bör därför genomföras. Om en sådan inte görs eller landar i att nackdelarna med den föreslagna modellen överväger fördelarna avstyrker Svenskt Näringsliv remissens förslag på utformning av en ny modell för ränteskillnadsersättningen.

Svenskt Näringsliv anser också att utredningen försitter en möjlighet att lämna förslag som skulle kunna öka rörligheten på bostadsmarknaden som helhet och inte bara på bolånemarknaden. Ett exempel på det är att utredningen inte föreslår en generell rätt att flytta med sig bolån vid köp av ny bostad. Till detta kommer att den föreslagna modellen riskerar att leda till att hushållens möjligheter att byta boende – antingen för att flytta till ett

**Svenskt Näringsliv Confederation of Swedish Enterprise**

Postadress/Address: SE-114 82 Stockholm Besök/Visitors: Storgatan 19 Telefon/Phone: +46 (0)8 553 430 00  
svensknaringsliv.se Org. Nr: 802000-1858

nytt jobb eller för att få ned boendekostnaderna – försämras när behoven att kunna göra det är som störst, dvs. under en kris. Orsaken till det har i sin tur att göra med att den föreslagna modellen, såvitt Svenskt Näringsliv har kunnat utröna, tenderar att leda till en högre ränteskillnadsersättning under kriser än den befintliga modellen.

## Argumenten för föreningens bedömning

### *Bakgrund*

Det finns två huvudsakliga syften bakom utredningen. Det första är att minska hindren mot längre räntebindingstider. Det kan åstadkommas genom en lägre ränteskillnadsersättning. Lägre kostnader för förtidsinlösen av ett lån kan i sin tur leda till ökad kundrörlighet på bolånemarknaden och därmed till bättre konkurrens. Det andra syftet är att göra utformningen mer rättvis, dvs. att ta bort den överkompensation av kreditgivaren som dagens system kan innebära när hushåll med en förhållandevis svag ställning på bolånemarknaden betalar av sitt lån i förtid.

### *Bristande konsekvensanalys*

I promemorian presenteras en konsekvensanalys baserad på historiska data. I den jämförs den modell som föreslås av utredningen med den existerande modellen med avseende på det skattade värdet av ränteskillnadsersättningen. Enligt utredaren leder den föreslagna modellen till "att ersättningen vid förtidsbetalning av ett bolån med bunden ränta, vid de flesta tidpunkter, blir lägre jämfört med den nuvarande beräkningsmodellen" (Promemorian s. 39). Utredaren nöjer sig sedan med detta, och använder resultatet för att förorda den modell som presenteras i promemorian.

Svenskt Näringsliv noterar emellertid att skattningen av ränteskillnadsersättningen enligt den föreslagna modellen var väsentligt högre än enligt den nuvarande modellen under åren efter finanskrisen 2007 - 2008. Som framgår av Diagram 14 uppgick skillnaden under perioden 2009 - 2011 till mellan 10 000 och 20 000 kronor för ett lån på 1 miljon kronor. En närmare granskning av tidsserien i konsekvensanalysen visar att den undersökta perioden kan delas in i tre delar med avseende på vilket alternativ som ger lägst skattad ränteskillnadsersättning:

1. 2009 - 2012: Den föreslagna modellen ger mestadels en högre skattad ränteskillnadsersättning. Under inledningen av perioden är skillnaden relativt stor.
2. 2012 - 2017: De båda modellerna ger mestadels en skattad ränteskillnadsersättning på likartad nivå, men tidvis är den betydligt lägre för den föreslagna modellen.
3. 2017 - 2022: Den föreslagna modellen ger en genomgående lägre skattad ränteskillnadsersättning. Den är mestadels betydligt lägre.

I promemorian görs inte denna uppdelning. Däremot lyfts skillnaderna under perioden 2017 - 2022 fram genom att de presenteras i ett separat diagram, utöver det gemensamma som täcker in hela perioden. Detta riskerar att ge en missvisande bild till förmån för den föreslagna modellen.

Enligt Svenskt Näringslivs mening bör utredningen reda ut och förklara varför den föreslagna modellen ger en betydligt högre skattad ränteskillnadsersättning än den nuvarande under åren efter finanskrisen. Att förstå mekanismerna bakom detta är viktigt av två skäl. Det första är att behoven av omställning sannolikt är högre än vanligt under en sådan period på grund

av de förändrade förutsättningar och den utslagning av företag och jobb som en kris av det slaget innebär. Det andra skälet är att hushållens behov av att ha goda förutsättningar att kunna förhandla sig till en, med hänsyn taget till förutsättningarna, rimlig ränta torde vara högre under sådana förutsättningar än i normala fall.

