

Finansdepartementet  
Finansmarknadsavdelningen

En rättvis ränteskillnadsersättning  
som minskar hindren mot längre  
räntebindingstider

September 2023

# Förord

I augusti 2022 fick jag i uppdrag av Finansdepartementet att analysera effekterna av ränteförändringar med anledning av hushållens räntebindingstider på bolån och överväga om det finns behov av åtgärder på finansmarknadsområdet, till exempel att ändra reglerna om ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning av bostadskrediter.

Ämnesrådet Johanna Nilsson utsågs till sekreterare i utredningen från och med den 17 oktober 2022. Rådgivaren Wiveca Wahlqvist Blumenthal anställdes att vara sekreterare i utredningen från och med den 1 februari 2023.

Vi får härmed överlämna promemorian En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider.

Uppdraget är med detta slutfört.

Stockholm i september 2023

Albin Kainelainen

/Johanna Nilsson  
Wiveca Wahlqvist Blumenthal

# Innehållsförteckning

Förord .....	2
Promemorians huvudsakliga innehåll .....	5
1 Förslag till lag om ändring i konsumentkreditlagen (2010:1846).....	6
2 Bakgrund, direktiv och utredningsarbete .....	8
3 Den svenska bolånemarknaden .....	8
3.1 Kreditinstitutens utlåning till hushåll .....	8
3.2 Räntebindingstid på bolån .....	9
3.3 Bolåneräntor .....	10
3.4 Kreditinstitutens finansiering av bolån och hantering av ränterisk .....	10
4 Bolånemarknader i andra nordiska länder .....	11
5 Effekter av ränteförändringar i ljuset av hushållens räntebindingstider.....	12
5.1 Utredningens bedömning.....	14
6 Faktorer som påverkar hushållens val av räntebindingstid .....	15
6.1 Utredningens bedömning.....	17
7 Gällande rätt.....	18
7.1 Konsumentkreditlagens bestämmelser om förtidsbetalning av en bostadskredit.....	18
7.1.1 Rätt till förtidsbetalning.....	18
7.1.2 Kreditgivarens rätt till ersättning .....	18
7.1.3 Konsumentens rätt till information .....	19
7.2 Bakgrunden till reglerna om ränteskillnadsersättning .....	20
7.2.1 Det bakomliggande syftet med reglerna .....	20
7.2.2 Bakgrunden till den nuvarande schablonregeln .....	20
7.3 Bolånedirektivets regler om förtidsbetalning av en bostadskredit.....	21
7.4 Andra nordiska länders regler om ersättning vid förtidsbetalning av en bostadskredit .....	22
7.4.1 Finland.....	23
7.4.2 Danmark .....	23
7.4.3 Norge .....	23
7.5 Avtalsrättsliga utgångspunkter .....	25
7.5.1 Ersättningsskyldighet vid avtalsbrott.....	25
7.5.2 Konsumentens avbeställningsrätt och begränsade ersättningsskyldighet .....	25
7.5.3 Kreditgivarens rätt till ränteskillnadsersättning .....	26
8 Schablonregeln för beräkning av ränteskillnadsersättning .....	27
8.1 Behovet av en lagändring .....	27

8.2	En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider.....	29
9	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser.....	33
10	Konsekvenser.....	33
10.1	Bakgrund till förslaget.....	34
10.2	Alternativa lösningar.....	34
10.2.1	Genomsnittlig bolåneränta.....	34
10.2.2	Bostadsobligationsränta.....	35
10.2.3	Styrränta.....	35
10.2.4	Revidering av det nuvarande påslaget.....	36
10.2.5	En procentsats av det belopp som ska förtidsbetalas.....	36
10.2.6	Spärregel.....	37
10.2.7	Ränteskillnadsersättning vid amortering, säkerhetsbyte och gäldenärsbyte.....	37
10.2.8	Information till konsumenterna.....	38
10.3	Offentligfinansiella och samhällsekonomiska konsekvenser.....	39
10.4	Konsekvenser för berörda.....	39
10.4.1	Konsekvenser för låntagare.....	39
10.4.2	Konsekvenser för företag.....	40
10.4.3	Konsekvenser för myndigheter, domstolar och kommuner.....	41
10.4.4	Konsekvenser hållbar utveckling.....	42
11	Författningskommentar.....	42
11.1	Förslaget till lag om ändring i konsumentkreditlagen (2010:1846).....	42
	Referenser.....	45
	Bilaga 1. Utredningsdirektiv.....	47
	Bilaga 2. Diagram.....	50

## Promemorians huvudsakliga innehåll

Utredningen föreslår 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.

Utredningen föreslår 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. Utredningen bedömer 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.

Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 januari 2025.

# 1 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 §<sup>1</sup>

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 räntebindingstid, ökad med en procentenhet, och*

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

*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 räntebindningstiden 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 räntebindningstiden löper ut.

## 2 Bakgrund, direktiv och utredningsarbete

Finansdepartementet gav den 29 augusti 2022 utredaren i uppdrag att analysera behovet av åtgärder i relation till hushållens räntebindingstider och föreslå lämpliga åtgärder, se närmare beskrivning av uppdraget i *bilaga 1*. Den angivna bakgrunden till uppdraget är att hushållens skulder har ökat stadigt under de senaste 20 åren och att dessa skulder innebär risker för enskilda låntagare, långgivare samt den finansiella och makroekonomiska stabiliteten. Direktivet pekar även på att hushåll kan välja mellan olika räntebindingstider och andelen med korta räntebindingstider är hög i Sverige. Utifrån denna bakgrund anger direktivet att det kan det finnas anledning att närmare analysera effekterna av ränteförändringar i ljuset av hushållens räntebindingstider och de faktorer som bidrar till hushållens val av räntebindingstid, samt att överväga åtgärder. Eventuella åtgärder som kan leda till längre räntebindingstider ska värna och förbättra kundrörligheten på bolånemarknaden och beakta risken för högre räntekostnader. Direktivet pekar särskilt på behovet av att allsidigt analysera vilken betydelse dagens bestämmelser om ränteskillnadsersättning har för hushållens benägenhet att teckna bolån med längre räntebindingstider, och vid behov föreslå åtgärder. I februari 2022 gav Finansinspektionen även in en hemställan till Justitiedepartementet om att schablonregeln för ränteskillnadsersättning i 36 § tredje stycket 1 konsumentkreditlagen (2010:1846), skulle ändras på grund av att den bland annat leder till att vissa konsumenter får betala en omotiverat hög ränteskillnadsersättning.

Utredningen har under arbetets gång haft en löpande dialog med företrädare för Finansinspektionen och Svenska Bankföreningen. Diskussioner har även förts med företrädare för Riksbanken och med forskare inom företagsekonomi på Kungliga Tekniska högskolan samt inom nationalekonomi på Stockholms universitet. Även Konkurrentverket och Konsumentverket har vidtalats.

Utredningen anser att det är viktigt att låntagare har goda förutsättningar att välja den räntebindingstid som passar dem bäst. Ränteskillnadsersättningen är en faktor som kan begränsa låntagarnas möjlighet att välja längre räntebindingstider på sina bolån. Mot bakgrund av utredningsdirektiven, utredningens analys av vilka faktorer som är viktiga för hushållens val av räntebindingstider och den tillgängliga utredningstiden har utredningen valt att fokusera på att analysera behovet av att ändra reglerna om ränteskillnadsersättning.

## 3 Den svenska bolånemarknaden

### 3.1 Kreditinstitutens utlåning till hushåll

De svenska hushållens bolån uppgår till över 4 000 miljarder kronor och står för ungefär 80 procent av de monetära finansinstitutens utlåning till



hushåll. Ungefär 65 procent av hushållen äger sin bostad och av dessa hushåll har 80 procent ett bolån. Andra länder med liknande andelar är bl.a. Norge och Danmark. Enligt Finansinspektionens bolåneundersökning för 2022 hade låntagare som ingick ett nytt avtal under den aktuella perioden för undersökningen en genomsnittlig total lånebörda på ca 2,82 miljarder kronor.

Hushållens skuldsättning, mätt som hushållens totala skulder som andel av hushållens totala disponibla inkomster, var drygt 190 procent 2022. Ser man till hushållens skulder som andel av finansiella tillgångar så är den kvoten betydligt lägre, knappt 30 procent 2022 (se diagram 1 i bilaga 2). Det är vanligare att hushåll högre upp i inkomstfördelningen har bolån.

## 3.2 Räntebindningstid på bolån

I Sverige har bolånen dels en kontraktuell löptid som ligger mellan 30 år och 50 år, dels villkor för räntebindningstiden vilka ändras under bolånets löptid. Räntan på ett bostadslån kan vara rörlig eller bunden. Med att räntan är bunden avses att räntan inte kan ändras under en viss tid, en s.k. räntebindningstid (se prop. 2013/14:44 s. 9). I dagligt tal används begreppet rörlig ränta för räntebindningstider på högst tre månader. Utredningen kommer därför att använda begreppet rörlig ränta för dessa räntebindningstider och bunden ränta för räntebindningstider som är längre än så.

På svensk bolånemarknad är det vanligast med en räntebindningstid på upp till tre månader och räntebindningstider på mellan ett och fem år. Andelen bolån med rörlig ränta utgör cirka hälften av den utestående bolånestocken. En mycket liten andel av den utestående stocken av bolån har en räntebindningstid på över fem år (se diagram 2 i bilaga 2). Över 80 procent av bolånen har en återstående räntebindningstid på mindre än två år (se diagram 3 i bilaga 2). Detta innebär att svenska bolån med bunden ränta har en relativt kort räntebindningstid.

På den svenska bolånemarknaden är det möjligt för låntagaren att dela upp sitt bolån i en eller flera delar med olika räntebindningstid. I Finansinspektionens senaste bolånerapport från april 2023 framgår att bland de bolånetagare som var bostadsköpare 2022 hade 6 av 10 delat upp sitt bolån i mer än en lånedel och att andelen låntagare som har delat upp bolånet har ökat under de senaste åren. Andelen bostadsköpare som hade samtliga lånedelar med en räntebindningstid på tre månader, var cirka 60 procent 2022. Andelen bostadsköpare som hade hela bolånet bundet sjönk från 50 procent till 20 procent mellan 2021 och 2022.

De svenska hushållens skuldsättning, som är hög både i ett historiskt och ett internationellt perspektiv, tillsammans med att en stor andel av bolånetagarna har korta räntebindningstider innebär att ränteförändringar får snabbt genomslag på hushållens ekonomi. Påverkan på hushållens ekonomi av förändringar i ränteläget kan illustreras med hjälp av hushållens räntekvot (se diagram 4 i bilaga 2). Diagrammet visar att de totala ränteutgifterna som andel av hushållens totala inkomst låg på 3,7 – 4,1 procent under perioden 2015–2021. Enligt Konjunkturinstitutets prognos väntas räntekvoten öka till 6,3 procent under 2023.

När prisskillnaden mellan bundna och rörliga räntor har varit större, har även andelen rörliga bolån varit högre. Även under flera år då skillnaden mellan räntor på olika bindningstider var låg var dock andelen bolån med rörlig ränta hög (se diagram 5 i bilaga 2). Under denna period sjönk emellertid boränteförväntningarna på ett och fem års sikt (se diagram 6 i bilaga 2), vilket kan ha bidragit till att hushållen i hög utsträckning valde rörlig räntebindingstid.

### 3.3 Bolåneräntor

Såväl nominella som reala korta och långa räntor har sjunkit sedan mitten av 1980-talet och nådde historiskt låga nivåer under 2010–2021. Över tid har bolåneräntorna till hushåll på olika räntebindingstider skiljt sig åt, där räntan på lån över fem år ofta har varit markant högre (se diagram 7 i bilaga 2). Räntor på längre räntebindingstider är ofta högre jämfört med korta eller rörliga räntebindingstider, vilket bland annat beror på att bundna räntor är förknippade med större risk för den som lånar ut (löptidspremie).

Utvecklingen av bolåneräntorna påverkas av förändringar i styrrentan, men också av hur bankerna finansierar sig och hur deras finansieringskostnad utvecklas. Utöver det kan exempelvis ändrade regler och konkurrensen på bolånemarknaden påverka bolåneräntan.

### 3.4 Kreditinstitutens finansiering av bolån och hantering av ränterisk

Kreditinstituten finansierar sin utlåning dels genom inlåning, dels genom upplåning. Upplåningen sker framför allt genom säkerställda obligationer, vilka har en underliggande säkerhetsmassa bestående av framför allt bolån. Institutens kostnader för både inlåning och upplåning varierar med det allmänna ränteläget. Även om andelen inlåning har ökat under senare år utgör för banksystemet som helhet de säkerställda obligationerna ungefär 60 procent av den totala finansieringen för bolån. Vad gäller bolån med längre bunden ränta, är den allmänna ränterisken kreditgivarna möter relativt sett lägre när det gäller finansiering genom bostadsobligationer jämfört med inlåning från allmänheten, på grund av den bättre löptidsmatchningen mellan tillgångar och skulder. Bankernas bruttomarginal på bolån<sup>2</sup> beskriver skillnaden mellan den genomsnittliga räntan som kunderna har betalat med den genomsnittliga finansieringskostnaden. Denna ökade under flera år fram till 2018, för att sedan ha sjunkit tillbaka under de senaste åren, i synnerhet under det senaste året (se diagram 8 i bilaga 2).

Bankerna finansierar normalt sett ett bolån på samma löptid oavsett om låntagaren har rörlig eller bunden ränta på sitt bolån, vilket görs genom att ge ut säkerställda obligationer med en löptid på flera år med bunden ränta.

<sup>2</sup> Finansinspektionen uppskattar bankernas bolånemarginaler på bolån med tre månaders räntebindingstid. För mer information avseende beräkningen, se Finansinspektionens promemoria (2022), FI: s beräkning av bolånemarginalen.

För att minska ränterisken, då en stor andel av bolånen har en rörlig ränta, omvandlar banker ofta den bundna räntan på de säkerställda obligationerna till en tre månaders Stiborränta genom räntederivat, s.k. ränteswap (Eidestedt m.fl., 2020).

Ett ränteswapavtal är ett derivatkontrakt där man kommer överens om att byta av ränteflöde under en bestämd tidsperiod. På räntemarknaden förekommer flera olika typer av ränteswappar. En av dessa är den vanliga ränteswappen (på engelska plain vanilla interest rate swap) där den ena parten betalar en förbestämd, bunden ränta på ett nominellt belopp och den andra betalar en rörlig ränta under en bestämd tidsperiod. Ränteswappar står för över 60 procent av alla utestående nominella belopp på den svenska derivatmarknaden. Marknaden för ränteswapavtal kännetecknas av hög aktivitet med stor omsättning och många transaktioner för flera olika löptider.

## 4 Bolånemarknader i andra nordiska länder

Bolånemarknader i olika länder skiljer sig åt avseende bl.a. finansieringsstruktur, fördelning av risk och räntebindningstid. Det finns en betydande skillnad mellan länder avseende hur vanligt det är med bolån med bunden respektive rörlig ränta. För en jämförelse av hushållens andel nya bolån med rörlig ränta i olika länder (se diagram 9 i bilaga 2).

Liksom på den svenska bolånemarknaden, är säkerställda obligationer en vanlig finansieringskälla för bolån i flera europeiska länder, däribland i de nordiska länderna. Bolånemarknader i de nordiska länderna uppvisar både likheter och olikheter.

I det danska systemet agerar banker som intermediärer mellan investerare och bolånemarknader. Bolåneräntorna bestäms också av marknaden, närmare bestämt av kupongen på den säkerställda obligationen. Till detta kommer en avgift till banken för att kompensera för administrativa kostnader och bankens kreditrisk. I detta system sker betalningar kopplade till bolån, inklusive förtidsinlösen av bolån, direkt till investerare i säkerställda obligationer. Investerare bär därmed ränterisken och risken för förtidsbetalning av bolånet, medan banken bär kreditrisken (Andersen m.fl., 2015). I Danmark har en låg andel av nya lån rörlig ränta.

I Norge äger en mycket stor andel av hushållen, över 75 procent, sin bostad. Den norska bolånemarknaden präglas av en hög andel bolån med rörlig ränta.

Över 90 procent av de finska hushållens lån har rörlig ränta. För att skydda sig mot högre räntor kan finska hushåll välja bunden ränta eller ingå någon form av produkter för räntesäkring. Det har dock historiskt varit låg efterfrågan på lån med bunden ränta. Vad gäller andra nordiska länders regler om ersättning vid förtidsbetalning av en bostadskredit (se avsnitt 7.4).

## 5 Effekter av ränteförändringar i ljuset av hushållens räntebindningstider

Förändringar av styrräntan påverkar inflationen och den reala ekonomin genom flera olika kanaler, vilket brukar kallas den penningpolitiska transmissionsmekanismen. Denna mekanism brukar beskrivas genom att den verkar genom flera kanaler; räntekanalerna, växelkurskanalen, tillgångspriskanalen och förväntningskanalen. Ränteförändringar påverkar hushållen framför allt genom räntekanalerna och tillgångspriskanalen. För hushållen innebär räntekanalerna att hushållens ränteutgifter samt villigheten att spara påverkas av ränteförändringar. När räntorna stiger innebär båda dessa faktorer att åtminstone en del hushåll drar ner på sin konsumtion. För hushåll med större skulder i förhållande till inkomsten innebär det att ränteförändringar får en större effekt på hushållets kassaflöde. Lån med rörlig ränta innebär därmed ett snabbare genomslag av ränteförändringar på hushållets utgifter, vilket tränger undan såväl konsumtion som sparande.<sup>3</sup> Storleken på hushållens skulder påverkar också genomslaget av ränteförändringar. Enligt Flodén m.fl. (2021) minskar högt skuldsatta hushåll sin konsumtion mer än hushåll med lägre skuld, vilket drivs av hushåll som har en del eller en stor andel av sin skuld tagen till rörlig ränta. Det innebär att penningpolitiska chocker snabbt överförs till räntekostnader genom den s.k. kassaflödeskanalen. Badarinza m.fl. (2014) menar att det finns vissa bevis för att penningpolitiken i USA har haft en mer stimulerande effekt på ekonomin i de delar av USA där bolån med rörlig ränta är mer vanligt förekommande. Företagssektorn kan också påverkas av ränteförändringar, men har också tillgång till fler finansiella instrument för att hantera sin ränterisk, såsom ränteswapavtal.

