

**EKONOMI-  
HÖGSKOLAN**Stefan Yard  
professor emeritus

REMISSVAR

*Diarienummer*

V 2023/2394

Ju2023/02346

2023-12-07

Regeringskansliet  
Justitiedepartementet  
Enheten för familjerätt och allmän  
förmögenhetsrätt

## Remissvar på Promemorian En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider

Ert diarienummer Ju2023/02346

Ekonomihögskolan vid Lunds universitet har anmodats att lämna ett yttrande gällande promemorian ”En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider”, nedan förkortat ”PM RSE”. Som rubriken indikerar gäller detta ett förslag till ändring av gällande regler vid beräkning av den räntesättning, RSE, som låntagare kan få betala till långivare vid förtida återbetalning av bolån med bunden ränta. Dessa regler har ändrats vid olika tillfällen under de senaste decennierna, senast genom en ändring av konsumentkreditlagen gällande bolån räntebundna efter 2014-07-01. Även efter denna ändring har det funnits brister som påtalats från olika håll. I augusti 2022 fick Finansinspektionen, FI, i uppdrag av Finansdepartementet att utreda frågan och komma med förslag till ändringar av reglerna. Sådana har nu presenterats i PM RSE. Nedan lämnas synpunkter från Ekonomihögskolan i Lund gällande denna PM.

### ***Övergripande synpunkter***

Uppdraget som avrapporteras i PM RSE innehåller egentligen två delar, att göra beräkningen av RSE mera rättvis samt att minska hindren mot att svenska bolånekunder väljer längre räntebindningstider. Utredningens förslag ger en rimlig lösning av den första delen, även om begreppet ”rättvis” är något oklart i sammanhanget. Om räntan gått ner från tidpunkten för räntebindning till tidpunkten för förtidslösen, är det rimligt att ge långivaren kompensation för denna nedgång, då marknadsvärdet av finansieringen, till exempel av bostadsobligationer, ökat, vilket innebär en kostnad för långivaren i samband med inlösen eller återköp. Det kan även uppkomma andra kostnader för långivaren, till exempel för ökad administration, men någon kompensation för detta ska dock inte ges enligt gällande regelverk.

Sedan kan det också bli aktuellt med förtidslösen i fall, när räntorna stigit. Då kan förtidslösen bli ekonomiskt fördelaktigt för långivaren. Om reglerna varit symmetriska, borde det i detta fall ha funnits utrymme för att kompensera låntagarna, dvs som ett slags negativ RSE, men detta ska inte heller förekomma enligt gällande regelverk. Denna diskussion fördjupas inte här, utan den lämnas med konstaterandet att det varit bättre att använda ett annat begrepp än ”rättvis”. Kanske hade det varit bättre att tala om en balanserad ersättning vid en räntenedgång under perioden från räntebindning till förtidslösen.

Nuvarande regler har i många fall givit utrymme för att ta ut en för hög RSE av alla som förtidslöser, och dessutom ännu högre RSE av svagare kunder med sämre säkerheter och med högre bunden ränta, vilket är ologiskt, då risker, lägre eller högre, försvinner vid förtidslösen. De nya reglerna begränsar eller i bästa fall eliminerar helt utrymmet för överuttag av RSE och om det funnits skillnader i ursprunglig bunden ränta mellan olika kunder under i övrigt likartade förutsättningar ger detta inte utrymme för skillnader i RSE.

Sedan, som utredarna påpekar, om reglerna ger för låg RSE, kan detta leda till att många låntagare med bunden ränta väljer att förtidsbetala

sina lån, vilket kan orsaka störningar på bolånemarknaden. Även detta fel reduceras med de nya reglerna.

De föreslagna ändringarna bedöms alltså göra beräkningen av RSE mera rättvis eller snarare mera neutral och balanserad. Däremot finns det frågetecken kring om de verkligen minskar hindren mot att välja längre räntebindningstider för bolån. Utredarna verkar underförstått utgå ifrån att nuvarande regler generellt sett ger utrymme för att ta ut för hög RSE. Så har det varit under mesta tiden efter det att dessa regler började gälla för lån som räntebundits efter 2014-07-01, men under drygt ett år har pendeln svängt och utrymmet för RSE har underskattats. Bakgrunden är den oflexibla lösningen med att beräkna den sk jämförelseräntan genom ett fixerat tillägg med 1 procentenhet (pe) till räntan på matchande bostadsobligationer. Detta blir bara neutralt om ränteskillnaden mellan bolån och bostadsobligationer är 1 pe. Under en lång period har ränteskillnaden varit större, men som sagt inte under det senaste året, då den varit betydligt lägre. Under vissa perioder har räntan på bostadsobligationer t o m varit högre än på motsvarande bolån. Detta har inte bara inneburit att det varit gynnsamt att förtidslösa bolån, som utredarna nämner, utan också gjort det fördelaktigt att räntebinda lån. I ett läge med negativ lutning på avkastningskurvan, lägre ränta vid längre räntebindningstid, har det t o m givits utrymme för taktisk räntebindning. En låntagare har kunnat välja ett bundet lån bara för att räntan är lägre, men sedan ha baktanken att kunna förtidslösa, om annan bindningstid framstår som mera fördelaktig. Denna typ av taktiskt eller spekulativt agerande bör inte gynnas och med de nya reglerna kommer det inte heller inte ges utrymme för det, vilket är bra. Samtidigt är det förvånande att utredarna inte för mer diskussion kring det aktuella ränteläget och kring den typ av konsekvenser som nämns ovan.

