

Lagrådsremiss

En ny regel om ränteskillnadsersättning – minskade hinder mot förtidsbetalning av bostadslån

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 5 december 2024

Gunnar Strömmer

Erik Hällströmer
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår en ny modell för beräkning av ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning av ett bundet bostadslån. Dagens modell medför omotiverade kostnader för många konsumenter som vill betala sitt bostadslån i förtid. I lagrådsremissen föreslår regeringen därför en ny schablonregel för ränteskillnadsersättning.

Förslaget syftar till att stärka konsumentskyddet, öka konkurrensen på bolånemarknaden och minska hindren för konsumenter som har behov av att binda sin ränta. Den nya schablonregeln innebär att konsumentens avtalade kreditränta inte längre ska ligga till grund för beräkningen. I stället ska ersättningen bestämmas utifrån den förändring i det allmänna ränteläget som motsvarar kreditgivarens direkta kostnader för förtidsbetalningen. Som jämförelseränta ska marknadsräntan för avtal om byte av räntebetalningar (s.k. swapränta) användas.

Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 juli 2025.

Innehållsförteckning

1	Beslut	3
2	Förslag till lag om ändring i konsumentkreditlagen (2010:1846).....	4
3	Ärendet och dess beredning	6
4	Modellen för ränteskillnadsersättning bör ses över.....	6
5	Schablonregelns utformning	10
6	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser.....	16
7	Konsekvenser.....	17
8	Författningskommentar.....	19
Bilaga 1	Sammanfattning av promemorian	22
Bilaga 2	Promemorians lagförslag.....	23
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna	25

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i konsumentkreditlagen (2010:1846).

2 Förslag till lag om ändring i konsumentkreditlagen (2010:1846)

Härigenom föreskrivs att 36 § konsumentkreditlagen (2010:1846) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

36 §¹

Vid förtidsbetalning enligt 32–35 §§ ska konsumenten betala ränta och andra kostnader för krediten för tiden fram till förtidsbetalningen men inte för tiden därefter. När kreditgivarens fordran beräknas ska de grunder som *står i överensstämmelse* med god kreditgivningssed tillämpas.

Kreditgivaren får inte tillgodoräkna sig någon ersättning för att skulden betalas i förtid. Om krediträntan är bunden när förtidsbetalningen *sker*, har kreditgivaren dock rätt att ta ut ränteskillnadsersättning av *kredittagaren* för den tid som återstår, om förbehåll har gjorts om detta och i den utsträckning som det överensstämmer med god kreditgivningssed.

Ränteskillnadsersättningen *får*

1. 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, och*

2. för en annan kredit högst *motsvara en procent av det förtidsbetalade beloppet eller, om det vid tidpunkten för förtidsbetalningen är kortare tid än ett år kvar av kreditavtalets löptid, en halv procent av det förtidsbetalade beloppet. Ersättningen får dock inte vara större än det belopp som konsumenten skulle ha betalat i ränta*

Vid förtidsbetalning enligt 32–35 §§ ska konsumenten betala ränta och andra kostnader för krediten för tiden fram till förtidsbetalningen men inte för tiden därefter. När kreditgivarens fordran beräknas ska de grunder som *överensstämmer* med god kreditgivningssed tillämpas.

Kreditgivaren får inte tillgodoräkna sig någon ersättning för att skulden betalas i förtid. Om krediträntan är bunden när förtidsbetalningen *görs*, har kreditgivaren dock rätt att ta ut ränteskillnadsersättning av *konsumenten* för den tid som återstår, om förbehåll har gjorts om detta och i den utsträckning som det överensstämmer med god kreditgivningssed.

Ränteskillnadsersättningen för en bostadskredit *får* högst *uppgå till ett belopp som beräknas utifrån den genomsnittliga marknadsräntan för avtal om byte av räntebetalningar under 20 handelsdagar och som motsvarar skillnaden mellan*

– *marknadsräntan närmast före det att räntebindningstiden inleddes, med en löptid motsvarande räntebindningstiden, och*

– *marknadsräntan närmast före det att förtidsbetalningen gjordes, med en löptid motsvarande den återstående räntebindningstiden.*

under den återstående löptiden enligt kreditavtalet.

Ränteskillnadsersättningen för en annan kredit än en bostadskredit får högst motsvara en procent av det förtidsbetalade beloppet eller, om det vid tidpunkten för förtidsbetalningen är kortare tid än ett år kvar av kreditavtalets löptid, en halv procent av det förtidsbetalade beloppet. Ersättningen får dock inte vara större än det belopp som konsumenten skulle ha betalat i ränta under den återstående löptiden enligt kreditavtalet.

Ränteskillnadsersättning får inte tas ut för den del av räntan som motsvaras av en kreditgarantiavgift, när statlig kreditgaranti har lämnats och avgift tas ut för garantin. Ersättning får inte heller tas ut vid en betalning av en kontokredit eller vid en betalning från en försäkring som garanterar återbetalning av krediten.

Om kreditgivaren utnyttjar en rätt att återta varan enligt 38 §, tillämpas 40 och 41 §§ vid den uppgörelse som då ska ske mellan parterna.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2025.

2. De nya bestämmelserna gäller även för kreditavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Om krediträntan för en bostadskredit är bunden vid ikraftträdandet gäller dock äldre bestämmelser om ränteskillnadsersättning till dess räntebindingstiden löper ut.

3 Ärendet och dess beredning

Finansinspektionen gav i februari 2022 in en hemställan till Regeringskansliet med förslag om en ändrad beräkningsmodell för ränteskillnadsersättning på bostadslån (Ju2022/00730).

En sakkunnig person fick därefter i uppdrag att analysera effekterna av ränteförändringar i ljuset av hushållens räntebindningstider och överväga behovet av åtgärder. Uppdraget redovisades i september 2023 i promemorian En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindningstider. En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 1*. Promemorians lagförslag finns i *bilaga 2*.

Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissyttrandena och promemorian finns tillgängliga på regeringens webbplats (regeringen.se) och i lagstiftningsärendet (Ju2023/02346).

4 Modellen för ränteskillnadsersättning bör ses över

Regeringens bedömning: Dagens beräkningsmodell för ränteskillnadsersättning medför omotiverat höga kostnader och skillnader mellan olika konsumenter som förtidsbetalar sina bundna bostadslån. Reglerna för beräkning av ränteskillnadsersättning bör därför ses över.

Inriktningen bör vara att skapa en modell som innebär att konsumenter med behov av att binda krediträntan för bostadslån inte möter omotiverade hinder. Modellen bör möjliggöra ökad konkurrens på bolånemarknaden genom en generell lägre ersättning. Den högsta tillåtna nivån på ränteskillnadsersättningen bör även fortsättningsvis beräknas enligt en schablonregel.

Promemorians bedömning överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna delar bedömningen eller har ingen invändning mot den. Flera remissinstanser, däribland Kungl. Tekniska högskolan (*Institutionen för fastigheter och byggande*), Mäklarsamfundet, Svenskt Näringsliv och Villaägarnas Riksförbund efterfrågar ytterligare åtgärder och lämnar kompletterande förslag om bl.a. tak för ersättningen och undantag i vissa situationer, såsom vid byte av bostad. De menar bl.a. att promemorians förslag kan antas få begränsad effekt på benägenheten hos konsumenter att välja längre räntebindningstider. Bland andra Kungl. Tekniska högskolan och Mäklarsamfundet förespråkar en modell där reglerna om ränteskillnadsersättning är symmetriska på så sätt att även kreditgivaren kan bli skyldig att betala ersättning till konsumenten. Bland andra Sveriges riksbank och Handels högskolan i Stockholm (*Swedish House of Finance*) efterfrågar bredare reformer på bostads- eller bolånemarknaden.