Tillgångspriskanalen innebär att ränteförändringar även kan påverka tillgångspriser. Högre räntor innebär att det blir mer lönsamt att spara på vanligt bankkonto och att priset på olika tillgångar, såsom aktier och bostäder, minskar. Detta bidrar till att hushållen som äger denna typ av tillgångar minskar sin konsumtion.

Hushållens konsumtion utgör ungefär hälften av svensk BNP. Valet av räntebindningstid kan påverka hushållens egen ekonomiska situation och motståndskraften mot oväntade ränteökningar. Högre ränteutgifter innebär att såväl konsumtion som sparande trängs undan. Hushåll kan försäkra sig mot högre räntor genom att binda räntan på hela eller delar av bolånet.

Utredningen kan konstatera att det faktum att de svenska hushållen har en betydande andel bolån med rörlig ränta innebär att de på kort tid påverkas av förändringar av styrräntan. Riksbanken har under lång tid lyft fram att de svenska hushållens räntekänslighet är större än tidigare. Det beror enligt Riksbanken både på hushållens höga skuldsättning och på de korta räntebindningstiderna på deras bolån. För högt skuldsatta bolånetagare kan konsumtionsutrymmet minska påtagligt när räntan

<sup>3</sup> En kommitté (Dir. 2023: 53 Översyn av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder) har bl.a. till uppgift att analysera vilka makroekonomiska risker som är förenade med hushållens skuldsättning.

stiger. I och med att räntebindningstiden är så kort bland svenska bolånetagare sker också genomslaget snabbt (se t.ex. Riksbankens penningpolitiska rapport, september 2023 och Riksbankens penningpolitiska rapport, september 2022). I Riksbankens finansiella stabilitetsrapport (2017:2) skriver Riksbanken att hushållens skuldsättning är hög och har stigit under en längre tid. Eftersom de flesta lån är tagna till rörlig ränta skulle hushållens ränteutgifter öka snabbt om räntorna började stiga. Hushållens höga skuldsättning skapar sårbarheter och om hushållens skuldsättning fortsätter att öka snabbare än inkomsterna, kommer hushållen att bli alltmer känsliga för konjunkturförändringar samt störningar i deras privatekonomi. Riksbanken pekar på att det därför är viktigt att hushållens motståndskraft ökar.

En hög räntekänslighet hos hushållen innebär dock även att konsumtion kan stabiliseras över konjunkturcykeln, då räntor och inkomster ofta följer varandra. I ett läge då konjunkturen viker sänks oftast styrräntan, vilket innebär att räntekostnaden för hushåll med rörliga räntor på sina bolån följaktligen sjunker, vilket i sin tur ökar utrymmet för konsumtion och sparande. Att en del av hushållens inkomster omfördelas över konjunkturen kan dels göra det lättare för penningpolitiken att jämna ut variationer i aggregerad efterfrågan, dels underlätta för det enskilda hushållet, givet att hushållets ekonomiska situation följer den allmänna ekonomiska utvecklingen (se t.ex. Finansinspektionen, 2021). Bundna räntor kan samtidigt minska svängningarna i hushållens ekonomi och minska risken för att genomslaget av penningpolitiken på olika delar av ekonomin blir obalanserat.

Engström och Lind (2017) konstaterar att ur det enskilda hushållets perspektiv har de rörliga räntorna de senaste 20 åren i stort sett alltid varit lägre jämfört med de bundna räntorna. Ett hushåll som är myopiskt<sup>4</sup> och utgår från att dagens situation, eller historiska trender, består har därför skäl att välja rörlig ränta. Ett rationellt hushåll kan i stället tänkas väga in olika risker förknippade med valet mellan rörlig och bunden ränta, såsom att rörliga räntor kan stiga i framtiden. Författarna menar att rörliga räntor kan ha en samhällsekonomisk kostnad om det i framtiden blir betydande räntehöjningar vilka kan leda till betalningsproblem. Det handlar då inte bara om risker för det enskilda hushållet, utan om risker för ekonomin som helhet.

Avseende stabiliteten på den svenska bolånemarknaden och vidare den finansiella stabiliteten anser utredningen att det är viktigt att notera betydelsen av hushållens återbetalningsförmåga, vilket bedöms genom de s.k. kvar-att-leva-på-kalkylerna (KALP-kalkylerna). Kalkylerna används för att fastställa vilket ekonomiskt utrymme som kredittagaren har att fullgöra sitt kreditåtagande. Det framgår inte av konsumentkreditlagen hur en KALP-beräkning ska genomföras eller den exakta nivån på kalkylräntan. I Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2021:29) om krediter i konsumentförhållanden anges att en kreditgivare bör upprätta en boendekostnadskalkyl som en del i sin bedömning av konsumentens återbetalningsförmåga (se 3 kap.). Kalkylerna baseras på olika underlag,

<sup>4</sup> Med myopiskt beteende menas kortsiktiga förväntningar om att t.ex. dagens priser kommer fortsätta i samma riktning.

såsom låntagarens egna uppgifter, kreditupplysning och schablonkostnader. Den kalkylränta som används i kalkylen är högre än den faktiska räntesatsen på lånet och är således ett sätt att stresstest låntagarens inkomster och se om dessa är tillräckliga för att låntagaren ska klara att betala lånet även om räntenivån stiger väsentligt eller andra faktorer påverkar låntagarens ekonomi negativt. Att kalkylräntan är högre än den avtalade räntan innebär att högre räntor inte per automatik leder till underskott i låntagarens kalkyl utan att bolånetagare ska klara av ett högre ränteläge jämfört med den avtalade bolåneräntan.

Finansinspektionen (2017) konstaterar att hushållens buffertar, i form av både låneutrymme och likvida tillgångar, är viktiga för att bedöma hushållens motståndskraft för inkomstbortfall. Om hushållen kan använda sina inkomster på ett flexibelt sätt ökar också deras motståndskraft.

Utifrån data från Finansinspektionen<sup>5</sup> kan utredningen konstatera att andelen nya låntagare som har enbart rörlig ränta på sina bolån ökar med inkomst (se diagram 10 i bilaga 2). Riskerna förknippade med rörlig ränta kan dock vara särskilt påtagliga för låntagare med osäkra eller sämre ekonomiska förhållanden. Data visar att det är en något större andel av låntagare med högre marginaler som har 100 procent rörlig ränta jämfört med andelen låntagare med lägre marginaler (se diagram 11 i bilaga 2). Data visar att yngre låntagare (18–30 år) i mindre utsträckning har 100 procent rörlig ränta på sina bolån, jämfört med andra åldersgrupper, vilket gäller för samtliga år 2017–2022. År 2022 hade dock över hälften av nya bolånetagare i åldersgruppen 18–30 år i stickprovet 100 procent rörlig ränta på sina bolån. Bruttoskuldkvoten avser den totala lånebördan<sup>6</sup> och diagram 12 i bilaga 2 visar hur stor andel i respektive grupp som utgörs av låntagare med 100 procent rörligt lån. År 2022 återfanns en högre andel av låntagarna med 100 procent rörlig ränta i bruttoskuldkvotsgruppen över 450 procent jämfört med i de övriga grupperna. En hög andel rörliga lån återfinns även i de andra bruttoskuldkvotsgrupperna och för åren 2017–2021 var andelen låntagare med 100 procent rörlig ränta högre i gruppen 0–150 procent. Låntagare med 100 procent rörlig ränta återfinns alltså i samtliga bruttoskuldkvotsgrupper och tycks inte vara koncentrerad till varken de högre eller de lägre bruttoskuldkvotsgrupperna, sett över tid. Även Flodén m.fl. (2021) konstaterar att hushåll med rörlig ränta på sina bolån liknar hushåll med bunden ränta i flera viktiga avseenden.

## 5.1 Utredningens bedömning

Mot bakgrund av vad som framgår i föregående avsnitt gör utredningen bedömningen att såväl bunden som rörlig räntebindningstid på bolån är

<sup>5</sup> Finansinspektionens stickprov för nya bolånetagare 2022. Stickprovet avser samtliga utbetalda bolån under en årligen fördefinierad tidsperiod. Stickprovet omfattar bostadsköpare, tilläggslåntagare och låntagare som har bytt bank. Utredningens analys bygger på nya bostadsköpare. För mer information om Finansinspektionens stickprov, se Finansinspektionens rapport Den svenska bolånemarknaden 2023.

<sup>6</sup> Skuldkvotmättet definieras av Finansinspektionen och inkluderar alla lån som nya bolånetagare hade vid tidpunkten när det nya bolånet togs, det vill säga: bolån, blancolån, lån mot andra säkerheter och utnyttjade kortkrediter. Lånebördan relateras till inkomsten före skatt. Se Finansinspektionens rapport Den svenska bolånemarknaden 2023.

förknippade med både för- och nackdelar. I Sverige väljer många hushåll rörlig ränta på sina bolån, oavsett om de har stora eller små marginaler i sin hushållsekonomi. Bolånetagare med mindre marginaler kan påverkas särskilt mycket av ränteförändringar.

Det som kan vara mest fördelaktigt för den individuella låntagaren är inte nödvändigtvis detsamma som att det är fördelaktigt på systemnivå. Den höga andelen hushåll med rörliga räntor i Sverige gör att genomslaget för penningpolitiken kan bli snabbt. Bundna räntor kan minska svängningarna i hushållens ekonomi och minska risken för att genomslaget av penningpolitiken på olika delar av ekonomin blir obalanserat. Utredningen gör därför bedömningen att det är viktigt att ta bort eventuella hinder för att låntagare ska välja bolån med längre räntebindingstider men att låntagare, liksom idag, ska kunna göra val om räntebindingstid. Utredningen kan vidare konstatera att för att säkerställa hushållens motståndskraft mot ekonomiska störningar är kreditinstitutens kreditprövning och KALP-kalkylen för att bedöma låntagarens återbetalningsförmåga viktig. Detta inte minst då många låntagare har rörlig ränta, vilket innebär att räntehöjningar får omedelbara effekter på dessa låntagares kassaflöde.

## 6 Faktorer som påverkar hushållens val av räntebindingstid

För att analysera vilka faktorer som påverkar hushållens val av räntebindingstid drar utredningen i detta avsnitt slutsatser för den svenska bolånemarknaden utifrån forskningslitteraturen.

I flera internationella studier har låntagarens val av bolån med rörlig eller bunden ränta analyserats<sup>7</sup>. Det bör dock noteras att vid jämförelse av bolån med rörlig respektive bunden ränta mellan länder finns det i litteraturen ingen entydig tillämpning av de olika produkterna. Detta reflekterar bl.a. de olika bolåneprodukter som finns tillgängliga i olika länder (Kelly och Myers, 2019). Badarinza m.fl. (2014) undersöker hur förändringar i nuvarande och förväntade räntor påverkar andelen lån med rörlig ränta i bolånestocken. Författarna konstaterar att andelen lån med rörlig ränta förändras i enlighet med ränteutvecklingen i flera länder, däribland USA. De finner visst bevis för att hushåll är framåtblickande över en relativt kort tidshorisont. Rationella förväntningar om framtida rörelser i korta räntor påverkar valet av bolån. Hushållen tycks däremot inte förutse långsiktiga ränterörelser på det sätt som skulle krävas för att minimera livstidskostnaderna för sina bolån. I stället har den nuvarande prisskillnaden mellan bunden och rörlig ränta en viktig inverkan på valet av bolån. Författarna finner även bevis för att låntagare som väljer lån med rörlig ränta i USA inte fullt ut förstår i vilken utsträckning de rörliga räntorna kan variera samt bevis för suboptimal refinansiering av bolån i

<sup>7</sup> I den internationella litteraturen talar man ofta om adjustable-rate mortgages, ARM eller fixed-rate mortgages, FRM. I denna PM används begreppen rörlig respektive bunden ränta.

Danmark, USA och Storbritannien<sup>8</sup>. Författarna visar även att historisk volatilitet i inflationen är associerad med en hög andel lån med rörlig ränta. Volatilitet i inflationen gör långsiktiga nominella kontrakt riskfyllda för både låntagare och långgivare, då risk för långgivaren innebär att det blir dyrt för låntagaren i de fall lån med bunden ränta kan återbetalas med minimal kostnad för förtidsinlösen. Även bl.a. Foá m.fl. (2015) och Albertazzi (2019) finner att valet mellan rörlig och bunden ränta är starkt påverkat av relativpriset mellan och bunden och rörlig ränta. Albertazzi m.fl. menar att det indikerar att hushåll betar sig myopiskt och väljer den typ av bolån som medför de lägsta kostnaderna på kort sikt. Hushållens förväntningar om framtida bolåneräntor spelar också in, men enbart på en kortare tidshorisont. Författarna studerar också vad som bidrar till den observerade variationen i bolån med bunden eller rörlig ränta mellan länder i eurozonen över tid. Författarna finner att andelen nya bolån med bunden ränta är större när: Den historiska volatiliteten i inflationen är lägre, korrelationen mellan arbetslöshet och den korta räntan är högre, hushållens finansiella kunskap är lägre och användningen av lokala bolån som säkerhet i säkerställda obligationer och värdepapper är mer utbredd. I en äldre studie, Campbell och Cocco (2003), framhåller författarna att hushåll med stora bolån, osäker arbetsinkomst, hög riskaversion, hög kostnad vid betalningsinställelse och låg sannolikhet att flytta är mindre benägna att föredra bolån med rörlig ränta. Foá m.fl. (2015) finner även stöd för att bankers rådgivning har betydelse för valet mellan rörlig och bunden bolåneränta.

Kelly och Myers (2019) studerar den irländska bolånemarknaden och vilka effekter ett skifte från bolån med rörlig ränta till bolån med bunden ränta har för den finansiella stabiliteten. De finner att medan bolån med bunden ränta kan öka hushållens motståndskraft, kan de samtidigt öka kostnaden för bolånet. Prissättningsrisken flyttas från hushåll till banker, vilka sedan övervältrar kostnaderna för riskhanteringen till hushåll. Författarna lyfter fram att hushållen kan begränsas i sin förmåga att refinansiera, eller till och med flytta, genom alltför höga avgifter i samband med refinansiering av ett bolån. Hushållen tenderar dock att inte ta hänsyn till dessa kostnader när de väljer räntebindningstid för bolånet. Författarna menar att om avgifterna i samband med refinansiering inte är för höga kan lån med bunden ränta förbättra konkurrenstransparensheten och uppmuntra till byte av bolån. Låga avgifter kompenseras ofta för genom högre bolånemarginaler för alla kunder. Detta kan vara relativt ofördelaktigt för hushåll med låg finansiell förmåga, som tenderar att inte refinansiera optimalt.

I flera svenska studier har det också analyserats vilka faktorer som påverkar hushållens val av räntebindningstid på sina bolån. Den faktor som framför allt lyfts fram är prisskillnaden mellan den bundna och den

<sup>8</sup> S.k. finansiell förmåga (eng. financial literacy) är något som har studerats även i Sverige, se t.ex. Finansinspektionens promemorior från 2023 samt 2020 om hushållens ekonomi och finansiella förmåga. På de frågor som handlar om att planera på längre sikt och att hålla sig informerad om privatekonomiska frågor är det hushåll med lägst inkomst som säger att de har det lägsta intresset och det är också den grupp som har lägst finansiell förmåga och räknefärdigheter, enligt promemorian från 2020.



rörliga bolåneräntan. Även regelverket om ränteskillnadsersättning har i vissa studier lyfts fram som en möjlig förklaringsfaktor.

I en ekonomisk kommentar från Riksbanken (2015) analyseras vad som driver hushållens val av räntebindningstid. Resultaten indikerar att hushållen tycks ta hänsyn till både den framtida räntenivån på kort sikt och de nuvarande relativa kostnaderna, dvs. skillnaden mellan bundna och rörliga bolåneräntor vid valet av räntebindningstid. Att hushåll i vissa länder väljer bolån med rörlig ränta i större utsträckning menar författarna till viss del beror på lånekulturen och de institutionella förutsättningarna i varje land, som kostnader för att lösa in sitt bolån i förtid. Dessutom har vissa länder valt att reglera andelen nyutlåning till rörlig ränta i syfte att minska hushållens räntekänslighet. Författarna konstaterar att om de relativa riskerna mellan bunden och rörlig ränta är konstanta över tid så är det troligt att en av de mest betydelsefulla faktorerna är prisskillnaden mellan bundna och rörliga bolåneräntor. De menar även att de institutionella förutsättningarna har medfört att det kan bli dyrt att lösa in sitt bolån i förtid, att det historiskt har lönat sig att välja rörlig ränta framför lite längre räntebindningstider samt även att det är möjligt att hushållen har låga och för optimistiska ränteförväntningar till följd av en period med låga räntor.

I en analys från Finansinspektionen från 2017 diskuteras flera faktorer som kan påverka valet av räntebindningstid, däribland att individer kan ge relativt större vikt till avkastningen i närtid jämfört med avkastningen längre fram i tiden när de fattar ett beslut, s.k. present bias, samt konsekvenserna av att ha bunden ränta. I det sammanhanget nämns reglerna om ränteskillnadsersättning och hur de kan påverka hushållens incitament att binda räntan. Analysen visar bl.a. att hushållens val av räntebindningstid påverkas av skillnaden mellan den bundna femåriga räntan och den rörliga räntan (den s.k. ränteskillnaden). Ju lägre och mer stabil rörlig ränta och ju större ränteskillnad, desto större andel rörlig ränta har hushållen valt på sina bolån.

## 6.1 Utredningens bedömning

Mot bakgrund av det som anges i föregående avsnitt bedömer utredningen att det finns flera olika faktorer som påverkar hushållens val av räntebindningstid, bl.a. den relativa kostnaden mellan rörliga och bundna bolån, hushållens riskbenägenhet och den finansiella förmågan hos hushållen. Den relativa kostnaden mellan ett bolån med bunden respektive rörlig ränta tycks enligt flera studier vara en viktig förklaringsfaktor till låntagares val av räntebindningstid. Reglerna om ränteskillnadsersättning kan vara en av flera faktorer som påverkar hushållens val av räntebindningstid. Utredningen gör bedömningen att en rättvis ränteskillnadsersättning minskar hindren mot längre räntebindningstider, utan att begränsa låntagarens möjlighet att välja räntebindningstid.

## 7 Gällande rätt

### 7.1 Konsumentkreditlagens bestämmelser om förtidsbetalning av en bostadskredit

#### 7.1.1 Rätt till förtidsbetalning

En konsument har alltid rätt att betala sin skuld till kreditgivaren före den avtalade förfallotiden (32 § första stycket konsumentkreditlagen, KkrL). Rätten är inte förenad med några särskilda begränsningar eller villkor.

