

Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L2@regeringskansliet.se

Handläggare: Håkan Larsson

Remissyttrande över En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider

Bakgrund

Villaägarna har getts möjlighet att ge synpunkter på remissen ”En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider”, Dnr Ju2023/02346.

I korthet föreslås en ny schablonregel för beräkning av ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning av bostadskrediter med bunden ränta. Syftet med förslaget är att stärka konsumentskyddet och samtidigt gynna samhällsekonomin.

Istället för att ränteskillnadsersättningen ska utgå ifrån skillnaden mellan den bundna bolåneräntan och räntan på bostadsobligationer, föreslås att straffavgiften 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.

Villaägarnas ståndpunkt

Villaägarnas Riksförbund tillstyrker förslaget att ersätta referensräntan med swap-räntor, men menar att systemet behöver kompletteras med ett tak för hur stor avgiften kan bli. Dessutom ska inte ränteskillnadsersättning behöva betalas vid försäljning, samt att det behövs en generell möjlighet att göra s.k. säkerhetsbyten. Det måste även vara möjligt att betala av lån i förtid. Utöver detta behövs bättre symmetri i ersättningen mellan banker och kunder.

Förslaget kommer inte uppnå regeringens syfte

Regeringen menar att det är problematiskt att allt för få bolånekunder i Sverige väljer att binda bolåneräntan. Det gör samhällsekonomin mer känslig för ränteförändringar. Villaägarna gör bedömningen att förslaget inte kommer att göra att fler väljer bundna bolån.

Ett problem med ränteskillnadsersättningen är att den är för komplex. Idag beräknas ränteskillnadsersättningen utifrån den individuella bolåneräntan jämfört med bostadsobligationsräntan (plus en procentenhet). Det är omöjligt för en bolånetagare att förutse vad räntan för bostadsobligationer kommer att ligga på i framtiden och det gör det också omöjligt att veta vad straffavgiften kan komma att hamna på.

Denna osäkerhet gör att bolånetagare drar sig för att binda räntan, eftersom det är omöjligt att förutse vad som kommer att hända inom en familj i framtiden. Att binda räntan för en sådan period, med risken att behöva bryta avtalet efter halva tiden och därmed tvingas betala betydande summor i straffavgift, leder till att många istället väljer rörliga bolån.

Förslaget behöver kompletteras med undantagsregler

I förslaget föreslås att swap-räntor ska användas istället för bostadsobligationer. Det är i och för sig bättre att använda swap-räntor, men det kommer inte att komma till rätta med problemet med att ränteskillnadsersättningens storlek även fortsättningsvis är omöjlig att förutse. Villaägarna anser att förslaget därför behöver kompletteras med det system som finns i Frankrike, där det finns ett tak för hur hög ränteskillnadsersättning kan bli¹. Detta skulle öka förutsägbarheten och antagligen få fler att binda sina räntor, eftersom bolånetagare då i förväg vet vad det i värsta fall kan komma att kosta om en ränteskillnadsersättning måste betalas.

För att minska risken både för enskilda hushåll och samhället i stort, är det positivt att hushåll amorterar på sina bolån och minskar skuldsättningen. Här finns det goda internationella exempel att dra erfarenheter ifrån. I delar av USA och Kanada har låntagaren exempelvis rätt att amortera 20 procent av lånet per år utan att betala ränteskillnadsersättning. Det innebär att hela lånet kan återbetalas på fem år.

Det finns även andra undantag som ränteskillnadsersättningen behöver kompletteras med. Konsumentrådgivare varnar nu för att särskilt barnfamiljer med stora lån sitter i ekonomiskt mycket trängda situationer. I tider av ekonomisk osäkerhet kan det krävas att husägare säljer sitt hem för att minska sina kostnader. Att då behöva betala stora summor i straffavgift är orimligt. I Tyskland behöver bolånetagare inte betala ränteskillnadsersättning vid försäljning. Villaägarna anser att det borde vara likadant i Sverige.