Skälen för regeringens bedömning

Bolånemarknaden och ränteskillnadsersättning

Ett bostadsköp är för de allra flesta den största transaktion de gör i sitt liv. Av de svenska hushållen äger ungefär 65 procent sin bostad och 80 procent av bostadsägarna har bostadslån. Ett bostadslån innebär ett åtagande som ofta sträcker sig över flera decennier och som för många kan ta i anspråk en stor del av den disponibla inkomsten.

För ett bostadslån betalar konsumenten ränta till kreditgivaren. Räntan kan avtalas att vara antingen rörlig eller bunden. Att räntan är bunden innebär att den inte kan ändras under en viss tid, som ofta benämns räntebindningstid. En konsument som har ingått avtal om bunden ränta försäkras sig mot att räntan stiger under den avtalade räntebindningstiden, men om det allmänna ränteläget sjunker kan konsumenten inte dra nytta av det.

Stickprov som Finansinspektionen har gjort på nya bostadslån visar att ungefär 65 procent av bostadsköparna 2023 valde det som brukar benämnas rörlig ränta, dvs. ränta med en bindningstid på tre månader eller mindre. Under 2022 var motsvarande siffra 60 procent.

Det finns både för- och nackdelar med bunden respektive rörlig ränta. Under de 20 år som föregick de senaste årens räntehöjningar var det i stort sett alltid billigare att välja rörlig ränta i stället för bunden. För ett hushåll med marginaler att hantera en ränteökning kan det därmed över tid visa sig vara mer fördelaktigt med rörlig ränta än med bunden. Rörliga räntor medför också att penningpolitiska beslut får genomslag fortare, t.ex. höjningar av styrrentan om aktiviteten i ekonomin behöver sänkas och inflationen dämpas. För hushåll med höga skulder och låga ekonomiska marginaler kan rörlig ränta dock innebära större privatekonomiska risker. Det visar inte minst de senaste årens räntehöjningar som för dessa hushåll har lett till en svårare ekonomisk situation. Många konsumenter, särskilt de med mindre ekonomiska marginaler, skulle ha haft nytta av att ha bundit sina räntor för att få bättre motståndskraft mot räntehöjningar och möjlighet att kunna förutse och hantera sina månadsutgifter.

Finansinspektionens stickprov på nya bostadslån visar att låntagarnas räntekostnader har ökat kraftigt de senaste åren. Mellan 2021 och 2022 mer än fördubblades den genomsnittliga räntekvoten (hur stor andel av inkomsterna hushållen måste använda för att betala räntorna på sina lån) för att därefter öka ytterligare 2023. Utvecklingen visar på vikten av att hindren för konsumenter med behov av att binda sina bostadslån inte blir för höga, utan att det bör finnas goda förutsättningar för enskilda att planera sin ekonomi på ett sätt som passar deras situation.

En bunden bolåneränta skapar en motståndskraft mot höjda räntor och innebär att enskilda kan förutse sina utgifter utan att känna oro eller ytterst tvingas att flytta om boendekostnaderna blir för höga. Ändå kan den som binder sin ränta ha flera skäl att förtidsbetala sitt bostadslån.

En konsument har alltid rätt att betala ett bostadslån före den avtalade förfallotiden (32 § konsumentkreditlagen [2010:1846]). Detta möjliggör att konsumenten kan konkurrensutsätta sitt lån genom att exempelvis byta till en kreditgivare med lägre ränta. En konsument kan också vilja förtidsbetala sitt bostadslån vid flytt eller genom att amortera extra för att minska sina ränteutgifter. Banker och andra kreditgivare får som utgångspunkt

inte tillgodoräkna sig någon ersättning för att skulden betalas i förtid. Är räntan bunden när en förtidsbetalning görs, har kreditgivaren dock rätt att ta ut en ränteskillnadsersättning för den tid som återstår av räntebindingstiden. Detta förutsätter att ett förbehåll har gjorts i avtalet och att ersättningen överensstämmer med god kreditgivningssed. Beräkningen av ränteskillnadsersättning sker enligt en schablonregel i konsumentkreditlagen som anger att ersättningen högst får uppgå till skillnaden mellan räntan på krediten och den ränta som i allmänhet gäller för bostadsobligationer med en löptid som motsvarar återstående räntebindingstid, ökad med en procentenhet (36 §). De nuvarande reglerna om beräkning av ränteskillnadsersättning har gällt sedan 2014 (se prop. 2013/14:44).

Schablonregeln är kritiserad och bör ses över

Reglerna om ränteskillnadsersättning har sin grund i den civilrättsliga principen om att en part som säger upp ett avtal i förtid ska ersätta motparten för den förlust som uppstår på grund av den förtida uppsägningen. Principen har ansetts särskilt viktig om den ena parten, som är fallet för en konsument med bostadslån, har en obegränsad rätt att återbetala krediten i förtid, medan motpartens motsvarande möjligheter att säga upp avtalet i förtid är begränsade, som är fallet för kreditgivaren (se prop. 1991/92:83 s. 70, prop. 1993/94:201 s. 9 och prop. 2013/14:44 s. 12).

I promemorian föreslås det att schablonregeln för ränteskillnadsersättning ska ändras. Dagens modell har kritiserats utifrån att den medger att kreditgivare får ersättning för förlorade ränteintäkter snarare än direkta kostnader i anledning av förtidsbetalningen. Denna kritik förs även fram av Finansinspektionen i myndighetens hemställan till Justitiedepartementet. Myndigheten anser att regeln innebär att konsumenterna i de flesta fall måste betala en omotiverat hög ränteskillnadsersättning och att detta särskilt missgynnar konsumenterna med sämre eller mer osäkra ekonomiska förhållanden, då dessa i regel har en högre avtalad kreditränta än konsumenterna med bättre ekonomi.

Finansinspektionen anger i sitt remissvar över promemorian att det är angeläget att reglerna om ränteskillnadsersättning ändras, något som får stöd av flera andra remissinstanser. Bland andra *Boverket*, *Konkurrensverket*, *Handelshögskolan i Stockholm* och *Mäklarsamfundet* pekar på att en hög ränteskillnadsersättning leder till att bolånekunder missgynnas och att rörligheten på bolånemarknaden hämmas. Konkurrensverket påpekar särskilt att denna trögrörlighet hämmar konkurrensen på finansmarknaden. Vidare anger *Svenska Bankföreningen* att konsumenterna kan uppleva det som en orättvisa att olika låntagare som binder och förtidsbetalar sitt bostadslån vid samma tidpunkt kan få betala olika mycket i ränteskillnadsersättning.

Att schablonregeln för ränteskillnadsersättning leder till en för hög ränteskillnadsersättning och att detta innebär en hämmad konkurrens tas alltså upp av flera remissinstanser. De senaste årens räntehöjningar har aktualiserat vikten av att enskilda med behov av att binda sin ränta inte möter omotiverade hinder. Mot bakgrund av den kritik som framförs mot dagens schablonregel anser regeringen att det finns skäl att se över regleringen med inriktning mot att dels möjliggöra en ökad konkurrens

genom en generellt lägre ränteskillnadsersättning, dels minska hindren för den som har ett behov av att binda sin bolåneränta.

Enligt regeringens mening bör reglerna även fortsättningsvis bygga på att ränteskillnadsersättning är en kompensation för den förtida uppsägningen av låneavtalet. Eftersom kreditgivaren inte har motsvarande obegränsade rätt som konsumenten att säga upp avtalet i förtid bör inte en symmetrisk ränteskillnadsersättning, som förespråkas av bl.a. *Kungl. Tekniska högskolan* och *Villaägarnas Riksförbund*, komma i fråga. Ett lån med bunden ränta har inte heller tidigare betraktats som en placering som konsumenten kan få avkastning på (prop. 2013/14:44 s. 12–13) och ett annat synsätt framstår inte som motiverat.