Kreditgivaren har däremot endast rätt att kräva förtidsbetalning i vissa angivna situationer och om förbehåll om det har gjorts i avtalet (se 33–35 §§ KkrL). En sådan rätt aktualiseras om konsumenten är mer än en månad sen med att betala av ett belopp som överstiger tio procent av kreditfordran eller ett belopp som överstiger fem procent av kreditfordran men avser två eller flera poster som har förfallit till betalning vid olika tidpunkter eller om konsumenten på något annat sätt är väsentligt försenad med betalningen (33 § första stycket 1–3). Kreditgivaren har också rätt att kräva förtidsbetalning om det står klart att konsumenten genom att avvika, skaffa undan egendom eller förfara på något annat sätt undandrar sig att betala sin skuld (33 § första stycket 5). Kreditgivaren kan även kräva förtidsbetalning på grund av att säkerheten som ställts för bostadskrediten har försämrats avsevärt, men endast om det beror på någon annan orsak än en allmän prisnedgång på den relevanta marknaden (33 § tredje stycket).

I fråga om en bostadskredit som har bunden ränta för hela eller en del av avtalstiden, dock minst tre månader, har kreditgivaren, trots första–tredje styckena, rätt att få betalning i förtid på den dag då den tid för vilken räntan är bunden löper ut. Detta gäller dock endast om det har gjorts förbehåll om det i avtalet och det finns synnerliga skäl (33 § fjärde stycket). Kreditgivaren kan även kräva förtidsbetalning på grund av försämrad säkerhet med stöd av bestämmelser i annan lag (35 §), till exempel 6 kap. 6 § jordabalken.

Om kreditgivaren har krävt förtidsbetalning enligt 33 § första stycket 1–3 är konsumenten ändå inte skyldig att betala i förtid, om han eller hon före utgången av uppsägningstiden betalar det belopp som har förfallit jämte dröjsmålsränta. Detsamma gäller om konsumenten vid uppsägning enligt 33 § första stycket 5 eller enligt tredje stycket i samma paragraf genast efter uppsägningen eller inom medgiven uppsägningstid ställer godtagbar säkerhet för fordran (34 § andra stycket). Om konsumenten tidigare har befriats från skyldigheten att betala skulden i förtid med stöd av 34 § andra stycket, gäller inte det stycket (34 § tredje stycket).

#### 7.1.2 Kreditgivarens rätt till ersättning

Vid en 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 (36 §

första stycket KkrL). 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 (36 § andra stycket). En ränta bunden på högst tre månader räknas normalt som rörlig ränta (se avsnitt 3.2).

Reglerna om beräkning av ränteskillnadsersättning finns i 36 § tredje stycket. Ränteskillnadsersättningen för en bostadskredit får högst motsvara skillnaden mellan räntan på krediten och den ränta som vid betalningstillfället i allmänhet gäller för bostadsobligationer med en löptid som motsvarar återstående räntebindningstid, ökad med en procentenhet (36 § tredje stycket 1). Det innebär att kreditgivaren har rätt till kompensation för den ränteförlust som hänför sig till den återstående räntebindningstiden, med avdrag för ett belopp som speglar kreditgivarens möjlighet att omplacera det återbetalade beloppet genom att ge ut ett nytt bolån med samma löptid som den återstående räntebindningstiden (jämförelseräntan). Finansinspektionen har tagit fram allmänna råd som ger kreditgivare vägledning om bland annat hur ränteskillnadsersättningen vid förtidsbetalning av bostadskrediter med bunden ränta bör beräknas enligt schablonregeln i 36 § tredje stycket 1 (se 4 kap. Finansinspektionens allmänna råd [FFFS 2021:29] om krediter i konsumentförhållanden).

I 36 § tredje stycket 2 finns även en schablonregel för beräkning av ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning av andra krediter än bostadskrediter.

Om det i ett enskilt fall är uppenbart att den ersättning som högst får utgå enligt schablonreglerna i tredje stycket överkompenserar kreditgivaren strider det, enligt andra stycket, mot god kreditgivningssed om kreditgivaren fullt ut utnyttjar den ram för ersättningen som reglerna ger (prop. 2013/14:44 s. 28 f.).

### **7.1.3 Konsumentens rätt till information**

Konsumenten har rätt att få allmän information om villkoren för förtidsbetalning av bostadskrediten. Informationen ska finnas tillgänglig i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten eller i någon annan elektronisk form (6 b § KkrL). Konsumenten har också i regel rätt till information enligt ett standardiserat EU-faktablad som ska tillhandahållas i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten. Faktabladet ska överlämnas utan onödigt dröjsmål efter det att konsumenten lämnat uppgifter om sina önskemål och behov samt de uppgifter som behövs för en kreditprövning. Överlämnandet ska vidare ske i rimlig tid innan ett kreditavtal ingås. I faktabladet ska konsumenten bland annat få information om det belopp som ska betalas vid en förtidsbetalning, eller om det inte är möjligt, beräkningsmetoden. I faktabladet finns det också en upplysning om att konsumenten ska kontakta kreditgivaren när konsumenten har bestämt sig för att återbetala lånet för att få reda på det exakta beloppet vid den tidpunkten (9 a § och 1 § förordningen

[2016:1034] om standardiserat EU-faktablad och beräkning av effektiv ränta vid bostadskrediter). Om konsumenten vill betala skulden i förtid ska kreditgivaren på begäran snarast 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. Informationen ska lämnas i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten (32 § andra stycket).

## 7.2 Bakgrunden till reglerna om ränteskillnadsersättning

### 7.2.1 Det bakomliggande syftet med reglerna

I samband med att reglerna om ränteskillnadsersättning infördes i konsumentkreditlagen (1992:830) motiverades konsumentens ersättningsskyldighet gentemot kreditgivaren bland annat på följande sätt. En överenskommelse om att räntesatsen ska ligga fast under hela eller en del av kredittiden har den fördelen för konsumenten att han eller hon inte behöver riskera räntestegringar under denna tid. Omvänt har avtalet den nackdelen för konsumenten att han eller hon inte får del av de räntesänkningar som inträffar på marknaden. Om konsumenten ges rätt att säga upp ett sådant avtal när som helst utan ersättningsskyldighet, kan konsumenten utnyttja fördelarna med avtalet utan att behöva beröras av nackdelarna. En sådan ordning skulle helt förrycka förutsättningarna för avtalet. Detta talar starkt för att konsumenten ska kunna bli skyldig att betala ersättning till kreditgivaren om konsumenten väljer att säga upp ett sådant avtal i förtid. Till det sagda kommer att kreditgivaren vid lån med bunden ränta ofta själv har lånat upp kapital till en ränta som är bunden för motsvarande tid och som står i visst förhållande till den bundna utlåningsräntan. En rätt för konsumenten att utan kostnad säga upp krediten i förtid skulle därför öka kreditgivarens finansiella risk och nödvändiggöra större marginaler mellan utlånings- och upplåningsräntor. På grund av det sagda bör kredittagaren vara skyldig att betala ersättning för den förlust som kan drabba kreditgivaren vid betalning i förtid under förutsättning att kreditgivaren har gjort förbehåll om rätt till sådan ersättning (prop. 1991/92:83 s. 70 f.). Liknande motiveringar har angetts vid senare ändringar av reglerna om ränteskillnadsersättning (se till exempel prop. 2013:14:44 s. 16).

### 7.2.2 Bakgrunden till den nuvarande schablonregeln

Schablonregeln för beräkning av ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning av en bostadskredit med bunden ränta har ändrats ett par gånger, främst vad gäller jämförelseräntan.

Den nuvarande schablonregeln infördes 2014. Skälet till det var att beräkningsmodellen enligt den då gällande schablonregeln, som utgick

från statspapper av olika slag, ledde till att kreditgivaren i olika grad under- eller överkompenserades beroende på förändringarna i ränteläget mellan kreditgivarens upplåningsränta och räntan på statspapper. Detta även utan att det skett någon förändring av ränteläget för bolån.

Regeringen ansåg därför att reglerna behövde ändras för att motverka orimliga resultat och i syfte att skapa förutsättningar för en mer rättvis ränteskillnadsersättning som bättre tog hänsyn till parternas motstående intressen (prop. 2013/14:44 s. 11). För att kunna utforma en schablonregel som uppnådde det ansåg regeringen att jämförelseräntan skulle knytas till räntan för bostadsobligationer. Det skapade en tydligare koppling till både kreditgivarens upplåningskostnad och alternativa avkastning i form av att det förtidsbetalade beloppet lånas ut på nytt (prop. 2013/14:44 s. 14 f.). Regeringen bedömde vidare att ett påslag på en procentenhet på räntan för bostadsobligationer gjorde att jämförelseräntan hamnade på en rimlig nivå (jfr a. prop. 16 f.). Regeringen bedömde också att det fanns skäl att förtydliga att kreditgivarens rätt till ränteskillnadsersättning vid en förtidsbetalning av en bostadskredit, eller andra krediter, är villkorad till att ersättningskravet inte står i strid med god kreditgivningssed. En korrigeringsregel infördes därför i 36 § andra stycket KkrL. Regeringen uttalade även att det förutsattes att tillsynsmyndigheterna – Finansinspektionen för kreditinstituten – övervakar att kreditgivarna tillämpar god kreditgivningssed vid beräkningen av ränteskillnadsersättningen (a. prop. s. 18).

### 7.3 Bolånedirektivets regler om förtidsbetalning av en bostadskredit

Bolånedirektivet<sup>9</sup> genomfördes i svensk rätt 2017. Enligt direktivet ska medlemsstaterna se till att konsumenten har rätt att helt eller delvis fullgöra sina förpliktelser enligt ett kreditavtal innan detta löper ut. I sådana fall ska konsumenten ha rätt till en nedsättning av konsumentens sammanlagda kreditkostnad, där nedsättningen ska utgöras av räntan och kostnaderna under avtalets återstående löptid (artikel 25.1). Medlemsländerna får förena rätten till förtidsbetalning med vissa villkor, till exempel att den ska vara tidsbegränsad eller variera beroende på typ av kreditränta eller tidpunkten när rätten utnyttjas (jfr artikel 25.2). Om förtidsbetalningen sker under en period då krediträntan är bunden får medlemsstaterna föreskriva att rätten till förtidsbetalning ska vara förenad med villkoret att konsumenten ska ha ett legitimt intresse av förtidsbetalningen (artikel 25.5). Det skulle till exempel kunna vara om konsumenten blir arbetslös eller skiljer sig (skäl 66).

Medlemsstaterna får även föreskriva att kreditgivaren, om det är motiverat, ska ha rätt till skälig och objektiv ersättning för eventuella direkta kostnader för förtidsåterbetalningen men får inte ålägga konsumenten någon sanktion. Ersättningen får i det avseendet inte

<sup>9</sup> 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.

överstiga kreditgivarens finansiella förlust. Medlemsstaterna får på dessa villkor föreskriva att ersättningen inte ska överstiga en viss nivå eller endast ska tillåtas för en viss tidsperiod (artikel 25.3).

I direktivet finns det inte några definitioner av vad som avses med kreditgivarens direkta kostnader eller finansiella förlust. När det gäller begreppet finansiell förlust kan en jämförelse emellertid göras med artikel 16.4 b i konsumentkreditdirektivet, som behandlar medlemsstaternas möjlighet att införa regler som ger kreditgivaren rätt till full kompensation för sin förlust vid förtidsbetalning av en konsumentkredit. Förlusten definieras som skillnaden mellan den ursprungliga krediträntan och den ränta till vilken kreditgivaren kan låna ut det förtidsbetalade beloppet på nytt. Hänsyn ska även tas till kreditgivarens administrativa kostnader på grund av förtidsbetalningen.

Av bolånedirektivet följer vidare att om en konsument vill återbetala sina skulder enligt kreditavtalet innan detta löper ut, ska kreditgivaren utan dröjsmål efter det att begäran mottagits på papper eller annat varaktigt medium till konsumenten lämna den information som behövs för att bedöma detta alternativ. Denna information ska åtminstone innehålla en uppskattning av kostnaderna för konsumenten av att återbetala skulderna innan kreditavtalet löper ut och klart och tydligt ange alla antaganden som tillämpas. Alla antaganden som använts ska vara rimliga och kunna motiveras (artikel 25.4).

När direktivet genomfördes i svensk rätt konstaterades det att det redan fanns en grundläggande rätt för konsumenter att återbetala en kredit i förtid i 32 § KkrL och att den rätten gäller för alla konsumentkrediter utan att vara förenad med några särskilda begränsningar eller villkor. Det konstaterades vidare att det i 36 § samma lag fanns regler om ränteskillnadsersättning vid förtidsinlösen av krediter som överensstämde med bolånedirektivets regler. Det behövdes därför inte några nya regler för att genomföra direktivet i dessa delar (prop. 2015/16:197 s. 103 f.). Det infördes emellertid nya regler om kreditgivarens skyldighet att såväl inför avtalets ingående som i samband med en förtidsbetalning lämna information till konsumenten bland annat om villkoren för förtidsbetalningen, vilka kostnader en förtidsbetalning kan medföra och hur de beräknas (6 b §, 9 a § och 32 § andra stycket KkrL).

## 7.4 Andra nordiska länders regler om ersättning vid förtidsbetalning av en bostadskredit

Även i de nordiska grannländerna Finland, Danmark och Norge har en låntagare rätt att förtidsbetala en bostadskredit. I dessa länder har kreditgivaren också normalt rätt till kompensation med anledning av förtidsbetalningen, men låntagarens ersättningskyldighet ser olika ut. Nedan redovisas närmare hur ersättningsreglerna ser ut i dessa länder och vilka likheter och skillnader som finns jämfört med schablonregeln i 36 § tredje stycket 1 KkrL.

### 7.4.1 Finland

Kreditgivaren har rätt till kompensation från konsumenten när konsumenten betalar en bostadskredit eller en del av en sådan kredit i förtid, om krediten är större än 20 000 euro och har bundits till fast ränta eller om den period för vilken referensräntan bestäms är minst tre år. Som kompensation får kreditgivaren begära högst ett belopp som motsvarar den förlust som uppkommer till följd av en sänkt räntenivå under den återstående kreditperioden med fast ränta eller under den period för vilken referensränta har bestämts. Finansinspektionen meddelar närmare föreskrifter om förlustberäkningen (7 a kap. 20 § konsumentskyddslagen).

Det finns således vissa likheter mellan den finländska och den svenska ersättningsregeln. Kreditgivaren har endast rätt till ersättning för den ränteförlust som förtidsbetalningen innebär. Regeln är också, precis som den svenska, utformad som ett tak och anger vad ersättningen högst får uppgå till. Till skillnad från vad som gäller enligt den svenska ersättningsregeln begränsas kreditgivarens rätt till ersättning däremot till fall då kreditbeloppet överstiger en viss nivå. Finansinspektionen i respektive land förtydligar beräkningen av ersättningen, även om det sker genom bindande föreskrifter i Finland och genom allmänna råd i Sverige.

### 7.4.2 Danmark

I Danmark tar konsumenter främst bolån för att finansiera köp av fastigheter. Ett sådant kreditavtal, som är säkrat med panträtt i fast egendom, ska innehålla villkor om att kreditgivaren vid förtidsbetalning har rätt till ersättning för eventuella kostnader som är direkt kopplade till förtidsbetalningen. Ersättningen ska vara skälig och fastställas utifrån objektiva kriterier (se 26 a § kreditaftaleloven<sup>10</sup>).

Till skillnad från ersättningsregeln i 36 § tredje stycket 1 KkrL finns det alltså inte någon schablon för beräkningen av ränteskillnadsersättningen i lagen. Regeln uttrycker inte heller något tak för hur hög ersättningen kan bli.

### 7.4.3 Norge

Enligt norsk rätt har kreditgivaren vid en förtidsbetalning av en kredit med bunden ränta rätt till ersättning för förlust till följd av förtidsbetalningen om det följer av avtalet. Låntagaren är inte skyldig att betala mer än det räntebelopp som skulle ha betalats i tiden mellan betalningsdagen och den avtalade förfallodagen. Kreditgivaren har emellertid inte rätt till någon ersättning om skulden är 50 000 NOK eller mindre eller om låntagaren inte har fått information om kreditgivarens rätt till förlusttäckning vid avtalets ingående eller vid en senare ändring av avtalet. Kreditgivaren har inte heller rätt till ersättning om låntagaren har informerat kreditgivaren om förtidsbetalningen före utgången av acceptfristen i ett förslag till ändring av kreditvillkoren, och betalningen sker senast fyra veckor efter den dagen. Efter utgången av acceptfristen ska låntagaren betala marknadsränta för

<sup>10</sup> Lov om kreditaftaler (kreditavtaleloven).

den kredit som utnyttjats. Om kreditgivaren kan kräva förlusttäckning enligt avtalet, ska låntagaren på motsvarande sätt krediteras den vinst som kreditgivaren kan ha gjort med anledning av förtidsbetalningen. Parterna kan emellertid avtala bort låntagarens rätt till sådan kompensation, även om låntagaren är konsument. Konsumenten måste dock ha fått information om detta innan avtalet ingicks (2–10 § finansavtaleloven<sup>11</sup>).

Av § 2-1 finansavtalesforskriften<sup>12</sup> framgår att ersättningen för ränteförlust eller förlust av andra former av ersättning som ska täckas av låntagaren ska beräknas på följande sätt. Skillnaden vid tidpunkten för inlösen mellan den avtalade räntesatsen och den räntesats som kreditgivaren erbjuder för motsvarande kredit ska användas vid beräkningen av kreditgivarens förlust eller vinst vid förtida inlösen. Räntan för en period som motsvarar den återstående räntebindingstiden beräknas genom att ta det vägda genomsnittet av räntan för två liknande lån med en kortare och längre räntebindingstid som ligger närmast den återstående räntebindingstiden på det lån som löses in. Om kreditgivaren inte erbjuder en kredit som kan användas i beräkningen används räntan på den statsobligation vars löptid ligger närmast kreditens återstående löptid vid tidpunkten för inlösen, med tillägg av den räntedifferens som fanns mellan den bokförda krediten och avkastningen på statsobligationer vid den tidpunkt då krediten utfärdades. Kreditgivarens förlust eller vinst ska beräknas för den återstående räntebindingstiden. Kassaflödena ska diskonteras till nuvärdet till räntan för den återstående räntebindingstiden enligt samma förfarande som ovan. I de fall det följer av avtalet att låntagaren ska krediteras med räntevinster beräknade på ett sätt som medför en lägre betalning än enligt dessa regler, ska skriftlig information lämnas före avtalet om beräkningsmetod. Information om beräkningsmetoden ska också finnas i avtalet.