Under uppseglingen av finanskrisen och under dess tidiga skede, dvs. under 2007 och 2008, steg bolåneräntorna snabbt, vilket framgår av Diagram 7 i utredningens appendix. Från början av 2009 sjönk de sedan snabbt. Under hela 2009 och 2010 var sedan skattningen av ränteskillnadsersättningen enligt den föreslagna modellen högre än enligt den nuvarande modellen. Om detta mönster gäller generellt tenderar den existerande modellen att ge en lägre ränteskillnadsersättning under en period med fallande räntor efter att en snabb ränteuppgång har ägt rum. Om det är fallet skulle hushållen alltså vara betjänta av att det existerande systemet behålls under perioder när räntorna faller efter att ha stigit kraftigt, exempelvis under en lågkonjunktur som den vi nu kan vara på väg in i.

#### *Risk för negativa samhällsekonomiska konsekvenser*

Utredningen bedömer att ett införande av den föreslagna modellen inte har några offentligfinansiella effekter och att de samhällsekonomiska effekterna är positiva. Dessa slutsatser har sin grund i ovan nämnda slutsats, dvs. att ersättningen vid förtidsbetalning av ett bolån med bunden ränta, vid de flesta tidpunkter, blir lägre jämfört med den nuvarande beräkningsmodellen. Slutsatserna bygger emellertid också på ett implicit antagande som inte självklart är uppfyllt. Antagandet är att de negativa konsekvenserna av valet av denna modell under de perioder den föreslagna modellen ger en högre ränteskillnadsersättning än den nuvarande modellen är mindre än de positiva konsekvenserna under de perioder den föreslagna modellen ger en högre ränteskillnadsersättning.

Enligt Svenskt Näringslivs uppfattning finns det en uppenbar risk att nya perioder med en liknande ränteutveckling som den vi såg i samband med finanskrisen inträffar. Om den föreslagna modellen för ränteskillnadsersättning införs och det leder till högre kostnader för förtidsinlösen kan det leda till att hushållen får svårare att ställa om. Om det är en kris eller djupare lågkonjunktur som ligger bakom ränteförloppet kan det vara betydligt fler som drabbas av svårigheter att betala av på lånet än under normala förhållanden. Om belåningen är hög, lånet bands under perioden med en snabb ränteuppgång och någon i hushållet dessutom drabbas av arbetslöshet kan hushållet behöva minska sina boendekostnader. Det kan exempelvis ske genom en flytt till en billigare bostad eller genom att personen eller personerna i hushållet väljer att flytta ihop med något annat hushåll. Det kan då också bli aktuellt att betala av lånet i förtid, vilket är lättare att göra med en lägre ränteskillnadsersättning. Under sådana förhållanden kan det också vara viktigare för hushållet att kunna betala av på lånet i förtid.

En bit in i en kris är det fler företag som får problem och tvingas säga upp personal. Företag som tänkt sig att hårda ut och hoppats på en snabb vändning kan få slut på reserver och tvingas till neddragningar när det står klart att nedgången blir mer utdragen än de tidigare förväntat sig. Utvecklingen av arbetslösheten efter finanskrisens utbrott följer ett sådant mönster. Från 6,5 procent i augusti 2008 steg den till 9,2 procent i januari 2010.<sup>1</sup> Arbetslösheten fortsatte därefter att ligga på en hög nivå under hela den tid den skattade ränteskillnadsersättningen var högre för den föreslagna än för den nuvarande modellen. Även om ökningen av arbetslösheten var snabb ger den sannolikt inte hela bilden av det ökade behovet av förtidsinlösen av lån. Det är nämligen rimligt att anta att andelen av de

<sup>1</sup> Säsongsrensade värden, Ekonomifakta.

nyttillkomna arbetslösa som hade ett eget lånefinansierat boende var högre än för de personer som var arbetslösa redan innan finanskrisen bröt ut just eftersom de gick från en anställning.

Risken att den föreslagna modellen ger en högre ränteskillnadsersättning under en kris och därför försvårar omställningen behandlas inte alls i promemorian. Det anser Svenskt Näringsliv är en brist. Föreningen anser därför heller inte att det är möjligt att dra slutsatsen att den föreslagna förändringen saknar samhällsekonomiska konsekvenser. I den mån fler hushåll drabbas av svårigheter eller hamnar i obestånd som ett resultat av att ränteskillnadsersättningen blir högre kan det också få offentligfinansiella effekter.

Om den föreslagna modellen ger en högre ränteskillnadsersättning under perioder då behovet av en låg ränteskillnadsersättning är som störst bör det tas i beaktande vid valet av modell, inte minst eftersom finansiella kriser har en tendens att återkomma. I en fördjupad analys bör det också göras en bedömning av hur vanligt förekommande sådana perioder är, och hur stor andel av hushållen det är som kan ha behov av att betala av sina lån i förtid under sådana förhållanden jämfört med under normala förhållanden. En sådan bedömning bör då inte enbart pröva den existerande och den föreslagna modellen för ränteskillnadsersättning utan också alternativa modeller.