Utgångspunkten att ränteskillnadsersättning utgör en kompensation för att ett bundet avtal har sagts upp i förtid medför att undantag från ersättningskyldigheten, eller ett tak för ränteskillnadsersättningen (s.k. spärregel), som bl.a. *Mäklarsamfundet* och *Villaägarnas Riksförbund* föreslår, inte bör komma i fråga. Detta bör gälla oavsett om syftet med förtidsbetalningen är flytt, extra amortering eller något annat. En spärregel som leder till ett för parterna rättvist resultat vid t.ex. olika räntebindningstider skulle dessutom vara svår att utforma (jfr prop. 2013/14:44 s. 18) och i promemorian föreslås varken något undantag eller en spärregel.

Vissa remissinstanser, t.ex. *Sveriges riksbank*, *Svenskt Näringsliv* och *Handelshögskolan i Stockholm*, efterfrågar en bredare översyn av bostads- eller bolånemarknaden. Sådana reformer ryms inte inom ramen för detta lagstiftningsärende. Regeringen har dock redan vidtagit åtgärder på området. Bland annat har regeringen gett en kommitté i uppdrag att utvärdera de åtgärder som har vidtagits för att motverka skuldsättningen vid bostadslån, dvs. amorteringskrav och bolånetak. Kommittén har också haft i uppdrag att ta ställning till hur sådana åtgärder kan utformas för att hantera finansiella stabilitetsrisker och uppnå ett gott konsumentskydd. Uppdraget redovisades den 4 november 2024 i betänkandet *Reglering av hushållens skulder* (SOU 2024:71). Betänkandet bereds i Regeringskansliet.

Som framgår av budgetpropositionen för 2025 avser regeringen även att återkomma med reformer avseende bl.a. strukturella hinder som präglar bygg- och bostadsmarknaden för att Sverige ska stå bättre rustat och möjliggöra ett ökat byggande av bostäder (prop. 2024/25:1, utgiftsområde 18, s. 26).

När det gäller ränteskillnadsersättningen bör utgångspunkten för en regeländring vara att enskilda som har ett behov av att binda sina bostadslån inte ska möta omotiverade hinder. Vissa remissinstanser, däribland *Byggföretagen*, *Lunds universitet (Ekonomihögskolan)* och *Mäklarsamfundet*, anser att promemorians förslag inte kommer att få effekten att fler konsumenter väljer att binda sina bostadslån. Som regeringen konstaterar ovan finns det både för- och nackdelar med rörlig och bunden ränta. Det går alltså inte att entydigt slå fast att bunden bolåneränta i alla lägen är det bästa. Det är däremot angeläget att de konsumenter som behöver kunna binda sina räntor får goda förutsättningar att göra det. En konsument med behov av bunden bolåneränta ska inte behöva avskräckas av allt för höga eller orättvisa kostnader.

Ytterligare en utgångspunkt för beräkningen av ränteskillnadsersättning bör vara att den även fortsättningsvis ska utgå från en schablonregel. En

schablonregel innebär ett större mått av förutsebarhet för konsumenten och är inte beroende av hur den enskilda kreditgivaren väljer att finansiera utlåningen eller placera det återbetalda beloppet för att minimera den förlust som uppstår vid förtidsbetalning. En schablonregel underlättar också en effektiv tillsyn jämfört med om ränteskillnadsersättningen utgår från kreditgivarens förlust eller kostnad i det enskilda fallet. En schablonregel bedöms alltså vara ett ändamålsenligt sätt att tillgodose såväl den kompensatoriska utgångspunkten som konsumentintresset och en effektiv tillsyn.

5 Schablonregelns utformning

Regeringens förslag: Schablonregeln för beräkning av hur hög ränteskillnadsersättningen får vara vid förtidsbetalning av ett bundet bostadslån ska utgå från skillnaden mellan en jämförelseränta vid tidpunkten för räntebindning och motsvarande jämförelseränta vid tidpunkten för förtidsinlösen. Räntan på krediten ska därmed inte längre beaktas.

Jämförelseräntan ska vara den genomsnittliga marknadsräntan för avtal om byte av räntebetalningar (s.k. swapränta) som gällde under 20 handelsdagar närmast före det att räntebindningsperioden inleddes respektive närmast före det att lånet förtidsbetalades. Den swapränta som har en löptid som motsvarar räntebindningstiden ska jämföras med den swapränta som har en löptid som motsvarar den återstående räntebindningstiden.

Promemorians förslag överensstämmer med regeringens men i promemorian föreslås en annan lagteknisk lösning.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna, bl.a. *Bofrämjandet*, *Bostadsrätterna*, *Finansinspektionen*, *Konkurrensverket*, *Riksgälden* och *Sveriges riksbank*, tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Några remissinstanser avstyrker förslaget helt eller delvis. *Kungl. Tekniska högskolan* menar att den nya beräkningsmodellen kommer att överkompensera kreditgivare i högre utsträckning än dagens reglering. *Svenska Bankföreningen* anser att räntan för säkerställda obligationer bör användas som jämförelseränta samt att ränteskillnadsersättningen under alla förhållanden inte bör beräknas utifrån den genomsnittliga swapräntan under 20 handelsdagar.

Skälen för regeringens förslag

Kreditgivarens rätt till ränteskillnadsersättning

En konsument har alltid rätt att betala hela eller delar av sin skuld före den avtalade förfallotiden (32 § konsumentkreditlagen). Kreditgivaren får inte tillgodoräkna sig någon ersättning för att konsumenten väljer att betala skulden i förväg, förutom om räntan är bunden och förbehåll har gjorts om det i avtalet (36 §). Ersättningen måste också överensstämma med god kreditgivningssed. Om det i ett enskilt fall står klart att schablonregeln för

ränteskillnadsersättning leder till en ersättning som överkompenserar kreditgivaren, anses det strida mot god kreditgivningssed att fullt ut utnyttja denna ram för ersättningen (prop. 1993/94:201 s. 13 och prop. 2013/14:44 s. 10).

Regler om förtidsbetalning och ränteskillnadsersättning finns även i bolånedirektivet (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/EU och förordning (EU) nr 1093/2010). Enligt bolånedirektivet får EU:s medlemsstater föreskriva att kreditgivaren, om det är motiverat, ska ha rätt till skälig och objektiv ersättning för eventuella direkta kostnader för förtidsåterbetalningen. Ersättningen får inte överstiga kreditgivarens finansiella förlust (artikel 25.3). Enligt konsumentkreditlagen får ränteskillnadsersättningen högst motsvara skillnaden mellan räntan på krediten och den ränta som vid betalningstillfället i allmänhet gäller för bostadsobligationer med en löptid som motsvarar återstående räntebindingstid ökad med en procentenhet.

En ändrad regel om ränteskillnadsersättning

Sedan det genom 1992 års konsumentkreditlag infördes regler om konsumentens rätt att förtidsbetala ett bundet bostadslån och om ränteskillnadsersättning, har beräkningsgrunden för ränteskillnadsersättning ändrats vid ett antal tillfällen. Genomgående har varit att bestämmelsen utgått från skillnaden mellan räntan på krediten och en jämförelseränta. Bestämmelsen har byggt på synsättet att konsumenten ska ersätta kreditgivaren för dennes förlust, vilken har ansetts bestå i de uteblivna ränteintäkterna från konsumenten, med avdrag för kreditgivarens möjlighet att återinvestera det förtidsbetalda beloppet till en viss avkastning. De ändringar som hittills gjorts i regleringen vid olika tillfällen har bestått i att den jämförelseränta som bäst ansetts återspegla kreditgivarens möjlighet att återinvestera beloppet har ändrats (se bl.a. prop. 1993/94:201 s. 11 och prop. 2013/14:44 s. 13). Det synsätt som hittills gällt har motiverats av den civilrättsliga principen om att den som säger upp ett avtal i förtid ska ersätta motpartens förlust. Samtidigt har beräkningen grundats på en schablonregel och inte kreditgivarens faktiska förlust i det enskilda fallet. Den beräkningsgrund som valts har i stället ansetts medföra en skälig ersättning till kreditgivaren (prop. 1993/94:201 s. 13 och prop. 2013/14:44 s. 13).