Om en överskattad RSE utgör ett hinder mot att räntebinda, borde en underskattad RSE rent logiskt göra det mera fördelaktigt att binda räntan på bolån. Om de nya reglerna gällt, hade RSE i nuläget blivit högre vid förtidslösen. Även om det aktuella ränteläget är ovanligt, har det trots allt gällt under drygt ett år. Samtidigt verkar det knappast ha skett någon nämnvärd ökning av låntagares benägenhet att

räntebinda under det senaste året, vare sig av mera normala försiktighetsskäl eller av taktiska skäl enligt diskussionen ovan. Hursomhelst är sambandet mellan ändrade RSE-regler och minskade hinder för låntagares val av räntebindning oklar.

Om det bedöms som önskvärt att svenska bolånekunder i ökad utsträckning ska välja längre räntebindningstider, behövs uppenbarligen fler åtgärder än att ändra reglerna för beräkning av RSE. Kanske är problemet snarare att reglerna för beräkning av RSE av kunderna ofta uppfattas som svåra att förstå och att räntebindning därmed uppfattas som ett risktagande. Redan dagens regler är tämligen komplicerade, men samtidigt är det tämligen enkelt att få fram underlag, t ex uppgifter om den avtalade bundna räntan och om matchande räntor på bostadsobligationer. Uppgifter om de senare kan hämtas till exempel från Riksbankens hemsida. Vidare finns det beräkningshjälpmedel, utvecklade av till exempel Konsumenternas Bank- och finansbyrå, där vem som helst kan göra egna beräkningar av RSE, även i förväg för den som överväger att förtidslösa ett lån. Frågan är om de nya reglerna förbättrar situationen i dessa avseenden. Det torde bli betydligt svårare att ta fram sådana generella beräkningshjälpmedel. Det finns en påtaglig risk att de nya reglerna uppfattas som ännu mera svårbegripliga och besvärliga att hantera, och därmed skapa tveksamhet inför räntebindning. Dessutom finns det delar i de praktiska beräkningarna enligt förslaget som borde utvecklas och tydliggöras innan det kan genomföras.

Sammanfattningsvis framstår förslaget till ny beräkning av RSE som mera neutralt och balanserat, men när det gäller den andra delen att minska hindren mot längre räntebindningstider är det högst tveksamt om det ger avsedda effekter.

### ***Brister gällande hanterbarhet och begriplighet***

Det är rimligt att beräkningen av RSE bör kopplas till utvecklingen på den generella räntemarknaden och göras oberoende av räntan som gäller i enskilda bundna låneavtal. Det är endast tidpunkterna för räntebindning och förtidslösen samt restskulden och amorteringsplanen som kopplas till det enskilda fallet. Centrala

parametrar är måtten på räntan vid de två tidpunkterna, räntebindning resp. förtidslösen. För att kunna jämföra de nuvarande och nya föreslagna reglerna kan det vara på sin plats att diskutera hur beräkningarna kan göras och vad det är som ändras. Följande räntemått är involverade i de olika beräkningarna av RSE:

**ARB** Avtalad Ränta vid Bindningstidpunkten

**JRB** JämförelseRänta vid Bindningstidpunkten

**JRL** JämförelseRänta vid Lösentidpunkten

Med nuvarande regler är det skillnaden mellan ARB och JRL som styr beräkningen av RSE. När ett bundet bolån förtidslöses och om då  $ARB > JRL$  blir det tal om att ta ut RSE. Med de föreslagna nya reglerna gäller detta om  $JRB > JRL$ . Beräkningen bygger på skillnaden mellan jämförelseräntor. Sedan är beräkningen av dessa kopplade till genomsnittliga matchande swapräntor vid tidpunkterna för bindning resp. förtidslösen, medan JRL med nuvarande regler är kopplad till räntan på matchande bostadsobligationer vid lösentidpunkten.

Även om den föreslagna regeländringen har fördelar genom att ge en mera neutral beräkning av RSE kan det finnas praktiska problem med att beräkna JRB resp. JRL. Visserligen lär det gå någorlunda enkelt att få fram underlag om matchande swapräntor under 20 handelsdagar före tidpunkten för förtidslösen, dvs värden på JRL. Värre kan det vara att vid tidpunkten för förtidslösen göra motsvarande skattning av JRB. Här gäller det att få fram underlag gällande en situation som kan ligga flera år tillbaka i tiden. Man kan här befara avsevärda praktiska problem.