Till skillnad från svensk rätt har kreditgivaren endast rätt till ersättning om skulden uppgår till ett visst belopp. För att kreditgivaren ska kunna ta ut ersättning måste det också, precis som i Sverige, framgå av avtalet att kreditgivaren har rätt till det. Till skillnad den svenska schablonregeln kan beräkningen utgå från två olika jämförelseräntor. I första hand från den bundna ränta som kreditgivaren erbjuder för motsvarande kredit, alternativt, från räntan på den statsobligation vars löptid ligger närmast lånets återstående löptid. En annan betydande skillnad i förhållande till svensk rätt är att ersättningsregeln är symmetrisk så att även konsumenten har rätt till ersättning om förtidsbetalningen innebär en vinst för kreditgivaren. Konsumenten inte är dock inte garanterad sådan ersättning, eftersom bestämmelsen inte är tvingande.

<sup>11</sup> Lov om finansavtaler (finansavtaleloven).

<sup>12</sup> Forskrift om finansavtaler (finansavtalesforskriften).



## 7.5 Avtalsrättsliga utgångspunkter

### 7.5.1 Ersättningskyldighet vid avtalsbrott

En grundläggande princip inom avtalsrätten är att ett avtal ska hållas (principen om avtalsbundenhet). En part i ett avtal måste kunna inrätta sig efter avtalet och inte behöva oroa sig över eller i förväg kompensera sig för att motparten eventuellt säger upp avtalet. Om en part säger upp ett avtal i förtid, utan att ha rätt till det enligt avtalet, har parten gjort sig skyldig till avtalsbrott. Den avtalsbrytande parten blir därför normalt skyldig att betala skadestånd till motparten. Utgångspunkten vid beräkningen av skadeståndet är att den part som drabbas av avtalsbrottet ska försättas i samma ekonomiska läge som om avtalet hade fullgjorts (det så kallade positiva kontraktsintresset). Enligt den så kallade differensläran ska en jämförelse göras mellan hur den skadelidandes ekonomiska situation hade sett ut om avtalet hade fullföljts (ett hypotetiskt händelseförlopp) och hur den ekonomiska situationen ser ut med anledning av avtalsbrottet (det verkliga händelseförloppet). Skillnaden ska i princip ersättas med skadestånd. Om den skadelidande parten inte har gjort någon täckningstransaktion och det finns ett marknadspris för den avtalsbrytande partens prestation, har den skadelidande parten rätt till ersättning för värdeskillnaden mellan det avtalade priset och det marknadspris som gäller vid hävningen. Den avtalsbrytande parten är inte skyldig att ersätta sådan skada som hade kunnat undvikas genom att den skadelidande parten hade vidtagit rimliga åtgärder för att begränsa skadan. Den skadelidande parten har rätt till ersättning för skäliga kostnader för att begränsa skadan.

### 7.5.2 Konsumentens avbeställningsrätt och begränsade ersättningskyldighet

Liksom andra regler om konsumentskydd ger bestämmelserna om ränteskillnadsersättning i konsumentkreditlagen uttryck för en avvägning mellan näringsidkarens och konsumentens ekonomiska intressen. En konsument måste kunna frigöra sig från ett avtal på rimliga ekonomiska villkor, samtidigt som hänsyn måste tas till kreditgivarens intresse av att inte drabbas av förluster. Konsumenten har därför, precis som vid ett konsumentköp eller en konsumenttjänst, rätt att säga upp avtalet i förtid (en avbeställningsrätt). Om konsumenten väljer att utnyttja denna rätt gör konsumenten sig inte skyldig till något avtalsbrott och kreditgivaren kan inte kräva att konsumenten ska fullgöra avtalet. Konsumenten blir däremot ersättningskyldig gentemot kreditgivaren. Kreditgivaren har i regel samma rätt till ersättning om kreditgivaren skulle häva avtalet på grund av konsumentens avtalsbrott.

Konsumenten är normalt skyldig att betala full ersättning för utförd del av avtalet. Konsumenten har dessutom en skyldighet att betala ersättning för sådan förlust som hänför sig till den avbeställda delen av avtalet. Detsamma gäller i princip för en konsument som avbeställer en tjänst eller

en vara (se 42 § konsumenttjänstlagen [1985:716] och 7 kap. 7 § konsumentköplagen [2022:260]).

En konsuments skyldighet att ersätta den förlust som hänför sig till den avbeställda delen av avtalet begränsas på olika sätt. Vid en förtidsbetalning av en bostadskredit, eller en annan kredit, är konsumenten endast skyldig att ersätta kreditgivaren för ränteförlust under förutsättning att räntan är bunden och att förbehåll om det har gjorts i avtalet. Ersättningen får inte heller strida mot god kreditgivningssed (36 § andra stycket KkrL). En konsuments ersättningsskyldighet begränsas till exempel också vid en avbeställning av en tjänst om konsumentens syfte med tjänsten har blivit förfelat av vissa orsaker (se 42 § konsumenttjänstlagen). Att en konsuments ersättningsskyldighet begränsas på detta sätt kan förklaras av att det finns ett behov av att skydda konsumenter från en alltför omfattande ersättningsskyldighet.

### **7.5.3 Kreditgivarens rätt till ränteskillnadsersättning**

Konsumenten har alltid rätt att förtidsbetala en bostadskredit. Kreditgivaren har däremot endast i vissa situationer rätt att begära förtidsbetalning, till exempel på grund av konsumentens dröjsmål med betalning eller om säkerheten har försämrats avsevärt. Den skillnaden är naturlig eftersom konsumenter har ett större behov av att kunna frigöra sig från avtalet samtidigt som det skulle kunna få allvarliga konsekvenser för dem om kreditgivare hade samma rätt att begära förtidsbetalning.

Kreditgivaren har däremot 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, vilket är gynnsamt för kreditgivaren. Det är emellertid också naturligt eftersom kreditgivaren måste kunna förlita sig på avtalet, trots att konsumenten kan säga upp det när som helst. Om konsumenten också skulle ha rätt till ränteskillnadsersättning finns det en risk för att hela avtalsförhållandet skulle rubbas (jfr prop. 1991/92:83 s. 70). Detta 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. Om alltför många konsumenter skulle välja att säga upp sina bolån med bunden ränta i ett för dem gynnsamt ränteläge skulle det även kunna leda till störningar på bolånemarknaden. Dessutom är syftet med ränteskillnadsersättningen att den ska utgöra en kompensation för att ett lån betalas i förtid. Ett lån med bunden ränta är emellertid inte en placering som konsumenten kan få avkastning på, beroende på förändringar på räntemarknaden. Med hänsyn till detta anser utredningen att det är rimligt att det endast är kreditgivaren som har rätt till ränteskillnadsersättning.

## 8 Schablonregeln för beräkning av ränteskillnadsersättning

### 8.1 Behovet av en lagändring

**Promemorians bedömning:** Den nuvarande schablonregeln för beräkning av ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning av en bostadskredit leder till att bolånetagare, särskilt sådana med sämre eller mer osäkra ekonomiska förhållanden, kan få betala en omotiverat hög ränteskillnadsersättning som överkompenserar kreditgivaren. En hög ränteskillnadsersättning kan också bidra till att bolånetagare inte väljer längre räntebindingstider. Det kan dessutom leda till att bolånetagare väljer att inte konkurrensutsätta sina bolån när de byter bostad, vilket är negativt för såväl konkurrensen på bolånemarknaden som för bolånetagaren själv. Schablonregeln för ersättningen bör därför ändras.

**Skälen för promemorians bedömning:** Enligt den nuvarande schablonregeln har en kreditgivare rätt till kompensation för den ränteförlust som hänför sig till den återstående räntebindingstiden, med avdrag för ett belopp som speglar kreditgivarens möjlighet att placera det förbetalade beloppet under den återstående räntebindingstiden genom att ge ut ett nytt bolån.

Ersättningen beräknas genom att den avtalade bundna räntan ställs mot jämförelseräntan. Att beräkningsmodellen utgår från den individuella avtalade räntan innebär att kreditgivaren får ersättning för uteblivna ränteintäkter, bland annat för den så kallade kreditriskpremien. Detta trots att kreditrisken upphör i och med förtidsbetalningen av bostadskrediten.

Kreditgivaren tar normalt ut en högre kreditriskpremie på ett lån som bedöms vara förknippat med högre risk för en kreditförlust (fallissemang). Låntagare med en hög belåningsgrad och osäkra framtida inkomster bedöms ofta vara förknippade med högre kreditrisk. Sådana låntagare har ofta svårare att förhandla med kreditgivaren om villkoren för lånet, till exempel om nivån på krediträntan. Det gör att de får betala en högre kreditränta, på grund av en högre kreditriskpremie, och därmed också en högre ränteskillnadsersättning. Förstagångsköpare av bostäder är exempel på sådana konsumenter som bedöms få betala högre ränteskillnadsersättning på grund av att de betalar en högre kreditriskpremie (se betänkandet Startlån till förstagångsköpare, SOU 2022:12, s. 292).

Den nuvarande schablonregeln är i sig inte oförenlig med artikel 25.3 i bolånedirektivet, eftersom den inte kan anses överstiga kreditgivarens finansiella förlust som utgör taket för ersättningen. Den leder däremot till att konsumenter kan få betala en omotiverat hög ränteskillnadsersättning som överkompenserar kreditgivaren. Utredningen anser, liksom Finansinspektionen, att det saknas skäl att kompensera kreditgivaren för en kreditrisk som upphör i och med förtidsbetalningen. Som framgår ovan missgynnar en sådan beräkningsmodell också konsumenter med sämre

eller mer osäkra ekonomiska förhållanden eftersom de får betala en högre ränteskillnadsersättning.

Som utredningen har konstaterat utgör ränteskillnadsersättningen en av flera faktorer som kan påverka bolåntagares val av räntebindningstid. En hög ränteskillnadsersättning kan bidra till att bolåntagare i större utsträckning väljer räntebindningstider på högst tre månader (som normalt räknas som rörlig ränta) i stället för längre räntebindningstider på sina bolån. I Sverige väljer många hushåll en räntebindningstid på högst tre månader på sina bolån, oavsett om de har stora eller små marginaler i sin hushållsekonomi. Det finns både för- och nackdelar med att bolåntagare väljer en räntebindningstid på högst tre månader, såväl för bolåntagaren själv som för samhället i stort (se avsnitt 5.1). En nackdel är att bolåntagare blir mer känsliga för räntehöjningar. Bolåntagare med mindre marginaler är särskilt sårbara. Utredningen konstaterar att det kan vara en fördel framför allt för sådana bolåntagare att välja längre räntebindningstider, eftersom det innebär en möjlighet att försäkra sig mot räntehöjningar och få en ökad förutsebarhet när det gäller räntekostnaderna. Utredningen anser därför att det är viktigt att ränteskillnadsersättningen inte är så hög att den hindrar bolåntagare från att välja längre räntebindningstider på sina bolån, om det är till fördel för dem.

En hög ränteskillnadsersättning kan dessutom leda till att färre konsumenter väljer att konkurransutsätta sina bolån när de byter bostad. Detta eftersom kreditgivare generellt väljer att inte ta ut någon ränteskillnadsersättning om konsumenten fortsätter att låna till i princip samma villkor av kreditgivaren men med den nya bostaden som säkerhet (ett så kallat säkerhetsbyte). Även om det är positivt för låntagaren att i en sådan situation inte behöva betala någon ränteskillnadsersättning kan det också innebära att låntagaren inte får en lika låg kreditränta som låntagaren kanske hade kunnat få hos en annan kreditgivare. En hög ränteskillnadsersättning kan alltså innebära negativa konsekvenser för såväl konkurrensen på bolånemarknaden som för låntagaren själv.

Mot bakgrund av det anförda finns det skäl att säkerställa att ränteskillnadsersättningen inte blir omotiverat hög för några konsumenter.

Frågan är om det krävs en lagändring för att säkerställa det eller om det kan åtgärdas på annat sätt. Bestämmelsen i 36 § andra stycket KkrL om att ersättning endast får tas ut i den utsträckning som det överensstämmer med god kreditgivningssed är tänkt att fungera som en korrigeringsregel som ska skydda konsumenten från att behöva betala en alltför hög ersättning som överkompenserar kreditgivaren. Av Finansinspektionens hemställan framgår emellertid att kreditgivare normalt tillämpar schablonregeln utan att överväga om ersättningens storlek stämmer överens med god kreditgivningssed på det sätt som ska ske enligt bestämmelsen. En förklaring till det kan vara att det kan vara svårt för kreditgivare att bedöma om ersättningen avviker från normen i sådan grad att den måste sättas ner med hänvisning till korrigeringsregeln.

I förarbetena anges att om det i ett enskilt fall är *uppenbart* eller *står klart* att schablonregeln leder till att kreditgivaren överkompenseras, bör kreditgivaren endast ha rätt att ta ut ränteskillnadsersättning i den utsträckning som det överensstämmer med god kreditgivningssed (prop. 1993/94:201 s. 12 och prop. 2013/14:44 s. 18 och 28). Det har tolkats som

att principen rimligen bara kan antas bli tillämplig när ränteläget redan vid förtidsbetalningen är sådant att kreditgivaren kan antas göra en större vinst än vad som förutsatts och att det därmed omedelbart kan konstateras att beräkningen inte stämmer med lagstiftarens syfte (se departementspromemorian Ränteskillnadsersättning m.m. vid bolån [Ds 2013:38], s. 65 f.).

Som framgår av Finansinspektionens hemställan leder schablonregeln till att ersättningen generellt blir för hög, och alltså inte bara i enskilda fall. Det är ett problem som inte kan åtgärdas genom att Finansinspektionen utövar tillsyn över att kreditgivarna tillämpar korrigeringsregeln i 36 § andra stycket KkrL. Utredningen anser därför att schablonregeln måste ändras för att säkerställa att ränteskillnadsersättningen i normalfallet inte blir för hög.

Det finns vidare skäl att överväga om korrigeringsregeln i 36 § andra stycket KkrL bör ändras eller helt tas bort, eftersom kreditgivare inte verkar tillämpa bestämmelsen på det sätt som det är tänkt. Den har även begränsad effekt vid beräkningen av ränteskillnadsersättningen för andra konsumentkrediter, eftersom kreditgivaren i dessa fall alltid rätt till schablonersättningen men inte mer (se prop. 2013/14:44 s. 18 och 28 f.).

Utredningen konstaterar att det ur ett konsumentskyddsperspektiv är nödvändigt med en bestämmelse som skyddar konsumenten från en alltför betungande ersättningsskyldighet. Som regeringen konstaterade i samband med att korrigeringsregeln infördes är det emellertid svårt att utforma en konkret spärregel som leder till ett rättvist resultat för såväl kreditgivaren som låntagaren vid till exempel olika återstående räntebindingstider (prop. 2013/14:44 s. 18). Utredningen anser därför att det inte bör införas någon absolut spärregel, utan att korrigeringsregeln i 36 § andra stycket KkrL bör vara kvar oförändrad. Utredningen konstaterar däremot att det skulle underlätta för kreditgivarna att tillämpa bestämmelsen om Finansinspektionen genom allmänna råd eller på annat sätt förtydligar i vilka situationer det bör anses strida mot god kreditgivningssed att ta ut ersättning enligt schablonregeln. Detta eftersom kreditgivarna redan i dag tillämpar och får god vägledning av Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2021:29) om krediter i konsumentförhållanden när det gäller hur beräkningen av ränteskillnadsersättningen bör gå till enligt schablonregeln.

## 8.2 En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider

**Promemorians förslag:** Ränteskillnadsersättningen ska som högst få motsvara skillnaden mellan den genomsnittliga marknadsränta för avtal om byte av räntebetalningar som gällde när räntebindingstiden avtalades, med en löptid motsvarande räntebindingstiden, och den genomsnittliga marknadsränta för avtal om byte av räntebetalningar som gäller när förtidsbetalningen sker, med en löptid som motsvarar den återstående räntebindingstiden på krediten.

**Skälen för promemorians förslag:** Den nuvarande schablonregeln missgynnar konsumenter med sämre eller mer osäkra ekonomiska förhållanden, eftersom den leder till att låntagare som är förknippade med högre kreditrisk får betala en högre ränteskillnadsersättning än andra konsumenter. Utredningen anser, liksom Finansinspektionen, att det inte är motiverat att kreditgivaren kompenseras för en kreditrisk som upphör i samband med förtidsbetalningen. En omotiverat hög ränteskillnadsersättning kan också bidra till att låntagare inte väljer längre räntebindningstider på sina bolån, även om det kan vara till fördel för dem. En alltför hög ersättning kan också, som konstaterats, leda till att konsumenter väljer att inte konkurransutsätta sina bolån i samband med att de byter bostad, vilket är negativt för konkurrensen på bolånemarknaden men även för låntagaren själv.

Utredningen anser därför att det finns skäl att begränsa konsumentens ersättningsskyldighet gentemot kreditgivaren för att säkerställa att ersättningen inte blir omotiverat hög för några konsumenter. Det är samtidigt viktigt att kreditgivaren inte underkompenseras, eftersom det också kan leda till negativa konsekvenser. Kreditgivaren kan kompensera sig i förväg till exempel genom att höja krediträntan på bolån med bunden ränta, vilket skulle drabba även andra låntagare än de som betalar sina lån i förtid. Om den bundna krediträntan blir för hög kan det i sin tur bidra till att färre bolånetagare väljer längre räntebindningstider på sina bolån. En alltför låg ränteskillnadsersättning kan också leda till att många låntagare med bunden ränta väljer att förtidsbetala sina lån i vissa för dem gynnsamma räntelägen, vilket skulle kunna orsaka störningar på bolånemarknaden.

Utredningen bedömer att en ersättning som svarar mot kreditgivarens kostnader med direkt koppling till förtidsbetalning skulle kompensera kreditgivaren tillräckligt. En sådan ersättning måste också anses ligga mer i linje med bolånedirektivets ersättningsregler än vad ersättningen enligt dagens schablonregel gör (se artikel 25.3). Beräkningen av ersättningen bör därför inte längre utgå från den avtalade räntan på krediten, eftersom det innebär att kreditgivaren kompenseras för uteblivna framtida ränteintäkter, bland annat för kreditriskpremien.