För de flesta konsumenter är ett bostadslån en förutsättning för att köpa en egen bostad. Konsumenten är i regel också den svagare parten i avtalsförhållandet med en kreditgivare och kan ha svårt att hävda sina intressen gentemot denne. Enligt regeringen är det angeläget att stärka konsumentskyddet och konkurrensen på bolånemarknaden. Även om samma grundtanke fortsatt bör gälla för bundna bostadsavtal, dvs. att den som säger upp ett avtal i förtid bör ersätta motparten, finns det sammantaget starka skäl att frångå de utgångspunkter som hittills gällt.

Räntan för krediten bör inte beaktas i schablonregeln

Räntan för krediten är kreditgivarens sätt att generera vinst och täcka sina kreditförluster. Den ränta som en konsument betalar för bostadskrediten innefattar en kreditriskpremie som är avsedd att täcka risken för att

konsumenten inte kan betala tillbaka sitt lån enligt villkoren i avtalet. En konsument som bedöms medföra en högre risk för att kreditgivaren inte får betalt måste därför i regel betala en högre kreditränta än en konsument där risken för bristande betalning bedöms vara lägre. Detta återspeglas i att konsumenter med sämre ekonomiska förhållanden också får betala en högre ränteskillnadsersättning. Det kan enligt regeringens mening ifrågasättas om en sådan ordning för ränteskillnadsersättningen är motiverad.

I promemorian föreslås det att räntan för krediten inte längre ska vara en del av beräkningsgrunden för ränteskillnadsersättning. Samtliga remissinstanser, däribland *Finansinspektionen*, *Kungl. Tekniska högskolan*, *Svenska Bankföreningen* och *Sveriges riksbank*, tillstyrker eller har inga invändningar mot en sådan ändring. Bostadslån innebär för många konsumenter en betydande och nödvändig del av deras fasta utgifter. En bristande konkurrens på bolånemarknaden kan medföra att konsumenter utifrån sina ekonomiska förutsättningar får finna sig i att acceptera den ränta som erbjuds dem. Att krediträntan beaktas i ränteskillnadsersättningen innebär att konsumenter får ersätta kreditgivaren för en risk att krediten inte återbetalas, trots att den risken upphör i och med förtidsbetalningen.

I ljuset av behovet av en stärkt konkurrens på bolånemarknaden och då främst ekonomiskt svagare konsumenter kan antas ha ett behov av att binda sina bostadslån, anser regeringen att räntan för krediten inte längre bör beaktas i schablonregeln. Detta medför att det inte längre kommer att uppstå omotiverade skillnader mellan olika låntagare som förtidsbetalar sitt bundna bostadslån. Regeringens förslag innebär också en fördel för alla konsumenter som vill binda sina bostadslån och kan i förlängningen förväntas göra det lättare för dem att planera sin ekonomi och konkurrensutsätta sina bostadslån.

Schablonregeln bör utgå från förändringen i det allmänna ränteläget

Utlåning till bunden ränta utgör en ränterisk för kreditgivaren. Risken består i att ränteläget kan stiga i förhållande till konsumentens avtalade bundna ränta och att kreditgivarens kostnader för att finansiera utlåningen blir högre i förhållande till den ränta som konsumenten betalar. När konsumenten binder sin ränta kan det alltså, beroende på hur det allmänna ränteläget utvecklas, innebära en förlust för kreditgivaren.

Regeringen anser därför att en rimlig utgångspunkt för beräkningen av ränteskillnadsersättning bör vara att den återspeglar de allmänna förändringarna i ränteläget under räntebindningsperioden. Ränteskillnadsersättningen bör därför beräknas utifrån skillnaden mellan en jämförelseränta när bindningstiden för det bundna bostadslånet inleds respektive när det bundna bostadslånet förtidsbetalas. En sådan metod får stöd av flertalet remissinstanser, däribland *Finansinspektionen*, *Sveriges riksbank* och *Svenska Bankföreningen*.

Frågan blir då vilken jämförelseränta som bör användas för att beräkna ränteskillnadsersättningen. I promemorian föreslås det att marknadsräntan för avtal om byte av räntebetalningar, den s.k. swapräntan, ska användas i schablonregeln. Merparten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inga invändningar mot det men *Svenska Bankföreningen* förespråkar i stället att räntan på säkerställda obligationer används på motsvarande sätt.

Skälet till detta är enligt föreningen att säkerställda obligationer bättre återspeglar långivarnas finansieringskostnader för bostadslån. Svenska Bankföreningen pekar också på att det redan finns metoder att beräkna räntan på säkerställda obligationer då Finansinspektionen ger ut allmänna råd på området (Finansinspektionens allmänna råd (FFFS2023:20) om krediter i konsumentförhållanden.

Räntan på säkerställda obligationer i allmänhet används i dag för beräkning av ränteskillnadsersättning. Enligt regeringens mening kan det dock ifrågasättas om detta är en ändamålsenlig lösning även fortsättningsvis. Räntan på säkerställda obligationer påverkas av kreditrisken hos det enskilda institut som ger ut dem för att finansiera sin kreditgivning. Den ränteskillnadsersättning som en konsument ska betala bör inte påverkas av utvecklingen av en risk i institutet som konsumenten inte har möjlighet att påverka. Räntan på säkerställda obligationer i allmänhet är inte heller rättvisande när det gäller att återspegla olika kreditgivares finansieringskostnader. För institut som finansierar sin utlåning på annat sätt finns ingen koppling mellan säkerställda obligationer i allmänhet och deras finansieringskostnader.

Ett alternativ skulle kunna vara att den enskilda kreditgivarens säkerställda obligationer används i beräkningen av ränteskillnadsersättningen för dennes bolånekunder. Ett argument för detta är att ersättningen då ännu tydligare anknyter till kreditgivarens finansieringskostnader. Enligt regeringens mening skulle en sådan lösning dock leda till ett ännu mer otillfredsställande resultat än om säkerställda obligationer i allmänhet användes. Ränteskillnadsersättningen skulle då kunna bli olika stor beroende på hos vilken kreditgivare konsumenten har tecknat sitt bostadslån, men också variera mer över tid. Som *Sparbankernas riksförbund* anger skulle en institutsspecifik ränteskillnadsersättning vara avhängig institutets utveckling av marknadsbedömd risk. Det framstår inte som lämpligt att den ränteskillnadsersättning som en konsument ska betala påverkas av utvecklingen av en risk i institutet. Dessutom är alltså säkerställda obligationer inte relevanta för samtliga kreditgivare eftersom inte alla finansierar sin utlåning på detta sätt.

Att säkerställda obligationer återspeglar kreditgivarens kreditriskpremie för finansieringen anger *Svenska Bankföreningen* som ett skäl för att använda räntan på säkerställda obligationer som jämförelseränta. Detta eftersom kreditriskpremien innebär en kostnad för kreditgivaren. Enligt föreningen skulle säkerställda obligationer därmed i normalfallet medföra en högre ersättning än swapränta. Som nämns ovan anser regeringen att det är mindre lämpligt att konsumenten ska betala för en kostnad utanför dennes kontroll men som kreditgivaren kan påverka. Snarare än att återspegla kreditgivarens finansieringskostnader för ett bundet bostadslån, anser regeringen därför att jämförelseräntan bör återspegla kreditgivarens möjlighet att hantera sin ränterisk.