Ett ytterligare skäl att göra en fördjupad konsekvensanalys är att det är viktigt att hushållen kan informera sig om konsekvenserna av det system som råder för att de ska kunna fatta väl avvägda beslut om räntebindningstid och storlek på lån. Utredningen bör ge en bättre grund för sådana bedömningar och inte överlämpa ansvaret på banker och enskilda hushåll.

#### *Den aktuella utvecklingen*

Att bolåneräntorna oavsett löptid har stigit kraftigt sedan början av 2022 (Diagram 7 i promemorians appendix) talar för att vi snart kan komma in i en period då räntekostnadsersättningen enligt den föreslagna modellen skulle vara betydligt högre än enligt den nuvarande modellen. Baserat på uppgiften att skillnaden mellan den skattade ränteskillnadsersättningen mellan den föreslagna och nuvarande modellen kunde uppgå till 20 000 kronor för ett lån på en miljon kronor skulle skillnaden för ett lån på fem miljoner kronor, vilket i dag inte är ovanligt, kunna uppgå till så mycket som 100 000 kronor. Och det gäller alltså enbart skillnaden, och inte ränteskillnadsersättningen som helhet.

I ett ekonomiskt pressat läge kan det, på marginalen, vara en skillnad som innebär att vissa hushåll antingen får svårt att sänka sina boendekostnader eller tvingas sänka sin boendestandard mer än vad som annars hade varit nödvändigt. Det är inte bara negativt för det enskilda hushållet utan kan också leda till att rörligheten på såväl bostads- som bolånemarknaden minskar. I den mån det blir känt att den föreslagna modellen kan ha sådana effekter under en ekonomisk kris kan det i sin tur leda till att färre väljer att binda sin ränta, trots att det innebär ett sämre skydd mot en ränteuppgång som ofta inträffar i inledningskedet av en finansiell eller annan kris.

#### *Ökad rörlighet på bostadsmarknaden*

En väl fungerande bostadsmarknad är viktig för både näringslivets och den offentliga sektorns kompetensförsörjning och därmed för ekonomins funktionssätt. Eftersom hyresregleringen hämmar rörligheten på hyresmarknaden är det extra viktigt att marknaden för bostadsrätter och egna hem fungerar väl. Svenskt Näringsliv anser därför att utredningen borde ha gått längre när det gäller att förbättra rörligheten på bostadsmarknaden. Det finns

idag ingen skyldighet för långgivaren att medge att ett bundet bolån, med bibehållna villkor, överförs till en ny bostad. Som framgår av promemorian är det vanligt att långgivaren ändå erbjuder den möjligheten. Att det inte finns någon sådan skyldighet kan påverka låntagarens rörlighet negativt när bolåneräntan har stigit i förhållande till när lånet tecknades. Vid valet mellan att byta bostad, exempelvis för att kunna ta ett arbete på en annan ort, eller att bo kvar tillkommer då en ränteskillnad som i nuvarande ränteläge kan vara relativt stor om det inte är möjligt att flytta över krediten till det nya boendet. Även om det endast är en av åtskilliga faktorer att ta hänsyn till vid ett sådant beslut kan det i vissa fall komma att bli avgörande.

I de fall de olika boendena erbjuder säkerhet av likvärdig kvalitet kan ett sådant beslut antas vara grundat i att långgivaren ser en möjlighet till ökade intäkter genom att inte bevilja en överflyttning av lånet. I syfte att upprätthålla rörligheten på bostadsmarknaden anser därför Svenskt Näringsliv att det bör finnas en sådan flytträtt under förutsättning att säkerheten kan bedömas som i princip likvärdig. Ett aktuellt sammanhang där en sådan flytträtt kan betraktas som speciellt gynnsam för både låntagaren och ekonomin som helhet är vid en flytt till arbete i en expansiv del av landet, exempelvis Norrbotten och den klimatinriktade gruv- och industriverksamhet som växer fram där.

#### *En mer rättvis ränteskillnadsersättning*

Som framgår av promemorian har Finansinspektionen påpekat att dagens schablonregel om beräkning av ränteskillnadsersättning innebär att finansiella aktörer kan ta ut omotiverat höga avgifter när låntagaren säger upp ett bostadslån i förtid. Det gäller i första hand personer med begränsade marginaler som får betala en högre bunden ränta som kompensation för långgivarens risktagande. Att denna grupp drabbas beror på att den räntekostnadsersättning de måste betala när de säger upp krediten i förtid bygger på det högre risktagandet trots att risken försvinner i samband med att krediten sägs upp. Det är viktigt att förstagångsköpare, som ofta är unga eller har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden av andra skäl, inte missgynnas. Svenskt Näringsliv delar utredningens slutsats att den föreslagna modellen lever upp till detta krav. Det är emellertid i sig inte tillräckligt för att tillstyrka att modellen införs.

Svenskt Näringsliv

Jonas Frycklund

Anders Bornefalk