Frågan är hur en ny ersättningsregel som utgår från kreditgivarens kostnader med anledning av förtidsbetalningen bör utformas för att den ska leda till en mer rättvis och rimlig ränteskillnadsersättning. Utredningen anser att ränteskillnadsersättningen även i fortsättningen bör beräknas enligt en schablonregel, eftersom det förenklar beräkningen och ökar förutsebarheten. Regeln måste också ge uttryck för en rimlig avvägning mellan konsumentens och kreditgivarens motstående intressen, eftersom det – av ovan angivna skäl – är nödvändigt att ränteskillnadsersättningen varken blir för hög eller för låg. Beräkningsmodellen bör också vara stabil, leda till en förutsebar ersättning och ha förutsättningar att fungera väl över tid.

När det gäller vilka kostnader som schablonen för beräkningen av ersättningen bör utgå från gör utredningen följande överväganden. Utlåning till bunden ränta innebär en ränterisk för kreditgivaren, eftersom det finns en risk för att ränteläget stiger i förhållande till den avtalade bundna räntan. Utredningen anser därför att det är rimligt att konsumenten kompenseras kreditgivaren för sådana kostnader som har koppling till

kreditgivarens hantering av dessa ränterisker. Kreditgivare hanterar normalt sådana ränterisker genom att ingå ränteswapavtal. Ett sådant avtal innebär att kreditgivaren betalar en ränta i utbyte mot rörliga räntebetalningar (swapränta). Swapräntan prissätts, precis som andra marknadsräntor, efter utbud och efterfrågan. Swapräntan är den ränta som en marknadsaktör är villig att betala för att under en viss tid få ett kassaflöde som bestäms enligt en rörlig ränta. Den rörliga räntan bestäms i sin tur utifrån en referensränta, som i dagsläget normalt är Stibor (Stockholm Interbank Offered Rate) för svenska kronor. Referensräntan påverkar även nivån på swapräntan med en viss löptid, eftersom den bestäms utifrån den förväntade genomsnittliga referensräntan under lika lång tid. Riksbanken uppmanar marknadsaktörer att övergå till referensräntan Swestr (Swedish krona short term rate) som beräknas och publiceras av Riksbanken. Om och i så fall när en sådan övergång blir aktuell är svårt att förutse. Utredningen bedömer emellertid att en det inte borde påverka swapräntan på något betydande sätt om Swestr i stället börjar användas som referensränta.

En kreditgivare behöver normalt inte säga upp ett swapavtal om ett bolån med bunden ränta betalas i förtid, eftersom det inte bara är ränterisken med just det bolånet som hanteras med swapavtalet utan ett större aggregat av bolån. Om kreditgivaren däremot skulle säga upp swapavtalet med anledning av en förtidsbetalning skulle kreditgivaren behöva betala en ersättning till motparten i swapavtalet som utgår från skillnaden mellan den swapränta som avtalats och den swapränta som gäller när avtalet sägs upp. Utredningen anser – i likhet med Finansinspektionen – att den ersättningen speglar kreditgivarens kostnader med anledning av en förtidsbetalning av ett bolån med bunden ränta på ett tillfredställande sätt. Det är därför lämpligt att utgå från den ersättningsmodellen vid beräkningen av ränteskillnadsersättningen. Swapräntan speglar dessutom förändringarna i marknadsläget på ett bra sätt, eftersom marknaden för ränteswapavtal kännetecknas av hög aktivitet med stor omsättning och många transaktioner för olika löptider.

Den beskrivna beräkningsmodellen kompenserar inte kreditgivaren för ökade administrativa kostnader med anledning av en förtidsbetalning, men sådana kostnader får kreditgivaren inte heller kompensation för enligt den nuvarande schablonregeln. Det är dessutom fråga om relativt blygsamma kostnader som kreditgivare kan kompensera sig för på annat sätt.

Det hade varit ändamålsenligt om beräkningsmodellen skulle kunna utgå från en publicerad genomsnittlig swapränta för löptider som svarar mot lånets räntebindningstid eller den räntebindningstid som återstår efter förtidsbetalningen. Tidigare beräknade och publicerade Nasdaq OMX (Nasdaq SEK Swap fixing) på daglig basis en genomsnittlig swapränta för tio olika löptider, från ett till tio år, men upphörde med det i början av 2020. I dagsläget är det alltså inte möjligt att utgå från en publicerad genomsnittlig swapränta. Utredningen konstaterar dock att det är möjligt att i stället fastställa swapräntan för olika löptider utifrån till exempel stängningsräntan föregående handelsdag. En beräkningsmodell som utgår från dagliga noteringar för swapräntan kan emellertid leda till att storleken på ränteskillnadsersättningen varierar kraftigt från den ena dagen till den andra (se diagram 13 i bilaga 2). Det beror på att swapräntan, liksom andra marknadsräntor, kan vara volatil. Utredningen anser därför att det inte är

lämpligt att – som Finansinspektionen har föreslagit – utgå från den swapränta som gällde dagen då räntebindningstiden avtalades respektive förtidsbetalningen sker. För att säkerställa en mer stabil och förutsebar ersättning bör beräkningen i stället utgå från den swapränta som i genomsnitt gällde under de 20 handelsdagarna närmast före dagen då räntebindningstiden avtalades respektive förtidsbetalningen sker. Med handelsdagar menas de dagar som Finansinspektionen publicerar på sin webbplats enligt 3 § förordningen (2007:375) om handel med finansiella instrument. Utredningen bedömer att 20 handelsdagar, som motsvarar ungefär en kalendermånad, är en tillräckligt begränsad period för att spegla förändringarna i ränteläget på ett bra sätt samtidigt som den är tillräckligt lång för att skapa en mer förutsebar och stabil ersättningsnivå. Att utgå från ett genomsnitt av noteringar under en viss period i stället för dagliga noteringar bedöms inte heller påverka den samlade ersättningen till kreditgivarna över tid.

Utredningen bedömer sammanfattningsvis att den föreslagna beräkningsmodellen leder till en rimlig ersättningsnivå för såväl låntagare som kreditgivare. Den tillgodoser konsumentens behov av att kunna förtidsbetala lånet på rimliga ekonomiska villkor samtidigt som kreditgivaren får tillräcklig kompensation för att kunna förlita sig på avtalet och inte behöva kompensera sig på annat sätt. Beräkningsmodellen blir också mer rättvis eftersom den inte påverkas av kreditgivarens räntesättning för olika låntagare. Att det är samma marknadsränta som jämförs vid de olika tillfällena innebär också att beräkningsmodellen fångar upp förändringar i marknadsläget på ett bättre sätt än den nuvarande modellen, vilket minskar risken för att kreditgivaren blir över- eller underkompenserad. Enligt utredningen kan beräkningsmodellen generellt antas leda till att ersättningen, vid de flesta tidpunkter, blir lägre jämfört med den nuvarande beräkningsmodellen. Det kan dock inte uteslutas att kreditgivaren i vissa fall kan bli överkompenserad, till exempel i ett visst ränteläge. Det skulle då strida mot god kreditgivningssed om kreditgivaren tog ut ersättning enligt schablonregeln. Som påpekats tidigare är det Finansinspektionens uppgift att övervaka att kreditgivarna tillämpar god kreditgivningssed enligt 36 § andra stycket KkrL.

Modellen bedöms också vara stabil och har förutsättningar att fungera väl över tid, eftersom det länge har varit branschpraxis att hantera ränterisken genom att ingå ränteswapavtal och då det kan förväntas vara det även framöver. Utredningen bedömer också att modellen kan leda till en ränteskillnadsersättning som är förutsägbar, eftersom den inte utgår från dagliga noteringar för swapräntan utan från ett genomsnitt av noteringar under en något längre period.

Utredningen konstaterar avslutningsvis att Finansinspektionens allmänna råd ger kreditgivare god vägledning om hur beräkningen bör gå till enligt den nuvarande schablonregeln. Det skulle även främja tillämpningen av den föreslagna schablonregeln om Finansinspektionen skulle ta fram allmänna råd om hur beräkningen bör gå till enligt den.



## 9 Ickraftträdande- och övergångsbestämmelser

**Promemorians förslag:** Lagändringen ska träda i kraft den 1 januari 2025.

Äldre bestämmelser om ränteskillnadsersättning ska gälla för bostadskreditavtal om krediträntan har bundits före ikraftträdandet och räntebindningstiden fortfarande löper vid ikraftträdandet. När räntebindningstiden har löpt ut, ska de nya reglerna tillämpas även på sådana äldre avtal.

**Skälen för promemorians förslag:** Av allmänna principer inom avtalsrätten följer att en lagbestämmelse blir tillämplig endast i fråga om avtal som har ingåtts efter ikraftträdandet, om inget annat anges. Att den tidigare bestämmelsen är mindre förmånlig för konsumenterna än den nya bestämmelsen kan inte anses utgöra ett tillräckligt tungt skäl för att frångå den principen. Den nya bestämmelsen bör därför endast gälla för avtal med bunden ränta som har ingåtts efter ikraftträdandet.

Utredningen konstaterar att kreditgivarna kommer att behöva vidta vissa åtgärder för att anpassa verksamheten efter den föreslagna lagändringen (se avsnitt 10.4.2 nedan). Det är samtidigt angeläget för konsumenterna att den föreslagna schablonregeln träder i kraft så snart som möjligt, eftersom den är till fördel för dem. Med hänsyn till detta bedömer utredningen att den föreslagna tidpunkten för ikraftträdande är väl avvägd.

## 10 Konsekvenser

**Promemorians bedömning:** Utredningen bedömer att en ränteskillnadsersättning som svarar mot kreditgivarens direkta kostnader blir rättvis, rimlig och minskar låntagares hinder mot att välja bunden ränta på sina bolån. Detta skulle stärka konsumentskyddet och ha positiva samhällsekonomiska effekter. Utredningens förslag kan generellt antas leda till att ersättningen vid förtidsbetalning av ett bolån med bunden ränta, vid de flesta tidpunkter, blir lägre jämfört med den nuvarande beräkningsmodellen. Lägre kostnader kan i sin tur leda till ökad kundörslighet på bolånemarknaden och därmed till bättre konkurrens. Förslaget kan väntas medföra något lägre intäkter för företagen till följd av ersättningsnivån vid förtidsbetalning generellt blir lägre jämfört med nuvarande modell.

Utredningen bedömer att förslaget inte har några offentligfinansiella effekter.

## 10.1 Bakgrund till förslaget

Som framgår av avsnitt 8.1 leder den nuvarande schablonregeln för beräkning av ränteskillnadsersättning till att bolånetagare, särskilt sådana med sämre eller mer osäkra ekonomiska förhållanden, kan få betala en omotiverat hög ränteskillnadsersättning som överkompenserar kreditgivaren. En för hög ränteskillnadsersättning kan också bidra till att bolånetagare inte väljer längre räntebindingstider, trots att de anser att det hade varit fördelaktigt för dem. En för hög ränteskillnadsersättning kan dessutom leda till att bolånetagare väljer att inte konkurransutsätta sina bolån när de byter bostad, vilket är negativt för såväl konkurrensen på bolånemarknaden som för bolånetagaren själv. Schablonregeln bör ändras på föreslaget sätt för att säkerställa att ränteskillnadsersättningen blir rättvis och minskar hindren mot att välja längre räntebindingstider på bolån.

Som framgår av avsnitt 8.1 anser utredningen att den föreslagna lagändringen stämmer väl överens med bolånedirektivets ersättningsregler (se artikel 25.3).

Som framgår av avsnitt 9 bedömer utredningen att kreditgivarna kommer att behöva vidta vissa åtgärder för att anpassa verksamheten efter den föreslagna lagändringen samtidigt som är det angeläget för konsumenterna att lagändringen träder i kraft så snart som möjligt, eftersom den är till fördel för dem. Med hänsyn till detta bedömer utredningen att den föreslagna tidpunkten för ikraftträdande är väl avvägd.

## 10.2 Alternativa lösningar

Utredningen har även övervägt andra lagändringar för att säkerställa att ränteskillnadsersättningen blir rättvis, rimlig och minskar låntagarnas hinder mot att välja längre räntebindingstider. Dessa alternativa lösningar redovisas nedan. Utredningen har emellertid bedömt att de alternativa beräkningsmodellerna är mindre ändamålsenliga än den föreslagna beräkningsmodellen. Utredningen har också övervägt alternativ när det gäller ränteskillnadsersättning vid amortering, säkerhetsbyte och gäldenärsbyte samt information till låntagarna.

### 10.2.1 Genomsnittlig bolåneränta

Ett alternativ hade kunnat vara att beräkningsmodellen i stället skulle utgå från skillnaden mellan den genomsnittliga bolåneräntan med motsvarande räntebindingstid som gällde när räntebindingstiden avtalades med den genomsnittliga bolåneräntan med motsvarande återstående räntebindingstid som gällde när förtidsbetalningen skedde. I en sådan modell skulle kreditrisken ingå i beräkningen, även om beräkningen inte påverkas av den enskilde låntagarens kreditrisk utan en sammanvägning av alla låntagares kreditrisk.

Utredningen bedömer att en sådan modell skulle vara relativt stabil över tid då prissättningen för bolån ofta görs med viss eftersläpning. Den skulle också spegla kreditgivarens möjlighet att återinvestera den förbetalda

krediten i en ny kredit med motsvarande räntebindningstid. Då en bolåneränta är uppbyggd av flera komponenter avviker dock en sådan modell från en modell som baseras på ”renare” förändringar i det allmänna ränteläget, såsom modeller baserade på t.ex. swapräntor eller bostadsobligationsräntor. Nivån på bolåneräntorna kan alltså förändras av faktorer som inte är kopplade till förändringar av det allmänna ränteläget.

De genomsnittliga bolåneräntorna publiceras på månadsbasis med en viss eftersläpning, fem dagar på kreditgivarens egen hemsida och ca fyra till fem veckor på SCB:s hemsida i SCB:s finansmarknadsstatistik. Det skulle vid användande av SCB:s statistik kunna medföra att kreditgivarens kostnad vid förtidsbetalning av ett bolån inte avspeglas i den framräknade ränteskillnadsersättningen i situationer då räntorna har rört sig betydligt under perioden. Vid användande av kreditgivarens publicerade genomsnittliga räntor kan det uppstå en situation då genomsnittliga utlåningsräntor för bolån på en viss räntebindningstid inte publiceras på kreditgivarens egen hemsida om det finns för få observationer. SCB:s statistik över genomsnittliga bolåneräntor finns i dagsläget inte uppdelat på alla olika möjliga räntebindningstider.

## 10.2.2 Bostadsobligationsränta

Ett annat alternativ är att beräkningen enligt schablonregeln utgår från skillnaden mellan bostadsobligationsräntan med motsvarande löptid som räntebindningstiden för bolånet vid den tidpunkt då räntebindningstiden för bolånet avtalades och bostadsobligationsräntan med motsvarande återstående löptid vid tidpunkten för förtidsbetalningen. En sådan modell återspeglar inte den enskilde låntagarens kreditrisk, vilket är fallet med den nuvarande beräkningsmodellen, och är direkt kopplad till en del av bolånets finansieringskälla, nämligen säkerställda obligationer. Då ersättningen skulle utgöras av skillnaden mellan vad det, förenklat, kostade att finansiera sig vid den tidpunkt då räntebindningstiden avtalades och vad det skulle kosta att finansiera sig eller återköpa en säkerställd obligation med motsvarande återstående löptid som lånets återstående räntebindningstid, skulle låntagaren ersätta kreditgivaren om det var dyrare att finansiera sig då räntebindningstiden avtalades jämfört med vid förtidsinlösen. Några nackdelar med en sådan modell är att alla kreditinstitut inte finansierar sig med säkerställda obligationer, att inlåning har ökat som finansieringskälla samt att kreditgivarens kreditrisk avspeglas i de säkerställda obligationsräntorna vilket skulle kunna påverka storleken på ränteskillnadsersättningen.

## 10.2.3 Styrränta

För att avspegla förändringar i det allmänna ränteläget skulle en modell baserad på styrräntan kunna övervägas. Modellen skulle då utgå från styrräntan vid den tidpunkt då räntebindningstiden för bolånet avtalades och styrräntan vid tidpunkt för förtidsinlösen. Styrräntan påverkar olika marknadsräntor och förändringar påverkar därmed såväl swapräntor som bostadsobligationsräntor. En sådan modell skulle vara relativt enkel och fångar förändringarna i det allmänna ränteläget. Till detta kommer att data

finns lättillgängligt på Riksbankens webbplats. En sådan modell skulle dock inte spegla de faktiska räntor som styr prissättningen på bolån och hur kreditgivaren hanterar ränterisker. Ränteskillnadsersättningen skulle därmed kunna avvika kraftigt från vad som utredningen betraktar som kreditgivarens direkta kostnader.

#### **10.2.4 Revidering av det nuvarande påslaget**

En annan alternativ lösning skulle kunna vara att utgå från den nuvarande modellen för beräkning av ränteskillnadsersättning, men med ett påslag på 1,5 procentenheter i stället för 1 procentenhet. Ett påslag på 1,5 procentenheter har tidigare föreslagits (se Ds 2013:38, s. 76). En sådan modell skulle minska storleken på ränteskillnadsersättningen vid varje givet tillfälle jämfört med dagens modell, dock skulle den enskilde låntagarens kreditrisk fortfarande återspeglas i ersättningen och schablonregeln skulle även fortsättningsvis innebära jämförelse mellan två olika räntor. Det är även tveksamt om en sådan modell är beständig över tid eller om detta påslag kan komma att bli föremål för revidering.

Relaterat till påslaget storlek skulle man även kunna tänka sig en ordning där t.ex. Finansinspektionen fick i uppdrag att revidera påslaget storlek, t.ex. varje kvartal. En sådan lösning skulle kunna bidra till att jämförelseräntan svarar bättre mot finansieringskostnaden och den alternativa placeringen då bolånet förtidsbetalas. Om påslaget storlek skulle bestämmas med en viss tidsintervall skulle modellen dock medföra en fördröjning i genomslaget av förändringar av ränteläget på jämförelseräntan. En sådan modell skulle inte heller hantera problemet med att den individuella kreditriskpremien får genomslag i beräkningen av ränteskillnadsersättningen.