Ett vanligt sätt för kreditgivare och andra finansiella aktörer att hantera ränterisker är att ingå avtal om byte av räntebetalningar, så kallade swapavtal. Ett swapavtal är ett derivat som innebär att två aktörer avtalar om att under en given period byta ett fast ränteflöde mot ett rörligt. Genom swapavtal hanteras risken för att räntan på de samlade utestående bostadslånen inte motsvarar räntan för finansieringen av lånen. Sådana swapavtal för hantering av ränterisk handlas i stor utsträckning enligt standardiserade

avtal på en marknad vars noteringar benämns swapränta. Swapräntan återspeglar typiskt sett förändringarna i det allmänna ränteläget då den i dag baseras på referensräntan Stibor. Regeringen anser att marknadsräntan för byte av räntebetalningar på ett tillfredsställande sätt återknyter till den ränterisk som kreditgivare behöver hantera med anledning av sin utlåning. En ränteskillnadsersättning som återspeglar kreditgivarens kostnad för sin riskhantering medför enligt regeringens mening en skälig ersättning till kreditgivaren. Swapräntan har också flera andra fördelar, då det finns flera marknadsnoteringar på olika räntebindningstider, vilket borde underlätta beräkningen. Regeringen anser därför, i likhet med vad som anges i promemorian, att den föreslagna schablonregeln utgör en stabil modell som kan fungera väl över tid. Swapräntan bör därför utgöra jämförelseränta vid beräkning av ränteskillnadsersättning. Beräkningen bör göras utifrån skillnaden mellan den swapränta som motsvarar räntebindningsperioden när räntebindningstiden inleds och den swapränta som motsvarar den återstående räntebindningstiden när bostadslånet förtidsbetalas.

Enligt promemorian skulle den föreslagna modellen generellt innebära en lägre ränteskillnadsersättning för konsumenten än dagens modell. Som anges ovan innebär en lägre ränteskillnadsersättning fördelar sett till både intresset av att stärka konkurrensen på bolånemarknaden och till skyddet av den enskilda konsumenten. *Kungl. Tekniska högskolan* ser emellertid en risk att den föreslagna beräkningsmodellen kommer att överkompensera kreditgivare i ännu högre utsträckning än den nuvarande modellen på dagens marknad. *Svenskt Näringsliv* pekar också på att ränteskillnadsersättningen i vissa räntelägen kan bli högre än enligt nuvarande modell. När det gäller storleken på ränteskillnadsersättningen konstaterar regeringen att det förekommer räntelägen där ersättningen kan bli högre med den föreslagna modellen än med den nuvarande regleringen. I de allra flesta fall kan ersättningen dock förväntas bli lägre. Som flera remissinstanser, däribland *Finansinspektionen*, *Konkurrensverket* och *Sveriges riksbank*, framhåller kan förslaget förväntas leda till en ökad konkurrens på bolånemarknaden och minska vissa hushålls räntekänslighet. Intresset av en generellt ökad konkurrens på bolånemarknaden, minskad räntekänslighet för vissa konsumenter och konsumentens intresse av en generellt lägre ränteskillnadsersättning är enligt regeringens mening så starka argument att risken för att ersättningen i några fall kan bli högre än i dag får accepteras. Det kan dessutom konstateras att om det i ett enskilt fall står klart att schablonregeln leder till en ränteskillnadsersättning som överkompenserar kreditgivaren, så kommer det även fortsättningsvis att strida mot god kreditgivningssed att fullt ut utnyttja ramen för ränteskillnadsersättning.

Den genomsnittliga swapräntan bör användas

Marknadsräntan för byte av räntebetalningar varierar över tid och skiftar typiskt sett även under en handelsdag. För att uppnå ett stabilt resultat anser regeringen, i likhet med vad som anges i promemorian, att det bör vara den genomsnittliga marknadsräntan för avtal om byte av räntebetalningar som används i beräkningen. Det finns för närvarande ingen publicerad genomsnittlig swapränta för olika löptider. I frånvaro av en sådan publicerad ränta föreslås det i promemorian att swapräntan bör

fastställas för olika löptider utifrån föregående handelsdags stängningsränta. Regeringen konstaterar dock att det för swapavtal inte finns någon tydlig tidpunkt för stängning och att stängningsräntan därför inte är entydig. Enligt regeringens mening bör därför den genomsnittliga swapräntan utgå från det genomsnittliga priset under en handelsdag. Hur detta närmare bör göras kan förtydligas av Finansinspektionen i myndighetens allmänna råd.

I promemorian föreslås det också att ett genomsnitt av räntan för de 20 handelsdagar som föregår avtalet om räntebindning respektive förtidsbetalningen ska användas. Bakgrunden till förslaget är att swapräntan i likhet med andra marknadsräntor kan variera under en dag. *Svenska Bankföreningen* avstyrker förslaget i denna del med hänsyn till att det periodvis kan bli en avvikelse mellan snittet och dagsnoteringen och att snittet kan bli missvisande under perioder av snabbt stigande eller snabbt fallande räntor. Även *Finansbolagens Förening* framför liknande synpunkter. *Finansinspektionen*, som inte har några invändningar mot promemorians förslag, anser tvärtom att även om förslaget kan leda till en något mindre rättvisande ersättning i enskilda fall så bör skillnaden vara begränsad jämfört med om utgångspunkten är en handelsdag.

Regeringen ser inte några egentliga skäl till att dagen för avtalet bör vara avgörande för jämförelseperioden för swapräntan. Dagen för avtalet kan variera i förhållande till när räntebindningsperioden inleds och har inte något egentligt samband med den ränterisk som kreditgivaren behöver hantera. I stället bör det vara tidpunkten för när räntebindningsperioden inleds som är relevant. Regeringen anser också att det är angeläget med en så stabil och förutsebar ersättning som möjligt. Detta bör kunna uppnås genom att beräkningsmodellen utgår från den genomsnittliga swapräntan de 20 handelsdagarna före det att räntebindningsperioden inleds respektive före tidpunkten då förtidsbetalningen sker. Regeringen föreslår därför en reglering i linje med detta.

Information till konsumenter

Konsumentkreditlagen utgör en konsumentskyddande reglering. Det är naturligtvis viktigt att konsumenterna har möjlighet att ta till sig vad regleringen innebär för dem och vilken ersättning de kan bli skyldiga att betala till kreditgivaren. Bland andra *Boverket*, *Lunds universitet*, *Kungl. Tekniska högskolan* och *Uppsala universitet (Juridiska fakultetsnämnden)* anser att förslaget kan vara svårt för konsumenten att förstå. I konsumentkreditlagen finns det dock redan vissa skyldigheter för kreditgivare att lämna information till konsumenter. Kreditgivare har en skyldighet att innan kreditavtalet ingås informera konsumenten om kreditgivarens rätt till ränteskillnadsersättning och hur denna ersättning ska beräknas (8 §). Kreditgivaren ska dessutom på begäran genast ge konsumenten information om vad en betalning av skulden i förtid innebär. Om en sådan betalning medför kostnader för konsumenten, ska informationen innehålla en uppskattning av kostnaderna och en förklaring av de antaganden som uppskattningen bygger på (32 §).

Även om regeringen har förståelse för farhågan att konsumenten på egen hand kan ha svårt att förstå och räkna ut ränteskillnadsersättningen, finns det alltså bestämmelser som anger att kreditgivaren behöver uppge vilket

ungefärligt belopp konsumenten kan behöva betala och på vilka grunder. Enligt regeringens mening bör konsumenten därmed ha tillräckliga förutsättningar att förstå vad regeln kommer att innebära i det enskilda fallet. Det kan också nämnas att Konsumenternas bank- och finansbyrå, en organisation för konsumentvägledning, tillhandahåller modeller i form av räknesciuror på sina webbplatser där konsumentens ränteskillnadsersättning kan uppskattas. Det bör därför inte bli svårare för konsumenten att förstå ränteskillnadsersättningen med den föreslagna regleringen än vad det är med den nuvarande.