För att förenkla situationen skulle man kunna kräva att det i samband med bindningen av ett bolån i avtalet inte bara anges ARB utan även JRB. Då återstår bara att få fram underlag om JRL vid en framtida förtidslösen. Samtidigt är det ändå inte så enkelt för en låntagare att kunna få fram uppgifter om JRL och göra en förkalkyl. Sedan om man i ett avtal om bunden ränta ska ha med uppgifter om JRB kommer detta att ge en del märkliga signaler. Räntebindning bör knappast göras med baktanken att förtidslösa. Att lösa bundna bolån i förtid är något som blir aktuellt när det skett oväntade och oplanerade

förändringar som försäljning av bostaden p g a byte av arbete, arbetslöshet, skilsmässa, sjukdom, dödsfall etcetera.

Genom att beräkningen av RSE kan bli svårare att överblicka för låntagare finns också en risk att detta blir ett hinder för att binda räntan, vilket i så fall är tvärt emot det som varit syftet med förändringen, att ”minska hindren mot längre räntebindningstider”. Detta är i varje fall en aspekt som är värd att notera och där det kan behövas åtgärder för att öka förståelsen av RSE och av beräkningen av denna. Kanske borde man överväga alternativet att koppla jämförelseräntorna JRB och JRL till matchande räntor på bostadsobligationer. Detta alternativ diskuteras också i PM RSE i avsnitt 10.2.2, men avfärdas bland annat med motiveringen att inte alla kreditinstitut finansierar sig med säkerställda obligationer. Det må så vara, men ibland måste man göra en avvägning mellan exakthet och hanterbarhet.

### ***Praktisk beräkning av RSE***

I utredningen nämns knappast något alls om hur RSE rent kalkyltekniskt ska beräknas. Det må vara rimligt att i en utredning som den aktuella fokusera på övergripande frågor, men det är ändå viktigt att även beakta genomförandet. I till exempel Finansinspektionens författningssamling FFFS 2021:29 beskrivs hur RSE ska beräknas. Här kan det vara på sin plats att nämna att RSE kan beräknas på flera olika sätt, åtminstone på tre olika sätt. I ”Kreditkalkyler”, Yard (1995) 2:a uppl. sidan 125, diskuteras tre olika beräkningsprinciper:

RSE enligt ränteskillnadsprincipen

RSE enligt skuldskillnadsprincipen

RSE enligt kapitaltillskottsprincipen

I praktiken är det de två första som är vanligast att tillämpa. Rent intuitivt synes den första falla sig mest naturlig, att beräkna RSE utifrån JRB minus JRL period för period (kvartal för kvartal eller månad för månad), sedan multiplicera med ingående restskuld i varje period under återstående avtalad räntebindningstid och slutligen göra

en samlad värdering genom att beräkna en nuvärdessumma av ränteskillnaderna med JRL som diskonteringsränta.

Det går visserligen bra att även tillämpa den andra principen, skuldskillnadsprincipen. Det är också denna som beskrivs i FFFS 2021:29, även om man inte anger benämningen. Samtidigt blir det vid tillämpning av de nya reglerna inte möjligt att göra beräkningen på det sätt som anges i FFFS 2021:29, där man skriver:

”Kreditgivaren bör beräkna ränteskillnadsersättning genom att nuvärdesberäkna följande poster tillbaka till förtidsbetalningsdagen med hjälp av den årseffektiva jämförelseräntan:

- samtliga betalningsflöden enligt avtalet fram till och med räntebindningstidens slut, och
- kapitalskulden vid räntebindningstidens slut.

Skillnaden mellan det framräknade nuvärdet och kapitalskulden på förtidsbetalningsdagen utgör ränteskillnadsersättning.”

Hela denna beräkning baseras på att man utgår ifrån ARB. ARB ska dock inte beaktas i den nya beräkningen. Rent beräkningstekniskt och även i författningstexten går det naturligtvis att byta ARB mot JRB, men det framstår ändå som olämpligt att välja en beräkning som fokuserar på att göra en värdering av alla återstående avtalade betalningar, räntor, amorteringar och sluteskuld. Detta kan sägas vara en beräkning av skillnaden mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet av restskulden vid tidpunkten för förtidslösen. Om man byter ARB mot JRB blir det dock knappast tal om att beräkna marknadsvärdet av restskulden.

Med ränteskillnadsprincipen blir det tydligare att man från det enskilda kreditavtalet bara beaktar ingående restskuld period för period av återstående räntebindningsperiod enligt det ursprungliga låneavtalet. Sedan multipliceras skuldvärdena med skillnaden mellan generella jämförelseräntor, JRB minus JRL, och slutligen beräknas alltså nuvärdessumman av ränteskillnaderna JRL som diskonteringsränta.

Sättet att beskriva beräkningen av RSE till exempel i FFFS kan kanske ses som en detaljfråga. Samtidigt framstår det som viktigt att göra beräkningen av RSE så enkel och begriplig som möjligt, särskilt om man vill minska hindren mot att svenska bolånekunder väljer längre räntebindning.

Lund den 1 december 2023

Stefan Yard

Prof. em.