#### **10.2.5 En procentsats av det belopp som ska förtidsbetalas**

Ett annat alternativ hade kunnat vara att utforma schablonregeln på ett liknade sätt som schablonregeln för andra konsumentkrediter i 36 § tredje stycket 2 KkrL. Enligt en sådan modell skulle ersättningen uppgå till en eller ett par procent av kreditbeloppet, men som högst till ett belopp som motsvarar det som konsumenten skulle ha betalat i ränta under den återstående räntebindingstiden.

Bestämmandet av procentsatsen eller procentsatserna skulle t.ex. kunna baseras på historiska data över en lämplig ränta som relaterar till kreditgivarens direkta kostnader vid förtidsbetalning av bolånet, såsom swapränta eller ränta på bostadsobligationer. En sådan modell bör kunna spegla de samlade kostnaderna för kreditgivaren över tid, givet ett jämnt flöde av låntagare som väljer att återbetala sina bolån i förtid. En modell där ersättningen bestäms av en viss procentsats av det förtidsbetalade beloppet har ingen påverkan av den enskildes kreditrisk. En sådan modell bör även bidra till transparens kring bestämmandet av ränteskillnadsersättningen och öka förutsägbarheten för konsumenten avseende storleken på ränteskillnadsersättningen. En sådan modell speglar dock inte kreditgivarens direkta kostnader vid det aktuella

återbetalningstillfället och det kan uppstå betydande diskrepanser vad gäller storleken på ränteskillnadsersättningen och kreditgivarens direkta kostnader. Kreditgivaren kan därmed såväl över- som underkompenseras.

### **10.2.6 Spärregel**

Vid modeller som utgår från förändringar i det allmänna ränteläget skulle variationer i den framräknade ränteskillnadsersättningen beroende på större tillfälliga fluktuationer i det allmänna ränteläget kunna minskas genom att införa en begränsning av storleken på ränteskillnadsersättningen, dvs. en spärregel. En sådan spärregel skulle kunna användas oaktat vilken ränta som används i beräkningen. En spärregel skulle ta bort vissa avvikande utfall, beroende på var beloppsgränsen sätts. En spärregel skulle också öka förutsägbarheten för låntagaren och skulle kunna läggas in i den enskildes egna kalkyl för att på ett enkelt sätt på förhand kunna räkna på det maximala beloppet som ränteskillnadsersättningen skulle kunna uppgå till. En sådan ordning skulle kunna bidra till att låntagaren ges förutsättningar för att ta ett informerat beslut vad gäller valet av räntebindningstid, inklusive de potentiella kostnader som kan uppstå om låntagaren väljer att förtidsbetala bolånet. Om beräkningssschablonen baseras på aktuella marknadsnoteringar vid tidpunkten för förtidsinlösen är de således inte kända på förhand, vilket innebär att de nivåer som kan bli aktuella är svåra att förutse.

Utredningen har dock bedömt att det finns stora svårigheter med att bestämma en nivå på spärregeln och samtidigt uppfylla att den förslagna beräkningsmodellen ska motsvara kreditgivarens direkta kostnader. Vidare kan det finnas risker för att en sådan modell påverkar den finansiella stabiliteten negativt vid mycket stora och oförutsedda ränterörelser.

### **10.2.7 Ränteskillnadsersättning vid amortering, säkerhetsbyte och gäldenärsbyte**

I övrigt kan frågan om amortering diskuteras. Idag finns möjlighet för kreditgivaren att ta ut ränteskillnadsersättning om en låntagare väljer att öka amorteringstakten eller amortera engångsbelopp. Det skiljer sig mellan kreditgivarna huruvida de tar ut ränteskillnadsersättning vid amorteringar. Utredningen har dock inte bedömt att detta utgör ett stort problem relativt behoven av att upprätthålla en sund amorteringskultur. Utredningen har därför valt att inte förslå åtgärder på detta område. Det är dock viktigt att kreditgivarna tar ansvar för att upprätthålla en sund amorteringskultur, detta i synnerhet om låntagare önskar öka den månatliga takten i sina amorteringar.

Ytterligare en fråga kopplad till ränteskillnadsersättningen är huruvida det bör regleras i vilken utsträckning kreditgivarna ska tillåtas ta ut ränteskillnadsersättning när en kredittagare flyttar till en ny bostad och har kvar sitt bolån hos samma kreditgivare, så kallat säkerhetsbyte. För hushållen utgör sannolikt risken för att få betala ränteskillnadsersättning vid byte av bostad en faktor som kan göra att de väljer en kortare bindningstid på sina bolån än vad de annars skulle ha gjort. Det saknas

publik information om i vilken utsträckning kreditinstituten tar ut ränteskillnadsersättning när en bolånetagare är kvar i samma institut med ett minst lika stort lån men Svenska Bankföreningen uppger att det generellt inte tas ut ränteskillnadsersättning i dessa fall om säkerheten bedöms som likvärdig. Därigenom minskar behovet av att reglera detta i lag. Vidare anser utredningen att det är rimligt att kreditinstituten förbehållslöst bör ha rätt att pröva nya säkerheter i sin kreditgivning. Att införa en lagstadgad rätt för låntagaren att under kreditens löptid byta säkerheten för lånet från en bostad till en annan skulle utgöra ett väsentligt ingrepp i parternas avtalsfrihet. Det finns också praktiska utmaningar med att införa en rätt till säkerhetsbyte.

En rätt till gäldenärsbyte skulle innebära att en person som köper en viss bostad också skulle kunna ha rätt att överta de bolån som lämnats till den tidigare ägaren av bostaden och där bostaden tjänar som säkerhet för lånet. Svårigheterna med gäldenärsbyte liknar i hög utsträckning dem som finns med att lagreglera rätt till säkerhetsbyte. Bland annat skulle det vara mycket svårt att på ett bra och rättssäkert sätt ange de närmare villkoren för vilka nya personer som skulle ha rätt att inträda som gäldenär för befintliga bolån.

Utredningen har mot denna bakgrund bedömt att det inte är befogat att reglera säkerhetsbyten eller gäldenärsbyten i lag. Även utredningen om Förslag för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden kom till denna slutsats (se SOU 2022:12, s.290).

### **10.2.8 Information till konsumenterna**

För att konsumenten ska kunna fatta ett välgrundat beslut om räntebindningstiden på sitt bolån krävs att kunden får tillräcklig och tydlig information om bland annat de kostnader som kan uppstå vid en förtidsbetalning av lånet. Genom bolånedirektivet infördes det relativt omfattande krav på att konsumenten ska få information om detta såväl inför att kreditavtalet ingås som i samband med förtidsbetalningen (se avsnitt 7.1 och 7.3). Det finns inte någon anledning att föreslå någon lagändring i denna del. Utredningen bedömer dock att det kan vara svårt för konsumenten att ta till sig av informationen och lägga den till grund för sitt val av räntebindningstid. Ett sätt att komma till rätta med det problemet skulle kunna vara om Finansinspektionen genom att utfärda allmänna råd eller på annat sätt ger kreditgivarna vägledning om hur informationen kan göras så lättförståelig som möjligt för konsumenterna. Utredningen konstaterar samtidigt att konsumenterna får god vägledning och hjälp med beräkningen av ränteskillnadsersättningen genom det kalkyleringsverktyg som Konsumenternas Bank- och finansieringsbyrå och Konsumenternas Försäkringsbyrå<sup>13</sup> tillhandahåller på sin gemensamma webbplats, vilket är mycket positivt.

<sup>13</sup> Konsumenternas Bank- och finansieringsbyrå och Konsumenternas försäkringsbyrå är stiftelser som har Konsumentverket, Finansinspektionen och branschorganisationer i sina styrelser.

## 10.3 Offentligfinansiella och samhällsekonomiska konsekvenser

Marknaden för bolån är av stor betydelse för den finansiella stabiliteten och den realekonomiska utvecklingen. Utredningen bedömer att en ränteskillnadsersättning som bättre svarar mot kreditgivarens direkta kostnader stärker konsumentskyddet och har positiva samhällsekonomiska effekter.

Den gällande schablonregeln har historiskt vid de flesta tidpunkter lett till att ränteskillnadsersättningen överstiger kostnaderna (mätt som swapränta) som kreditgivaren har med anledning av en förtidsbetalning av en bostadskredit med bunden ränta. För räkneexempel baserade på historiska data se diagram 14 och diagram 15 i bilaga 2. Det bör noteras att dessa räkneexempel för den nuvarande schablonregeln inte beaktar att låntagaren har en individuellt avtalad bolåneränta som också speglar kreditrisken för den enskilde låntagaren. Det innebär att den framräknade historiska ersättningen baserat på den nuvarande schablonregeln skulle kunna ha varit såväl högre som lägre än vad som framgår i räkneexemplen.

Utredningens förslag om en ny beräkningsmodell för bestämning av ränteskillnadsersättning kan leda till en viss omfördelning av låntagare till längre räntebindingstider. Det handlar dock om en omfördelning och väntas inte leda till att fler eller färre låntagare tar upp bolån och väntas därmed inte heller påverka bostadspriserna. En omfördelning till en högre andel låntagare med längre räntebindingstider kan minska risken för att genomslaget av ränteförändringar blir obalanserat mellan de olika sektorerna i ekonomin. Lägre kostnader för förtidsinlösen kan leda till ökad kundörlighet på bolånemarknaden och därmed till bättre konkurrens.

Utredningen bedömer att förslaget inte har några offentligfinansiella effekter.

## 10.4 Konsekvenser för berörda

### 10.4.1 Konsekvenser för låntagare

Konsumenter påverkas i egenskap av låntagare. Utredningens förslag om förändrad beräkningsmodell kan generellt antas, utifrån beräkningar på historiska data, leda till att ersättningen vid förtidsbetalning av ett bolån med bunden ränta vid de flesta tidpunkter blir lägre jämfört med den nuvarande beräkningsmodellen. Beräkningar på historiska data för bolån med en räntebindingstid på fem år som löses efter tre år och för bolån med en räntebindingstid på tre år som löses efter ett år återfinns i diagram 14 och diagram 15 i bilaga 2. De eventuella ekonomiska fördelar som förtidsinlösen av ett bolån kan innebära för en låntagare beror på storleken på ränteskillnadsersättningen samt vilket ränta som låntagaren erbjuds på en annan räntebindingstid. Om kreditgivarna skulle komma att kompensera sig för delar av de minskade intäkterna från ränteskillnadsersättning skulle utredningens förslag kunna innebära en

viss omfördelning mellan olika bolånetagare. En lägre ränteskillnadsersättning som samtidigt ersätter kreditgivaren för kostnaderna kopplade till förtidsbetalningen av bolånet bör dock oavsett detta leda till lägre kostnader för berörda låntagare. För att en låntagare ska göra en besparing på att säga upp bolåneavtalet och ingå ett nytt avtal behöver ränteskillnadsersättningen vara mindre än skillnaden i ränteutgifter under den överenskomna räntebindningstiden mellan det befintliga bolåneavtalet och det erbjudna bolåneavtalet. Lägre kostnader för att förtidsbetala sina bolån kan leda till ökad kundörlighet på bolånemarknaden. Data från Finansinspektionens bolåneundersökning för nya bolånetagare 2022 visar att utifrån indelning av låntagare i inkomstdeciler baserat på bruttoinkomst så ökar andelen som har lån enbart med rörlig ränta något med inkomst. Andelen är relativt jämnt fördelad i decilgrupperna 1–8. I de högsta inkomstdecilerna är andelen som enbart har rörlig ränta på sina lån något högre (se diagram 10 i bilaga 2). Utredningen saknar dock information om hur vanligt förekommande det är att ränteskillnadsersättning utgår samt om det föreligger någon skillnad mellan låntagare vad gäller omfattningen av uppsägning av bolån med bunden ränta. Utredningens förslag bedöms skapa ett mer jämnt spelfält mellan låntagare. Detta då den föreslagna beräkningsmodellen inte utgår från den individuella framförhandlade bolåneräntan, vari låntagare med bl.a. en högre kreditrisk och en svagare förhandlingsposition kan antas ha en högre individuell låneränta. I stället baseras beräkningen på samma swapränta för alla låntagare med en motsvarande återstående räntebindningstid, oaktat individuell bolåneränta. En ändrad schablonregel kan därför förväntas gynna främst de låntagare som har högst kreditrisk. Här är grupper som tex. unga och personer med svagare förankring på arbetsmarknaden överrepresenterade.

#### **10.4.2 Konsekvenser för företag**

Lagändringen påverkar de företag som lämnar bostadskrediter till konsumenter. Det är totalt ca 150 företag. Bolånemarknaden är dock koncentrerad till ett mindre antal företag; de fyra största bankkoncernerna står för ungefär 75 procent av bolånemarknaden (Eidestedt m.fl., 2020). Bostadskreditinstitutens utlåning till hushåll för bostadsändamål utgör drygt en procent av den totala utlåningen till hushåll för bostadsändamål.

De berörda företagen hanterar förtidsbetalning av bolån redan i dag, vilket innebär att förslaget inte väntas innebära omfattande merkostnader. Vissa engångskostnader kan tillkomma för att anpassa rutiner och system samt utbilda personal. Förslaget innebär att företagen behöver ha tillgång till databaser med information om swapräntor för olika löptider. Sådana databaser bör kreditinstituten redan i dag ha tillgång till i sin verksamhet. Det kan dock inte helt uteslutas att en kostnad kan uppkomma för licenser till databaser. Det bör dock noteras att sådana kostnader sannolikt finns även för dagens system.

Det införs inte några utökade informationskrav för företagen. I vissa avseenden kommer företagen dock att behöva anpassa den information som de redan i dag är skyldiga att tillhandahålla.



Förslaget kan väntas medföra något lägre intäkter för företagen till följd av en ofta lägre ersättningsnivå vid förtidsbetalning jämfört med nuvarande modell. Hur mycket lägre intäkter förslaget kan väntas leda till kommer att bero på hur många låntagare som förtidsbetalar sina lån och hur stora dessa lån är samt i vilken utsträckning kreditgivaren väljer att utnyttja rätten att tillgodogöra sig en ersättning vid förtidsbetalning.

Baserat på historiska data har den föreslagna modellen inneburit att ränteskillnadsersättningen har varit större än noll under huvudparten av den undersökta tidsperioden. Vid vissa tillfällen har dock ränteskillnadsersättning inte utgått enligt modellen. Detta är fallet även med den nuvarande modellen. För den föreslagna modellen inträffar det vid tillfällen då swapräntan vid tidpunkten för förtidsbetalning är högre än den var då kreditavtalet ingicks. Givet att såväl bolåneräntor som swapräntor rör sig på ett någorlunda likartat sätt över tid innebär det att även bolåneräntorna vid tidpunkten för förtidsinlösen skulle vara högre än då kreditavtalet ingicks.

På en konkurrensutsatt marknad kan låntagare få ett erbjudande från en annan kreditgivare som innebär en lägre bolåneränta. För att en låntagare ska dra ekonomisk fördel av ett byte behöver ränteskillnadsersättningen vara lägre än skillnaden i ränteutgifter mellan det befintliga bolånet och det erbjudna bolånet. Vid tillfällen då det allmänna ränteläget har gått upp bör därmed incitamenten för låntagare att i någon större omfattning förtidsbetala sina bolån i syfte att få en bättre bolåneränta hos en annan kreditgivare vara begränsade.

Swapräntor samvarierar dock i mindre utsträckning med bolåneräntorna jämfört med säkerställda obligationer, men de speglar i stor utsträckning det allmänna marknadsläget, är inte förknippade med instituts kreditrisikopremier på säkerställda obligationer och svarar bättre mot kreditinstitutets direkta kostnader.

Utredningens förslag bör inte påverka vissa kreditinstitut mer än andra och påverkar därför inte konkurrensförhållandena på den svenska marknaden. Ändringarna är begränsade och bör inte förändra nya aktörers möjligheter att träda in på marknaden.

Det kan inte uteslutas av förslaget påverkar små företag som omfattas av lag (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter (LVB). Idag har ungefär 15 bostadskreditinstitut tillstånd enligt LVB. Förslaget bedöms dock inte leda till någon betydande påverkan på företagets arbetsförutsättningar.

### **10.4.3 Konsekvenser för myndigheter, domstolar och kommuner**

Förslaget bedöms inte påverka Finansinspektionens tillsynsansvar. Finansinspektionen kan dock behöva uppdatera sina allmänna råd med anledning av förslaget, men det bedöms inte leda till några större kostnader. I viss utsträckning kan förslaget leda till ett behov av informationsinsatser från Finansinspektionen. Kostnaderna för det bedöms dock vara begränsade.

De föreslagna reglerna bedöms inte innebära några ökade kostnader för några andra myndigheter (till exempel Allmänna reklamationsnämnden), domstolarna eller kommunerna (konsumentvägledare).

#### **10.4.4 Konsekvenser hållbar utveckling**

Med en hållbar utveckling avses långsiktig miljömässig, social och ekonomisk utveckling. Jämställdhet mellan kvinnor och män är en förutsättning för en hållbar utveckling.

Utredningen om startlån för förstagångsköpare (SOU 2022:12) konstaterar att för den statistik över ägandeförhållanden i äganderätter som finns framgår att 39 procent av männen över 20 år och 36 procent av kvinnorna över 20 år äger hälften eller mer av en äganderätt. Utredningen om startlån för förstagångsköpare tog även del av statistik gällande hushållens boende och konstaterade att 69 procent av männen över 20 år bor i ägt boende medan motsvarande siffra för kvinnorna är 68 procent. Det är alltså något vanligare bland män än kvinnor att äga en äganderätt eller bo i ägt boende, och därmed också kunna påverkas av förslaget beroende av om de har en skuld och på val om räntebindningstid, men skillnaden är liten.

Data från Finansinspektionens bolåneundersökning för 2022 avseende ensamlåntagare som har tagit ett nytt bolån visar att andelen kvinnor som hade någon del av bolånet till bunden ränta och därmed skulle kunna påverkas av förslaget var 41 procent och andelen män var drygt 38 procent. Även för åren 2020–2021 var andelen kvinnor med någon andel av lånet till bunden ränta ett par procentenheter högre jämfört med andelen män. Det är alltså något vanligare att nya bolånetagare som är kvinnor har någon andel av bolånet till bunden ränta och därmed kan påverkas av förslaget, men skillnaden är liten. Det framgår dock inte hur stor del av bolånet som är taget till bunden ränta, vilket innebär att vi utifrån denna data inte kan säga något om i vilken omfattning som kvinnor och män påverkas. Det bör även noteras att denna data avser nya bolånetagare under en specificerad tidsperiod och behöver inte vara representativt för hela den utestående bolånestocken. Förslaget bedöms öka konsumentskyddet men bedöms inte påverka jämställdheten mellan kvinnor och män nämnvärt. Inte heller bedöms förslaget påverka miljön eller klimatet.