6 Ikräftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: Lagändringen ska träda i kraft den 1 juli 2025.

Den nya bestämmelsen ska gälla även för kreditavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Om räntan är bunden vid ikraftträdandet ska dock äldre bestämmelser om ränteskillnadsersättning gälla till dess att räntebindningstiden löper ut.

Promemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. I promemorian föreslås det att bestämmelserna ska träda i kraft den 1 januari 2025.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem. *Svenska Bankföreningen* anser dock att den nya regleringen bör börja tillämpas först sex månader efter det att Finansinspektionen har tagit fram allmänna råd.

Skälen för regeringens förslag: Ur ett konsumentskyddsperspektiv är det angeläget att den nya regleringen träder i kraft så snart som möjligt. Samtidigt bör Finansinspektionen få tillräcklig tid för att kunna uppdatera sina allmänna råd. Som *Svenska Bankföreningen* är inne på behöver kreditgivare också tid för att anpassa sin verksamhet till både den nya lagregeln och de allmänna råden. Enligt regeringens medger ett ikraftträdande den 1 juli 2025 tillräcklig tid för detta.

Av allmänna principer följer att nya avtalsrättsliga lagregler som utgångspunkt tillämpas endast på avtal som ingås efter ikraftträdandet. Ny lagstiftning gäller därmed inte för avtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om det inte finns en övergångsbestämmelse som anger något annat. Avtalsparterna kan nämligen i allmänhet förutsättas ha inrättat sig efter de regler som gällde när avtalet ingicks och ha utgått från att dessa skulle gälla under avtalsförhållandet.

Vid bedömningen av vilka kreditavtal som ska omfattas av de nya bestämmelserna om ränteskillnadsersättning bör det, i likhet med vad som föreskrevs när lagregeln senast ändrades, dock inte vara avgörande när kreditavtalet ingicks (prop. 2013/14:44 s. 23). Då kreditgivaren endast kan få rätt till ränteskillnadsersättning under räntebindningstiden skulle en retroaktiv tillämpning bara vara problematisk i de fall räntan var bunden vid ikraftträdandet. Äldre bestämmelser bör därför tillämpas för kreditavtal

där räntan är bunden vid ikraftträdandet, men bara till dess att räntebindningstiden löper ut. För övriga kreditavtal bör den nya regleringen tillämpas från ikraftträdandet, oavsett när avtalet har ingåtts. Regeringen föreslår därför en övergångsbestämmelse med denna innebörd.

7 Konsekvenser

Regeringens bedömning: Förslaget påverkar alla konsumenter som har bunden ränta på sitt bostadslån och väljer att förtidsbetala lånet. I de flesta räntelägen kommer ränteskillnadsersättningen att bli lägre än enligt dagens schablonregel. På motsvarande sätt kommer intäkterna kopplade till ränteskillnadsersättning i normalfallet att bli lägre för kreditgivarna. Kreditgivarna behöver ändra sina rutiner för att beräkna ränteskillnadsersättningen enligt förslaget.

Förslaget medför inte några ekonomiska konsekvenser för det allmänna.

Promemorians bedömning överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna delar bedömningen eller har ingen invändning mot den.

Regelrådet anser att promemorians konsekvensanalys i stort är godtagbar, även om den enligt rådet har vissa brister. *Svenska Bankföreningen* anger att en konsekvens av om ränteskillnadsersättningen sätts för lågt kan bli att kreditgivare kan komma att kompensera sig för de kostnader som uppstår när vissa kunder löser bostadslån i förtid genom att höja räntan på lån med bunden löptid. *Svenskt Näringsliv* efterfrågar en fördjupad konsekvensanalys och anser att promemorian inte på ett tillfredsställande sätt bedömer under vilka förutsättningar den nya regleringen ger en lägre ränteskillnadsersättning än den nuvarande. Organisationen ser en risk för att ränteskillnadsersättningen kan bli högre i händelse av kriser i samhället.

Skälen för regeringens bedömning

Konsekvenser för konsumenterna

Konsumenter påverkas av förslaget i egenskap av bolånetagare. Förslaget innebär att den ersättning som konsumenter med bunden ränta betalar till kreditgivaren när de förtidsbetalar ett bostadslån beräknas på ett annat sätt än tidigare. Enligt promemorian bör ränteskillnadsersättningen i de allra flesta lägen bli lägre med den nya beräkningsmodellen. Regeringen delar den bedömningen.

Svenska Bankföreningen anger att en konsekvens av om ränteskillnadsersättningen sätts för lågt kan bli att kreditgivare kan komma att kompensera sig för de kostnader som uppstår när vissa kunder löser lånet i förtid genom att höja krediträntan för lån med bunden ränta. *Konkurrensverket* anger å andra sidan att en lägre ränteskillnadsersättning kan förväntas leda till en högre grad av kundörslighet då kostnaden för att byta kreditgivare sjunker, vilket tenderar att stärka konkurrensen. Enligt regeringens mening är det viktigt att kreditgivare inte underkompenseras, bl.a. eftersom det

skulle kunna leda till att kreditgivare kompenserar sig genom att höja räntan för bundna bostadslån generellt. Förslaget om en ny schablonregel får anses medföra en rimlig nivå på ränteskillnadsersättningen. Vidare bör en sådan stärkt konkurrens som *Konkurrensverket* pekar på kunna motverka att kreditgivare generellt höjer räntorna för bundna bostadslån. Regeringen avser dock att noggrant följa utvecklingen på området.

Kungl. Tekniska högskolan menar att den föreslagna metoden i vissa lägen kan innebära en högre ränteskillnadsersättning för konsumenter. *Svenskt Näringsliv*, som efterfrågar en fördjupad konsekvensanalys, anser att promemorian inte på ett tillfredsställande sätt bedömer under vilka förutsättningar en ny reglering ger ett bättre utfall än den gamla och ser en risk för att ränteskillnadsersättningen kan bli högre i händelse av kriser. Vidare anser organisationen att det i händelse av kris kan finnas ett större behov för enskilda att förtidsbetala bostadslån.

Den föreslagna lagändringen innebär att en konsument som avtalat om bunden ränta kan behöva betala ränteskillnadsersättning, om jämförelseräntan är lägre vid förtidsbetalningen än när avtalet om bunden ränta ingicks. Det kan finnas flera skäl till att konsumenter väljer bunden ränta respektive rörlig ränta. Den bild som ges i promemorian är komplex och olika konsumenter agerar på olika sätt. Den som överväger att binda sin ränta bör ha i åtanke att det kan uppstå ett oväntat behov av att förtidsbetala lånet och att detta i händelse av en sänkt jämförelseränta kan medföra en skyldighet att betala ränteskillnadsersättning. Liksom med de hittillsvarande reglerna är det även med förslaget slutligt upp till konsumenten att själv planera sin ekonomi och i sitt beslutsfattande väga riskerna med bunden ränta mot fördelarna. I ett läge där jämförelseräntan är högre än normalt kan det finnas skäl för vissa konsumenter att avstå från att binda sin bolåneränta.

Enligt regeringens mening innebär den föreslagna schablonregeln betydande fördelar då den i normalfallet leder till en lägre kostnad för konsumenten. Att den nya schablonregeln främst kan förväntas gynna låntagare med högre kreditrisk, såsom unga och personer med svagare förankring på arbetsmarknaden, talar också för att fördelarna med den nya regeln överväger nackdelarna. Regeringen anser också, i likhet med *Regelrådet*, att konsekvensutredningen i sin helhet uppfyller de krav som ställs i förordningen (2007:1224) om konsekvensutredning vid regelgivning och att det saknas behov av kompletteringar.

Konsekvenser för företagen

Lagändringen påverkar de företag som lämnar bostadskrediter till konsumenter. *Regelrådet* pekar på att promemorians konsekvensanalys inte behandlar de berörda företagens tidsåtgång och storleken på företag. Regeringen anser dock att promemorian på ett övergripande plan anger vilken typ av företag som berörs och på vilket sätt. Sammanlagt berörs cirka 150 företag av förslaget, men de fyra största bankkoncernerna står för ungefär 75 procent av bolånemarknaden.