En husägare kan idag undvika ränteskillnadsersättning om bolånet flyttas från en bostad till en annan genom ett så kallat "säkerhetsbyte". Banken byter då säkerhet för bolånet från den ena fastigheten till den andra. Idag finns dock ingen sådan generell regel, det är upp till banken att avgöra detta. I en situation där ränteskillnadsersättningen beräknas på ett sätt som är förmånligt för banken, kan banken av ekonomiska skäl vägra säkerhetsbytet. Villaägarna menar att om en flytt sker till en bostad med ungefär samma säkerhet för lånet, så ska villaägaren ha rätt att byta säkerhet utan att ränteskillnadsersättning behöver betalas.

Förslaget saknar symmetri

Bankkunderna förväntas betala en straffavgift om jämförelseräntan sjunker. Om jämförelseräntan däremot stiger, ska bankerna däremot inte betala motsvarande avgift till bankkunden. Detta är både ologiskt och osymmetriskt, vilket kommer att leda till en överkompensation för bankerna.

¹ <https://www.nationalekonomi.se/wp-content/uploads/2017/11/45-7-rehl.pdf>

Det står om detta på sidan 26:

”Kreditgivaren har [...] rätt till ränteskillnadsersättning om den avtalade bundna räntan är högre än jämförelseräntan vid förtidsbetalningen. Konsumenten har inte rätt till sådan ersättning även om förtidsbetalningen sker när den avtalade bundna räntan är lägre än jämförelseräntan”.

Anledningen sägs vara:

”Om konsumenten också skulle ha rätt till ränteskillnadsersättning finns det en risk för att hela avtalsförhållandet skulle rubbas [...] eftersom kreditgivaren skulle kunna få svårare att förlita sig på avtalet och troligtvis i större utsträckning vilja kompensera sig i förväg för risken att låntagare väljer att förtidsbetala sina bostadskrediter, till exempel genom att höja krediträntan för samtliga bostadskrediter med bunden ränta.”

Resonemanget är märkligt. När utredningen presenterades menade utredaren Albin Kainelainen att bankerna överkompenserades i det gamla systemet. Men även i det förslag som regeringen nu remitterar, finns denna skevhet kvar. För att komma till rätta med detta behövs ett symmetriskt system. På samma sätt som kunder får betala en straffavgift när referensräntan sjunker, ska bankerna betala en ersättning till kunden när referensräntan stiger och ett lån löses i förtid.

I Norge är ränteskillnadsersättningen symmetrisk, enligt Richard Engström och Hans Lind (Ekonomisk Debatt nr 7, 2017), dvs låntagaren har motsvarande rätt att få betalt av banken ifall räntan har stigit jämfört med räntan vid avtalstidpunkten. Så borde det även vara i Sverige.

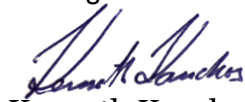
Sammanfattning

Villaägarnas Riksförbund håller med regeringen om att det är problematiskt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv om allt för få personer väljer att binda räntan. Det föreslagna systemet kommer emellertid inte till rätta med detta, eftersom det altjämnt kommer att vara omöjligt för en bolånetagare att i förväg veta hur hög ränteskillnadsersättningen kommer att bli.

Förslaget behöver därför kompletteras med några eller samtliga av följande punkter:

1. Tak för ränteskillnadsersättningen som i Frankrike för att göra avgiften mer förutsägbar.
2. Bättre möjlighet att amortera av lån, utan att straffavgift behöver betalas.
3. Vid försäljning ska ränteskillnadsersättning inte behöva betalas.
4. Det behövs en generell regel vid s.k. säkerhetsbyte som innebär att ränteskillnadsersättning inte behöver betalas, när ett lån flyttas från en bostad till en annan.
5. Systemet behöver bli symmetriskt; på samma sätt som kunden måste betala banken om referensräntan sjunker, ska banken betala kunden om referensräntan ökar.

Villaägarnas Riksförbund



Kenneth Kanckos,
Förbundsdirektör