## **11 Författningskommentar**

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

**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 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 *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.

*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 räntebindningstiden avtalades respektive förtidsbetalningen sker.*

Paragrafen innehåller bland annat bestämmelser om den ersättning som konsumenten ska betala till kreditgivaren vid en förtidsbetalning av en kredit med bunden ränta. Övervägandena finns i avsnitt 8.2.

I *tredje stycket* finns schablonregler för beräkningen av den ränteskillnadsersättning som utgår för den återstående räntebindningstiden efter förtidsbetalningen. Bestämmelserna är utformade som tak som anger vilken ersättning konsumenterna som högst ska betala.

*Punkten 1* gäller vid förtidsbetalning av en bostadskredit (se definitionen av en sådan kredit i 2 §). I punkten införs en ny schablonregel för hur ränteskillnadsersättning ska beräknas när konsumenten betalar en sådan kredit i förtid.

Utgångspunkten är att kreditgivaren ska ersättas för sådana kostnader för hanteringen av ränterisken med ett bolån med bunden ränta som kan uppstå till följd av förtidsbetalningen. Ersättningen får högst motsvara skillnaden mellan den genomsnittliga marknadsränta för avtal om byte av räntebetalningar (swapränta) som gällde när räntebindningstiden avtalades, med en löptid motsvarande räntebindningstiden, och den genomsnittliga swapränta som gäller när förtidsbetalningen sker, med en löptid motsvarande den återstående räntebindningstiden på krediten.

Swapräntorna med de olika löptiderna, motsvarande räntebindningstiden och den återstående räntebindningstiden efter förtidsbetalningen, kan fastställas till exempel utifrån stängningsräntan föregående handelsdag. Information om stängningsräntor kan hämtas från sådana finansiella informationssystem som de flesta aktörer i den finansiella sektorn använder. För swapräntan finns det marknadsnoteringar för många olika löptider, men det är inte säkert att det finns noteringar som helt motsvarar den återstående räntebindningstiden

efter förtidsbetalningen. I sådana fall kan beräkningen till exempel göras utifrån linjär interpolering som baseras på de ränteswapavtal som löper ut före respektive efter kreditens räntebindningstid. Linjär interpolering används enligt den hittills gällande beräkningsmodellen om det inte finns någon bostadsobligation med en löptid som motsvarar den återstående räntebindningstiden (4 kap. Finansinspektionens allmänna råd [FFFS 2021:29] om krediter i konsumentförhållanden). Liksom enligt gällande rätt bör ränteskillnadsersättningen enligt den nya schablonregeln nuvärdesberäknas (se prop. 2013/14:44 s. 30 och ovan nämnda allmänna råd). Om det i ett enskilt fall står klart att kreditgivaren blir överkompenserad om den ram för ersättning som schablonregeln ger utnyttjas fullt ut strider det, enligt paragrafens andra stycke, mot god kreditgivningssed att ta ut ersättning i den nivån.

I *sjätte stycket*, som är nytt, införs en definition som förtydligar att den genomsnittliga ränta som avses enligt schablonregeln i tredje stycket 1 är den swapränta som i genomsnitt gällde under de 20 handelsdagarna närmast före dagen då räntebindningstiden avtalades respektive förtidsbetalningen sker. Det innebär att de swapräntor som ska jämföras ska beräknas som genomsnitt för dessa handelsdagar. Med handelsdagar menas de dagar som Finansinspektionen publicerar på sin webbplats enligt förordningen (2007:375) om handel med finansiella instrument.

I övrigt är bestämmelserna om ränteskillnadsersättning oförändrade.

### **Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

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 räntebindningstiden löper ut.

Enligt *punkten 1* träder lagen i kraft den 1 januari 2025.

Enligt *punkten 2* ska äldre bestämmelser om ränteskillnadsersättning tillämpas om räntan har bundits och räntebindningstiden fortfarande löper vid ikraftträdandet. När räntebindningstiden löper ut, ska den nya bestämmelsen om ränteskillnadsersättning tillämpas även för dessa kreditavtal.

Övervägandena finns i avsnitt 9.

## Referenser

Albertazzi, U., Fringuellotti, F., Ongena S., 2019. "Fixed rate versus adjustable rate mortgages: evidence from euro area banks", Working Paper Series No 2322 oktober 2019, Europeiska centralbanken

Andersen, S., Campbell, J.Y., Meisner Nielsen, K., Ramadorai, T., 2015. "Sources of inaction in household finance: Evidence from the Danish mortgage market", NBER Working Paper Series, Working Paper 21386

Badarinza, C., Campbell J.Y., Ramadorai, T., 2014. "What calls to ARMs? International Evidence on interest rates and the choice of adjustable-rate mortgages", NBER Working Paper Series, Working Paper 20408

Campbell, J.Y., Cocco, J.F., 2003. "Household Risk Management and Optimal Mortgage Choice", Quarterly Journal of Economics. 2003;118 (4)

Eidestedt, R., Forsman, D., Ünlü, E., 2020. "Storbankernas finansiering och dess påverkan på hushållens bolåneräntor", Ekonomiska kommentarer, Nr. 8, Sveriges riksbank

Engström, R., Lind, H., 2017. "Ränteskillnadsersättning – vad är ett rationellt system?", Ekonomisk Debatt 7/2017

Finansinspektionen, 2017. "Hushållens räntebindningstid – en ekonomisk sårbarhet?", FI-analys 9

Finansinspektionen, 2020. "Hushållens ekonomi och finansiella förmåga", promemoria

Finansinspektionen, 2021. "Hushållens skulder och motståndskraft i kriser", FI-analys nr 33

Finansinspektionen, 2022. "FI:s beräkning av bolånemarginalen", promemoria

Finansinspektionen, 2023. "Den svenska bolånemarknaden 2023"

Finansinspektionen, 2023. "Hushållens ekonomi och finansiella förmåga", promemoria.

Flodén, M., Kilström, M., Sigurdsson, J., Vestman, R., 2021. "Household Debt and Monetary Policy: Revealing the Cash-Flow Channel," The Economic Journal, Royal Economic Society, vol. 131

Foà, G., Gambacorta, L., Guiso, L., Mistrulli, P.E., 2015. "The supply side of household finance", BIS Working Papers No 531

van Hoenselaar, F., Cournède, B., De Pace, F., Ziemann, V., (2021), "Mortgage finance across OECD countries", OECD Economics Department Working Papers, No. 1693

Holmberg, U., Janzén, H., Oscarius, L., van Santen, P., Spector, E., 2015. "En analys av räntebindningstiden på svenska bolån", Ekonomiska kommentarer nr. 7, Sveriges riksbank

Kelly, J. och Myers, S., 2019. Fixed-rate mortgages: building resilience or generating risk?, Financial Stability Notes Vol. 2019, No. 5, Central Bank of Ireland

Levander, M., Carl-Johan Rosenvinge, C.J. och Sternbeck Fryxell, V., 2021. "Den svenska derivatmarknaden", Staff memo, Sveriges riksbank  
SOU 2022:12 Startlån till förstagångsköpare för bostad

SOU 2023:38 Ett förstärkt konsumentskydd mot riskfylld kreditgivning och överskuldssättning

Sveriges Riksbank, (2017). "Fördjupning – Hushållens skuldsättning och räntekänslighet", *Finansiell stabilitetsrapport 2017:2*

Sveriges riksbank, (2022). "Fördjupning – Högre räntekänslighet i den svenska ekonomin", *Penningpolitisk rapport september 2022*

Sveriges riksbank, (2023). *Penningpolitisk rapport september 2023*

# Bilaga 1. Utredningsdirektiv

## Analysera behovet av åtgärder i ljuset av hushållens räntebindingstider

### Sammanfattning av uppdraget

Hushållens skulder har ökat stadigt under de senaste 20 åren, både i storlek och i förhållande till hushållens inkomster. Stora skulder innebär risker för enskilda låntagare, långgivare och den finansiella och makroekonomiska stabiliteten. En sakkunnig person (i det följande utredaren) ges därför i uppdrag att analysera effekterna av ränteförändringar i ljuset av hushållens räntebindingstider och att analysera behovet av åtgärder.

Utredaren ska lämna nödvändiga författningsförslag.

Utredaren, som ska biträdas av två sekreterare, ska påbörja uppdraget den 30 september 2022. Uppdraget ska redovisas senast den 30 september 2023.

### Bakgrund

Hushållens skulder (bostads- och konsumtionslån) har ökat stadigt under de senaste 20 åren, både i storlek och i förhållande till hushållens inkomster. Stora skulder innebär risker för enskilda låntagare, långgivare och den finansiella och makroekonomiska stabiliteten. För att motverka riskerna med hushållens skulder kan åtgärder vidtas på olika politikområden. På finansmarknadsområdet har Finansinspektionen bl.a. vidtagit låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder för att stärka hushållens motståndskraft (bolånetak och amorteringskrav). De har också vidtagit långgivarbaserade åtgärder i form av särskilda kapitalkrav (riskviktsgolv) för bolån.

Hushåll kan välja mellan olika räntebindingstider. För många hushåll kan korta löptider på bostadslånen vara ett effektivt sätt att minimera sina genomsnittliga räntekostnader över en konjunkturcykel. Andra skäl till att välja en kortare löptid kan vara riskpreferenser och engagemang hos den enskilde låntagaren.

Finansinspektionens stresstester visar att de flesta nya bolånetagare har goda marginaler att klara av betydande räntehöjningar utan att få betalningsproblem. Däremot kan högre bolåneräntor leda till att hushållen väljer att minska sin konsumtion för att kompensera för de högre räntekostnaderna. Detta kan påverka den realekonomiska utvecklingen negativt.

Sammantaget kan det finnas anledning att närmare analysera effekterna av ränteförändringar i ljuset av hushållens räntebindingstider och de faktorer som bidrar till hushållens val av räntebindingstid, samt att överväga åtgärder på bl.a. finansmarknadsområdet, riktade mot både långgivare och bolånetagare. Eventuella åtgärder som kan leda till längre

räntebindingstider ska emellertid värna och förbättra kundrörligheten på bolånemarknaden, eftersom längre räntebindingstider kan medföra inlåsnings effekter, och beakta risken för högre räntekostnader.

Ytterligare en orsak till att enskilda hushåll väljer korta räntebindingstider skulle kunna vara de kostnader som är kopplade till att lösa ett lån i förtid (s.k. ränteskillnadsersättning). Finansinspektionen har i en skrivelse till Justitiedepartementet angett 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 (dnr Ju2022/00730).

Bestämmelser om ränteskillnadsersättning finns i konsumentkreditlagen (2010:1846) och Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU av den 4 februari 2014 om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet och om ändring av direktivet 2008/48/EG och 2013/36/EU och förordning (EU) nr 1093/2010 (det s.k. bolånedirektivet). Regleringen har sin grund i den avtalsrättsliga 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. Detta har ansetts vara särskilt viktigt vid t.ex. bostadslån till konsumenter eftersom konsumenten har en obegränsad rätt att säga upp avtalet i förtid, medan långgivarens rätt att säga upp avtalet är begränsad. En risk med en allt för begränsad möjlighet till ersättning vid förtida uppsägning av ett bostadslån är att räntorna på lån med bunden ränta skulle kunna bli högre. Detta om långgivaren tar höjd för risken för uteblivna ränteutgifter om konsumenten säger upp lånet.

Vid sidan av åtgärder som vidtas på finansmarknadsområdet finns det mot denna bakgrund ett behov av att allsidigt analysera vilken betydelse dagens bestämmelser om ränteskillnadsersättning har för hushållens benägenhet att teckna bolån med längre räntebindingstider, och vid behov föreslå åtgärder.

## Uppdraget

Hushållens skulder (bostads- och konsumtionslån) har ökat stadigt under de senaste 20 åren, både i storlek och i förhållande till hushållens inkomster. Stora skulder innebär risker för enskilda låntagare, långgivare och den finansiella och makroekonomiska stabiliteten. Vidare kan ränteförändringar få olika genomslag beroende på hushållens val av räntebindingstid.

Utredaren ska därför

- analysera effekterna av ränteförändringar i ljuset av hushållens räntebindingstider,
- analysera vilka faktorer som bidrar till hushållens val av räntebindingstid,
- analysera om det finns behov av åtgärder på finansmarknadsområdet,
- analysera vilken effekt dagens bestämmelser om ränteskillnadsersättning har för hushållens benägenhet att välja bunden ränta samt bedöma om det finns behov av en annan beräkningsschablon, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.



För det fall utredaren bedömer att det finns behov av att lämna förslag på en ny schablonregel för beräkning av ränteskillnadsersättning, ska utredaren

- överväga olika modeller för hur ränteskillnadsersättning kan beräknas och därvid analysera och jämföra hur andra EU-länder har utformat motsvarande bestämmelser liksom det förslag som Finansinspektionen lämnar i sin skrivelse,
- väga för- och nackdelar med olika förslag mot varandra, och
- beakta de avtalsrättsliga principer som ligger bakom dagens regler.

Utredaren ska sträva efter att värna och förbättra kundrärligheten på bolånemarknaden, beakta relevanta åtgärder som vidtagits på området i andra länder och ta hänsyn till förutsättningarna för Riksbankens penningpolitik.

## Konsekvensbeskrivningar

Konsekvenserna av lämnade förslag ska anges på ett sätt som motsvarar de krav på innehållet i konsekvensutredningar som finns i förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning. Om förslagen påverkar kostnaderna för staten, företag eller andra enskilda, ska en beräkning av dessa konsekvenser redovisas. När det gäller kostnadsökningar för staten ska utredaren föreslå finansiering.

## Kontakter och redovisning av uppdraget

Utredaren, som ska biträdas av två sekreterare, ska påbörja uppdraget den 30 september 2022. Uppdraget ska redovisas senast den 30 september 2023.

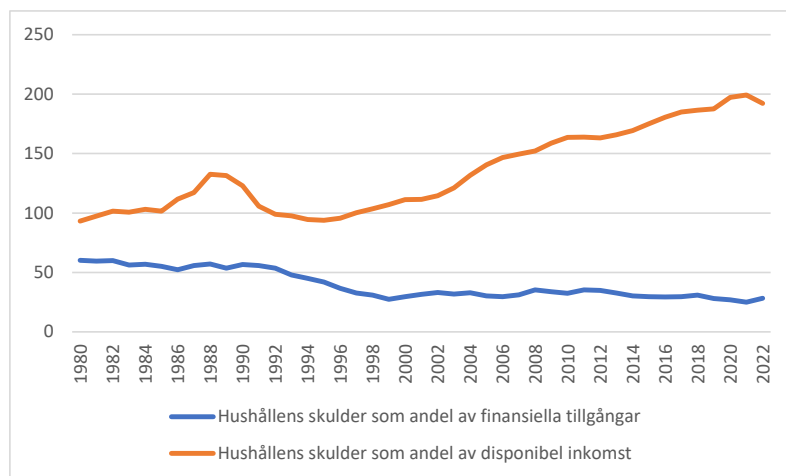
Utredaren ska i sitt arbete ha en dialog med och inhämta upplysningar från

- Berörda enheter inom Regeringskansliet,
- berörda myndigheter, t.ex. Boverket, Finansinspektionen, Konkurrensverket, Konsumentverket och Riksbanken, och
- branschorganisationer, t.ex. Svenska Bankföreningen.

Utredaren ska också hålla sig informerad om och beakta annat pågående och relevant arbete som bedrivs inom Regeringskansliet och i EU.