Företagen kan få kostnader för anpassning av rutiner och system för att beräkna ränteskillnadsersättning enligt den nya schablonregeln samt anpassa den information som ska lämnas till konsumenter. Kostnader kan även tillkomma för utbildning av personal och för tillgång till data om

swapräntor med olika löptider. Som anges i promemorian bör det emellertid inte vara fråga om några omfattande merkostnader.

Förslaget innebär att en konsument som löser ett bundet bostadslån inte längre kommer att behöva ersätta kreditgivaren för dennes uteblivna ränteutgifter. Kreditgivarens intäkter kan därmed förväntas bli något lägre i dessa fall. Något lägre intäkter för kreditgivare är dock en konsekvens som kan accepteras mot bakgrund av de fördelar förslaget för med sig för konsumenter, och i synnerhet konsumenter med en sämre privatekonomisk situation.

Förslaget kan också innebära att kreditgivare i vissa räntelägen inte alls kan tillgodoräkna sig någon ränteskillnadsersättning. Som promemorian anger kan detta dock bli fallet i vissa lägen även enligt dagens modell. Med de nya reglerna kommer detta att gälla när swapräntan är högre vid förtidsbetalningen jämfört med när räntan bands. Som regeringen konstaterar i avsnitt 5 kan kreditgivarna anses skäligen tillgodosedda med en ersättning som speglar kostnaderna för att hantera ränterisken för ett bundet bostadslån. Att det i vissa lägen inte uppstår sådana kostnader som kreditgivaren kan få ersättning för framstår enligt regeringens mening inte som något problem.

Reglerna bör påverka samtliga kreditgivare som tillhandahåller bundna bostadslån på samma sätt och bedöms därför inte få någon negativ inverkan på konkurrensförhållandena kreditgivare emellan.

Konsekvenser för det allmänna

Regeländringen påverkar inte myndigheternas tillsynsansvar över bestämmelsen om ränteskillnadsersättning. Finansinspektionen kan dock behöva uppdatera sina allmänna råd om hur ränteskillnadsersättning beräknas. Myndighetens kostnader bedöms vara begränsade och ryms inom befintliga ramar. Regeländringen bedöms inte innebära några ökade kostnader för andra myndigheter eller för domstolarna. På ett övergripande samhällsekonomiskt plan bedöms förslaget få en positiv effekt. Marknaden för bolån är av stor betydelse för den finansiella stabiliteten och den realekonomiska utvecklingen. Förslaget bedöms medföra att konsumenter med ett behov av att binda sin ränta kan göra det i ökad utsträckning, vilket kan bidra till att öka hushållens motståndskraft i ekonomiskt svårare tider.

8 Författningskommentar

Förslaget till lag om ändring i konsumentkreditlagen (2010:1846)

Betalning av skulden i förtid

36 § Vid förtidsbetalning enligt 32–35 §§ ska konsumenten betala ränta och andra kostnader för krediten för tiden fram till förtidsbetalningen men inte för tiden därefter. När kreditgivarens fordran beräknas ska de grunder som *överensstämmer* med god kreditgivningssed tillämpas.

Kreditgivaren får inte tillgodoräkna sig någon ersättning för att skulden betalas i förtid. Om krediträntan är bunden när förtidsbetalningen görs, har kreditgivaren dock rätt att ta ut ränteskillnadsersättning av konsumenten för den tid som återstår, om förbehåll har gjorts om detta och i den utsträckning som det överensstämmer med god kreditgivningssed.

Ränteskillnadsersättningen för en bostadskredit får högst uppgå till ett belopp som beräknas utifrån den genomsnittliga marknadsräntan för avtal om byte av räntebetalningar under 20 handelsdagar och som motsvarar skillnaden mellan

– marknadsräntan närmast före det att räntebindningstiden inleddes, med en löptid motsvarande räntebindningstiden, och

– marknadsräntan närmast före det att förtidsbetalningen gjordes, med en löptid motsvarande den återstående räntebindningstiden.

Ränteskillnadsersättningen för en annan kredit än en bostadskredit får högst motsvara en procent av det förtidsbetalade beloppet eller, om det vid tidpunkten för förtidsbetalningen är kortare tid än ett år kvar av kreditavtalets löptid, en halv procent av det förtidsbetalade beloppet. Ersättningen får dock inte vara större än det belopp som konsumenten skulle ha betalat i ränta under den återstående löptiden enligt kreditavtalet.

Ränteskillnadsersättning får inte tas ut för den del av räntan som motsvaras av en kreditgarantiavgift, när statlig kreditgaranti har lämnats och avgift tas ut för garantin. Ersättning får inte heller tas ut vid en betalning av en kontokredit eller vid en betalning från en försäkring som garanterar återbetalning av krediten.

Om kreditgivaren utnyttjar en rätt att återta varan enligt 38 §, tillämpas 40 och 41 §§ vid den uppgörelse som då ska ske mellan parterna.

Paragrafen innehåller bestämmelser om den ersättning som en kreditgivare får ta ut när konsumenten betalar ett lån i förtid. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Ändringarna innebär bl.a. att det hittillsvarande tredje stycket delas upp i två stycken. Tredje stycket gäller fortsättningsvis enbart för bostadskrediter medan det nya fjärde stycket gäller för andra krediter än bostadskrediter.

I tredje stycket införs en ny schablonregel som kreditgivaren i normala fall (jfr paragrafens andra stycke) ska tillämpa vid beräkningen av ränteskillnadsersättning när en konsument förtidsbetalar ett bostadslån med bunden ränta (jfr prop. 1993/94:201 s. 16 och prop. 2013/14:44 s. 29). Enligt den nya schablonregeln ska räntan på krediten inte längre beaktas vid beräkningen av ränteskillnadsersättningen. Ränteskillnadsersättningen får i stället högst uppgå till skillnaden mellan en viss jämförelseränta när räntebindningstiden inleddes och motsvarande jämförelseränta vid tidpunkten för förtidsbetalningen. Den jämförelseränta som ska tillämpas är marknadsräntan för avtal om byte av räntebetalningar, även kallad swapränta. Med detta avses räntan på marknaden för avtal om byten av räntebetalningar enligt sådana standardiserade avtal som används i stor utsträckning av bl.a. banker för hantering av ränterisk. Denna marknad speglar typiskt sett det allmänna ränteläget.

Ränteskillnadsersättningen får som högst motsvara skillnaden mellan den swapränta som vid tidpunkten för räntebindningen har en löptid som motsvarar räntebindningstiden, och den swapränta som vid tidpunkten för förtidsbetalningen har en löptid som motsvarar den återstående räntebindningstiden. En konsument som exempelvis binder sin bolåneränta för en tid om fem år och förtidsbetalar lånet efter tre år har en återstående räntebindningstid om två år. Ränteskillnadsersättningen får då som mest

motsvara skillnaden mellan den genomsnittliga swapränta som gällde för en tid om fem år när räntebindningen inleddes och den genomsnittliga swapränta som gällde för en tid om två år vid förtidsbetalningen.

Det är den genomsnittliga swapräntan under 20 handelsdagar som ska beaktas. Med genomsnittlig avses det genomsnittliga priset under dessa handelsdagar. Med handelsdagar avses de dagar som Finansinspektionen publicerar på sin webbplats enligt förordningen (2007:375) om handel med finansiella instrument.

Det är dagarna närmast före det att räntebindningstiden inleds respektive förtidsbetalningen görs som beräkningen ska utgå från. Uttrycket när räntebindningsperioden inleds markerar att det är räntebindningsperiodens början som är relevant och inte t.ex. den tidpunkt då den bundna räntan avtalades.

Om det saknas en marknadsnotering av swapräntan som motsvarar den avtalade räntebindningstiden eller den återstående räntebindningstiden när förtidsbetalningen görs, kan beräkningen ske med hjälp av linjär interpolering som baseras på marknadsnoteringen av swapräntan för bindningstider närmast före och efter den aktuella tidsperioden.

Liksom enligt de hittillsvarande reglerna bör ränteskillnadsersättningen nuvärdesberäknas (prop. 1993/94:201 s. 16 och prop. 2013/14:44 s. 30).

Regler om kreditgivares skyldighet att informera konsumenten om ränteskillnadsersättningen och beräkningsgrunderna för denna finns i bl.a. 8 och 32 §§.

Ändringarna i övrigt är redaktionella.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2025.

2. De nya bestämmelserna gäller även för kreditavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Om krediträntan för en bostadskredit är bunden vid ikraftträdandet gäller dock äldre bestämmelser om ränteskillnadsersättning till dess räntebindningstiden löper ut.

Enligt *punkt 1* träder lagen i kraft den 1 juli 2025.

Enligt *punkt 2* ska de nya bestämmelserna gälla även för kreditavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Äldre bestämmelser om ränteskillnadsersättning ska dock tillämpas i de fall räntan för en bostadskredit har bundits och räntebindningstiden fortfarande löper vid ikraftträdandet. När räntebindningstiden löper ut, ska de nya bestämmelserna om ränteskillnadsersättning tillämpas även för dessa kreditavtal.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

Sammanfattning av promemorian

I promemorian föreslås en ny schablonregel för beräkning av ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning av en bostadskredit med bunden ränta. Förslaget syftar till att förstärka konsumentskyddet och samtidigt medföra positiva effekter för samhällsekonomin.

Den nuvarande schablonregeln leder till att konsumenter, särskilt sådana med sämre och mer osäkra ekonomiska förhållanden, får betala en omotiverat hög ränteskillnadsersättning. En hög ränteskillnadsersättning kan hindra bolånetagare från att välja längre räntebindingstider på sina bolån och leda till att konsumenternas rörlighet på marknaden minskar, vilket är negativt för såväl konsumenterna som för samhällsekonomin.

I promemorian föreslås därför att kreditgivarens rätt till ränteskillnadsersättning ska begränsas till sådana kostnader som har direkt koppling till förtidsbetalningen och kreditgivarens hantering av den ränterisk som ett bolån med bunden ränta är förknippat med. Kreditgivare hanterar normalt den risken genom att ingå avtal om byte av räntebetalningar (swapavtal). Ersättningen ska därför beräknas som skillnaden mellan den genomsnittliga marknadsränta för avtal om byte av räntebetalningar (swapränta) som gällde när räntebindingstiden avtalades, med en löptid motsvarande räntebindingstiden, och den swapränta som gäller när förtidsbetalningen sker, med en löptid som motsvarar den återstående räntebindingstiden efter förtidsbetalningen.

Eftersom den föreslagna beräkningsmodellen inte utgår från den individuellt avtalade räntan, som dagens modell gör, missgynnar den inte bolånetagare med sämre eller mer osäkra ekonomiska förhållanden. I promemorian bedöms också att risken för att kreditgivaren över- eller underkompenseras är lägre med den föreslagna beräkningsmodellen, eftersom den speglar förändringarna i marknadsläget bättre än dagens modell. Den föreslagna modellen bedöms leda till att bolånetagare vid de flesta tidpunkter får betala en lägre ränteskillnadsersättning samtidigt som kreditgivaren blir tillräckligt kompenserad med anledning av förtidsbetalningen.

I promemorian föreslås att lagändringen ska träda i kraft den 1 januari 2025.

Förslag till lag om ändring i konsumentkreditlagen (2010:1846)

Härigenom föreskrivs att 36 § konsumentkreditlagen (2010:1846) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

36§¹

Vid förtidsbetalning enligt 32–35 §§ ska konsumenten betala ränta och andra kostnader för krediten för tiden fram till förtidsbetalningen men inte för tiden därefter. När kreditgivarens fordran beräknas ska de grunder som står i överensstämmelse med god kreditgivningssed tillämpas.

Kreditgivaren får inte tillgodoräkna sig någon ersättning för att skulden betalas i förtid. Om krediträntan är bunden när förtidsbetalningen sker, har kreditgivaren dock rätt att ta ut ränteskillnadsersättning av kredittagaren för den tid som återstår, om förbehåll har gjorts om detta och i den utsträckning som det överensstämmer med god kreditgivningssed.

Ränteskillnadsersättningen får

1. 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, ökade med en procentenhet, och*

1. för en bostadskredit högst motsvara skillnaden mellan *den genomsnittliga marknadsränta för avtal om byte av räntebetalningar som gällde när räntebindningstiden avtalades, med en löptid motsvarande räntebindningstiden, och den genomsnittliga marknadsränta för avtal om byte av räntebetalningar som gäller när förtidsbetalningen sker, med en löptid som motsvarar den återstående räntebindningstiden på krediten, och*

2. för en annan kredit högst motsvara en procent av det förtidsbetalade beloppet eller, om det vid tidpunkten för förtidsbetalningen är kortare tid än ett år kvar av kreditavtalets löptid, en halv procent av det förtidsbetalade beloppet. Ersättningen får dock inte vara större än det belopp som konsumenten skulle ha betalat i ränta under den återstående löptiden enligt kreditavtalet.

Ränteskillnadsersättning får inte tas ut för den del av räntan som motsvaras av en kreditgarantiavgift, när statlig kreditgaranti har lämnats och avgift tas ut för garantin. Ersättning får inte heller tas ut vid en betalning av en kontokredit eller vid en betalning från en försäkring som garanterar återbetalning av krediten.

Om kreditgivaren utnyttjar en rätt att återta varan enligt 38 §, tillämpas 40 och 41 §§ vid den uppgörelse som då ska ske mellan parterna.

¹ Senaste lydelse 2016:1031.

Med genomsnittlig ränta enligt tredje stycket 1 avses den marknadsränta för avtal om byte av räntebetalningar som i genomsnitt gällde under de 20 handelsdagarna närmast före dagen då räntebindingstiden avtalades respektive förtidsbetalningen sker.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.
 2. För bostadskreditavtal med en ränta som är bunden vid ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser om ränteskillnadsersättning till dess räntebindingstiden löper ut.

Efter remiss har yttrande över promemorian lämnats av Allmänna reklamationsnämnden, Bofrämjandet, Bostadsrätterna, Boverket, Byggföretagen, Domstolsverket, Lunds universitet (Ekonomihögskolan), Finansbolagens Förening, Finansinspektionen, Företagarna, Förvaltningsrätten i Stockholm, Göta hovrätt, Handelshögskolan i Stockholm (Swedish House of Finance), HSB Riksförbund, Kammarrätten i Stockholm, Konkurrensverket, Konsumentverket, Konsumentvägledarnas förening, Kronofogdemyndigheten, Kungl. Tekniska högskolan (institutionen för fastigheter och byggande), Lantmäteriet, Mäklarsamfundet, Nacka tingsrätt, Regelrådet, Riksbyggen ek. för., Riksgälden, Sparbankernas Riksförbund, Stockholms universitet (Juridiska fakultetsnämnden), Svenska Bankföreningen, Svenskt Näringsliv, Sveriges advokatsamfund, Sveriges riksbank, Umeå tingsrätt, Uppsala universitet (Juridiska fakultetsnämnden) och Villaägarnas Riksförbund.

Egnahemsägarnas Riksförbund, Fastighetsmäklarförbundet, Fastighetsägarna, Föreningen Sveriges Kronofogdar, Konsumenternas Bank- och finansbyrå, Näringslivets regelnämnd, Svensk Inkasso, Svenska Kreditföreningen, Sveriges Konsumenter och Swedish FinTech Association har avstått från att yttra sig.