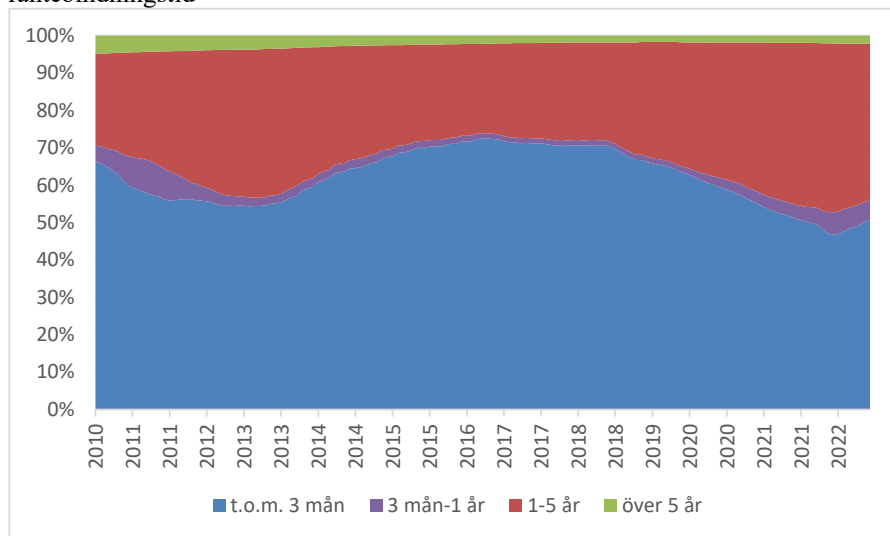
## Bilaga 2. Diagram

Diagram 1. Hushållens skulder som andel av disponibel inkomst och av finansiella tillgångar



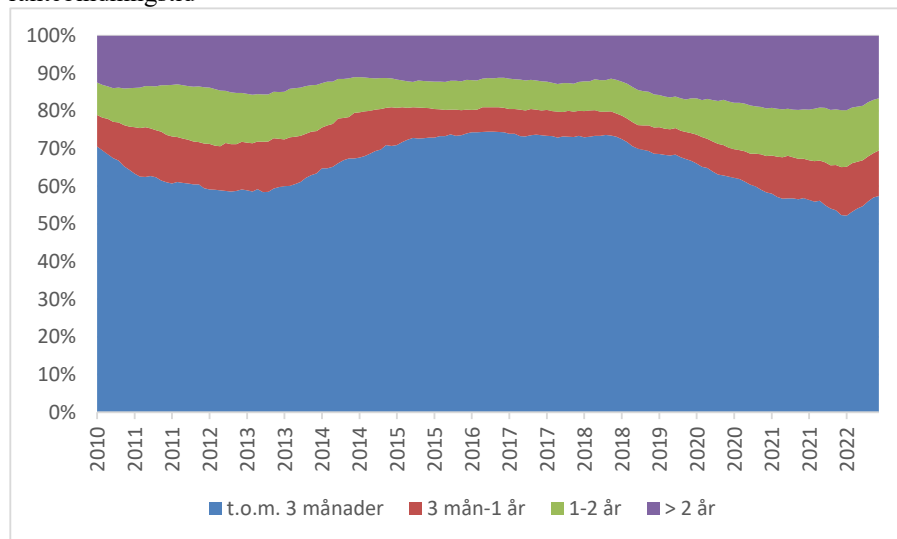
Källa: Statistiska centralbyrån

Diagram 2. MFI:s utlåning till hushåll fördelad på ursprunglig räntebindningstid



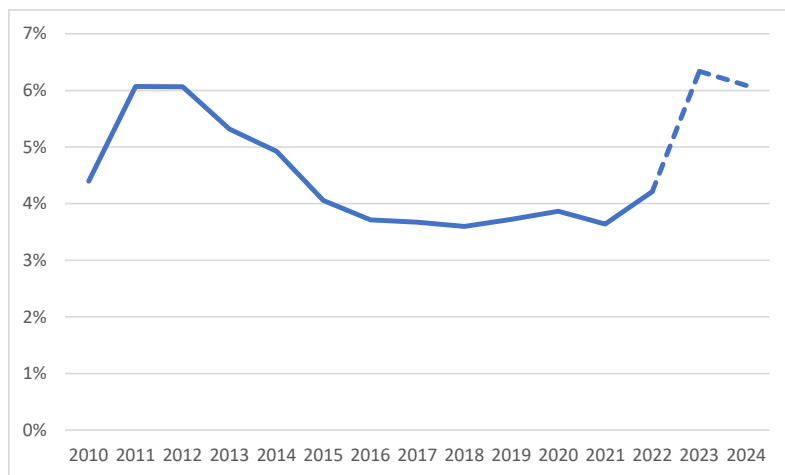
Källa: Statistiska centralbyrån

Diagram 3. MFI:s utlåning till hushåll fördelad på återstående räntebindningstid



Källa: Statistiska centralbyrån

Diagram 4. Hushållens räntekvot

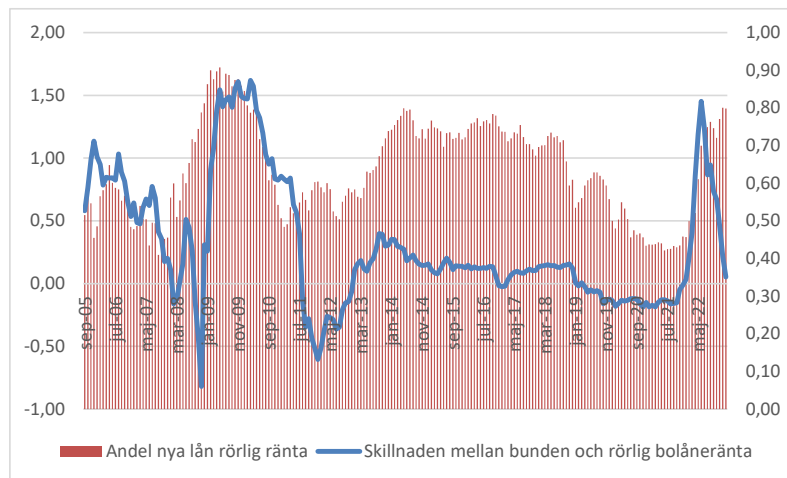


Källa: Konjunkturinstitutet

Anm. Hushållens ränteutgifter som andel av deras disponibla inkomst som genomsnitt för 2010–2021. Konjunkturinstitutets prognos 2023 och 2024.

## Diagram 5. Skillnaden mellan bunden och rörlig bolåneränta och andel lån till rörlig ränta

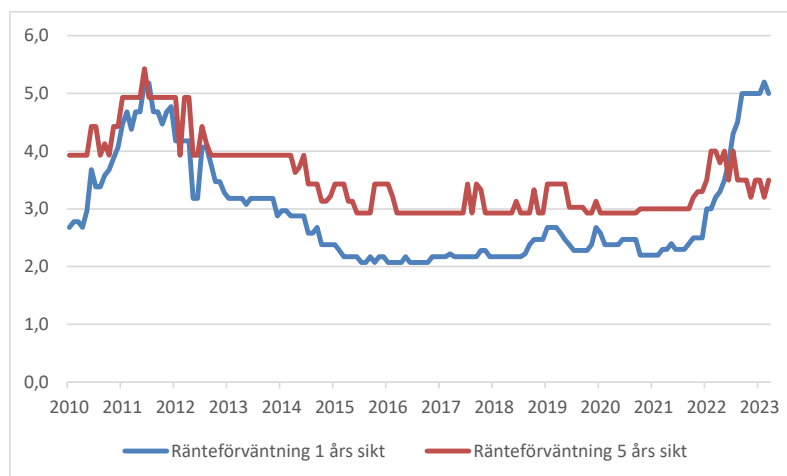
Nya avtal och nya lån



Källa: Statistiska centralbyrån

Anm. Skillnaden mellan bunden och rörlig bolåneränta avser MFI: s utlåning till hushåll fördelat på räntebindingstid. För bunden ränta används lån mellan 1 och 5 år. Andelen lån till rörlig ränta avser bostadsinstitutens nya lån till svenska och utländska hushåll, fördelat på räntebindingstid.

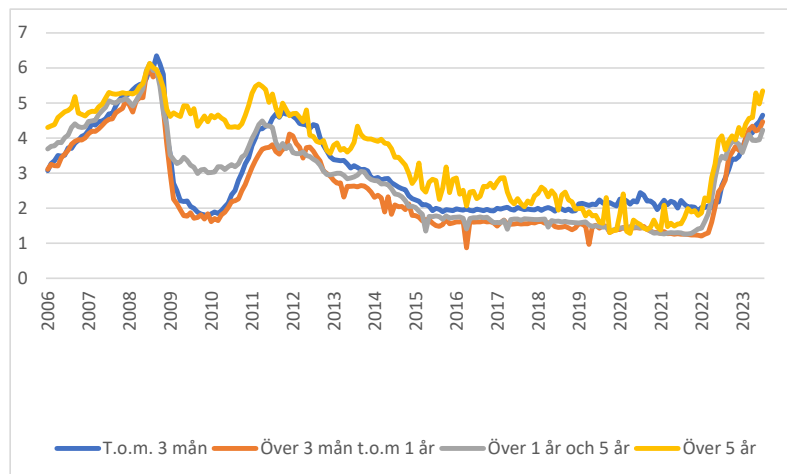
## Diagram 6. Hushållens ränteförväntningar på 1 och 5 års sikt



Källa: Konjunkturinstitutet

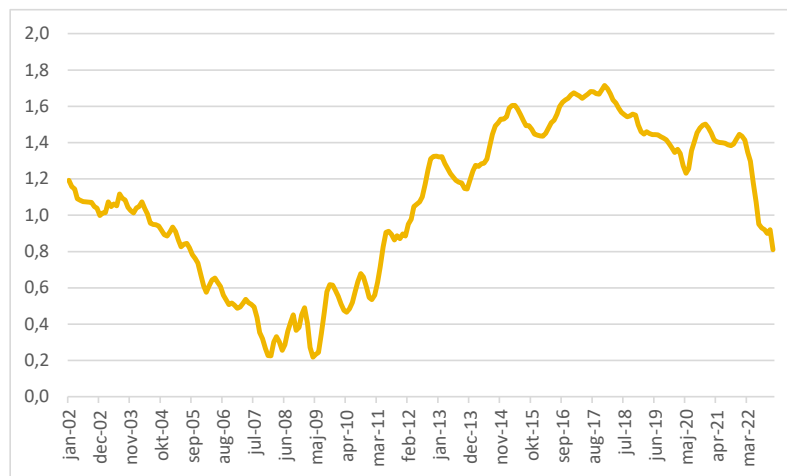
## Diagram 7. MFI: s bolåneräntor till hushåll

Nya avtal



Källa: Statistiska centralbyrån

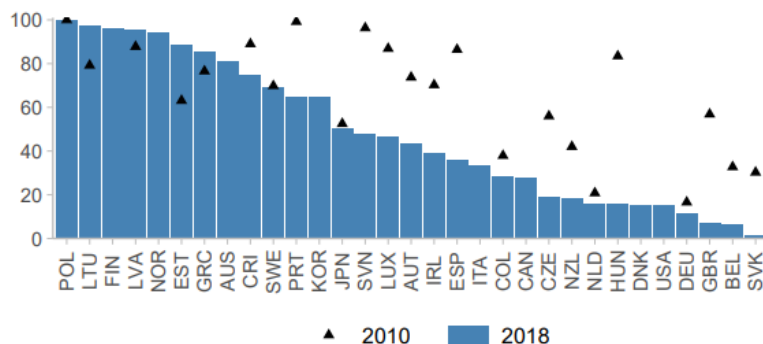
## Diagram 8. Bankernas bruttomarginal på bolån



Källa: Finansinspektionen

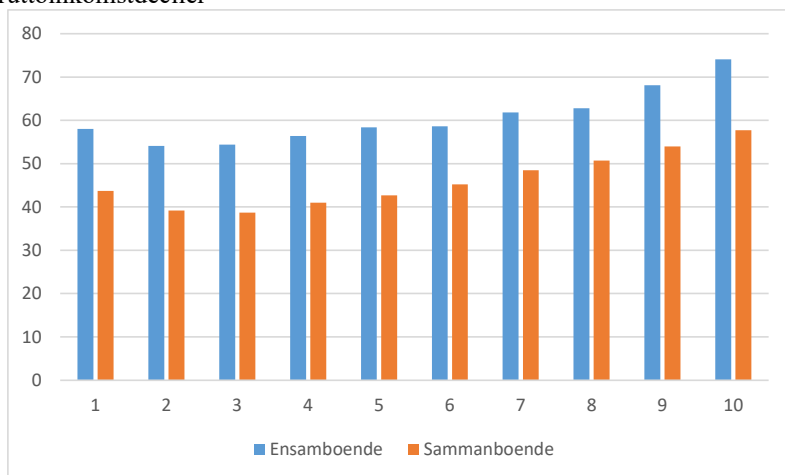
Anm. Bankernas bruttomarginal beräknas som bankernas faktiska utlåningsränta minus deras finansieringskostnad.

Diagram 9. Andel av hushållens nya bolån med rörlig ränta internationellt



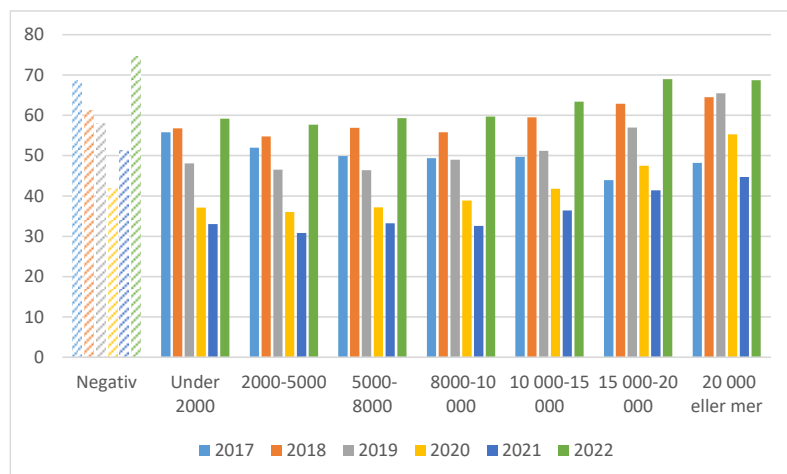
Källa: van Hoenselaar, F., m.fl. (2021)

Diagram 10. Andel låntagare med 100 procents rörlig ränta uppdelat i bruttoinkomstdeciler



Källa: Finansinspektionens bolåneundersökning 2022

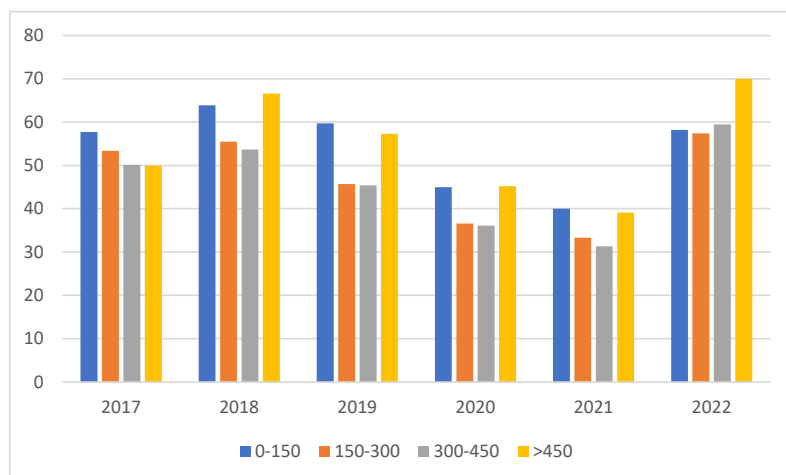
Diagram 11. Andel låntagare med 100 procents rörlig ränta uppdelade i olika grupper för överskott enligt bankernas KALP



Källa: Finansinspektionens bolåneundersökning 2022

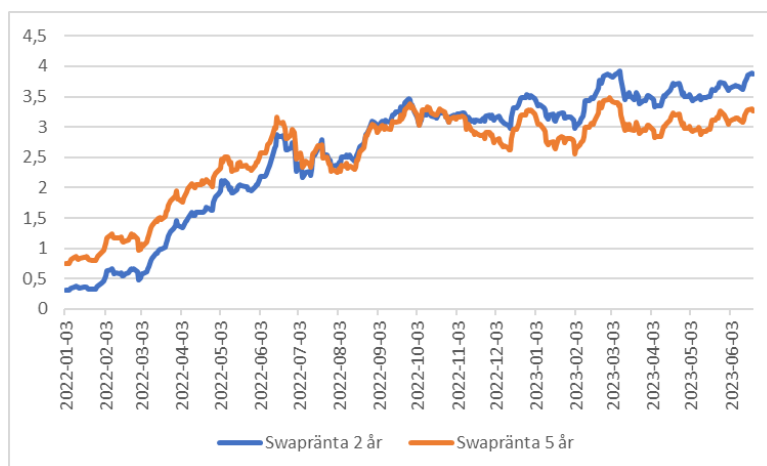
Anm. KALP-överskottet är beräknat av banken. Andelen låntagare med en rapporterad negativ KALP har få antal observationer och bör därför tolkas med försiktighet.

Diagram 12. Andel låntagare med 100 procents rörlig ränta i olika bruttoskuldkvotsgrupper



Källa: Finansinspektionens bolåneundersökning 2022

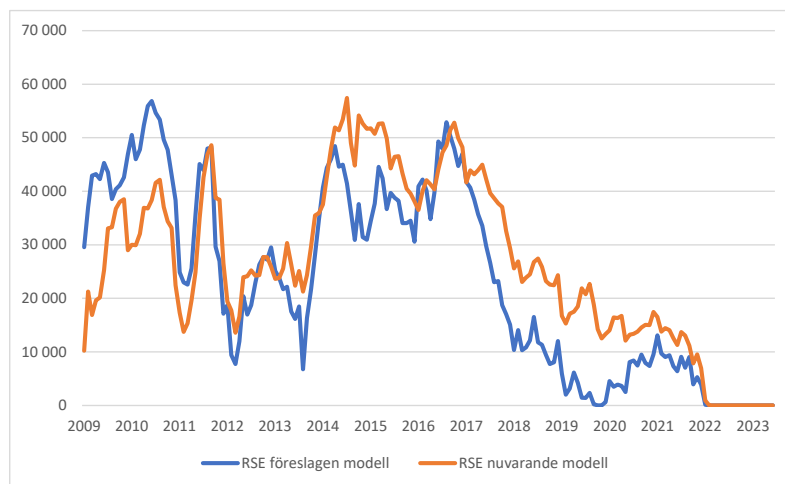
Diagram 13. Dagliga noteringar för swapräntor



Källa: Macrobond

Diagram 14. Skattningar av ränteskillnadsersättning över tid

Beräkningarna avser ett bolån bundet till 5 år som sägs upp efter 3 år. Lånet uppgår ursprungligen till 1 miljon kronor och amorteras med 2 procent per år.



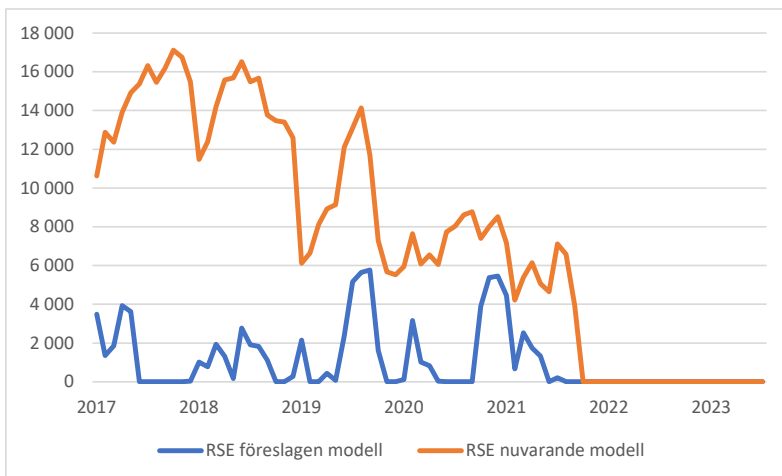
Anm. RSE nuvarande modell utgår från ett genomsnitt av den bundna bolåneräntan 1–5 år och över 5 år. Genomsnittlig RSE 2008–2022 (2015–2022) som andel av ett lån på 1 miljon kronor uppgick med nuvarande modell till 2,7 % (2,6 %) och med modell baserad på swapräntor till 2,3 % (1,8 %).

Källa: Macrobond, Statistiska centralbyrån och egna beräkningar.



### Diagram 15. Skattningar av ränteskillnadsersättning över tid

Beräkningarna avser ett bolån bundet till 3 år som sägs upp efter 1 år. Lånet uppgår ursprungligen till 1 miljon kronor och amorteras med 2 procent per år.



Källa: Macrobond och egna beräkningar.