

2022-02-23

FI dnr 22-2458  
(Anges alltid vid svar)



Justitiedepartementet  
103 33 Stockholm

**Finansinspektionen**  
Box 7821  
103 97 Stockholm  
Tel +46 8 408 980 00  
finansinspektionen@fi.se  
www.fi.se

Via e-post till:  
ju.registrator@regeringskansliet.se

Kopia:  
Finansdepartementet,  
Finansmarknadsavdelningen

## Hemställan om ändring av reglerna om ränteskillnadsersättning

### Hemställan

Nuvarande modell för att beräkna ränteskillnadsersättning vid förtida uppsägning av en bostadskredit med bunden ränta utgår inte från kreditgivarens direkta kostnader för att hantera uppsägningen av krediten, utan från de förlorade ränteintäkter som uppsägningen innebär för kreditgivaren. En följd av det är att den ersättning som låntagaren ska betala blir omotiverat hög och även omfattar ersättning för den kreditrisk som har upphört när krediten har förtidsbetalats. Finansinspektionen (FI) hemställer därför att bestämmelsen i 36 § tredje stycket 1 konsumentkreditlagen (2010:1846) om ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning av en bostadskredit ändras så att ersättningen i stället beräknas utifrån skillnaden mellan den swapränta som gällde när räntebindningstiden avtalades och den swapränta som gäller när förtidsbetalningen sker. Det innebär att ränteskillnadsersättningen bestäms utifrån kreditgivarens direkta kostnader för att hantera uppsägningen och att ersättningen, annat än i tider av mycket låga bolånemarginaler, beräknas bli generellt lägre än med en tillämpning av nuvarande bestämmelser.

## Bakgrund

I 32 § konsumentkreditlagen regleras låntagarens grundläggande rätt att betala sin skuld till kreditgivaren före den avtalade förfallotiden. Som huvudregel får kreditgivaren inte tillgodoräkna sig någon ersättning för att skulden betalas i förtid (36 § andra stycket). Är det fråga om en bostadskredit med bunden ränta ska kreditgivaren dock kunna ta ut en så kallad ränteskillnadsersättning för den tid som återstår – om kreditgivaren gjort förbehåll om det och så länge det överensstämmer med god kreditgivningssed (36 § andra stycket).

I 36 § tredje stycket 1 finns en bestämmelse om hur ränteskillnadsersättningen för bostadskrediter beräknas. Enligt den bestämmelsen får ersättningen 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. Ersättningen ska alltså beräknas som skillnaden mellan låntagarens låneränta enligt kreditavtalet och en schabloniserad jämförelseränta.

Även bolånedirektivet<sup>1</sup> innehåller regler om ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning av en bostadskredit med bunden ränta (artikel 25.3). Där anges att medlemsstaterna får föreskriva att kreditgivaren, om det är motiverat, ska ha rätt till skäligen och objektiv ersättning för eventuella direkta kostnader för förtidsåterbetalningen. Vidare anges att kreditgivaren inte får ålägga låntagaren någon sanktion och att ersättningen inte får överstiga kreditgivarens finansiella förlust. Dessa regler beaktades när bestämmelsen i 36 § tredje stycket 1 infördes (även om direktivet då ännu inte hade antagits).<sup>2</sup> När bolånedirektivet senare genomfördes i svensk rätt bedömdes bestämmelserna i 36 § konsumentkreditlagen vara förenliga med direktivet. Några ändringar i reglerna om ränteskillnadsersättning ansågs därför inte vara nödvändiga.<sup>3</sup>

Bakgrunden till denna hemställan är att FI bedömer att den beräkningsmodell som bestämmelserna i 36 § konsumentkreditlagen bygger på i regel leder till att den ersättning som ska betalas blir för hög och även ger ersättning för den kreditrisk som har upphört när krediten har betalats.

---

<sup>1</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU av den 4 februari 2014 om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet

<sup>2</sup> Prop. 2013/14:44 s. 19.

<sup>3</sup> Prop. 2015/16:197 s. 104.

Låntagaren måste alltså i de flesta fall betala klart mer än vad som motsvarar kreditgivarens direkta kostnader för att hantera uppsägningen av bostadskrediten, vilket gör det omotiverat dyrt att säga upp ett avtal med bunden ränta. Som framgått medför dessutom dagens beräkningsmodell att kreditgivaren får en ersättning för förväntade kreditförluster under den återstående räntebindningstiden, trots att avtalet har sagts upp och någon sådan risk inte längre finns efter att förtidsbetalningen har skett. Detta innebär att låntagare med högre bedömd kreditrisk – till följd av hög belåningsgrad eller osäkra inkomster – särskilt missgynnas då de tvingas betala en högre ränteskillnadsersättning. Förstagångsköpare är en grupp som drabbas särskilt hårt av de rådande reglerna för ränteskillnadsersättning. Det beror på att de typiskt sett har hög belåningsgrad och därmed betalar en högre ränta på sina bostadskrediter, vilket utifrån dagens regler betingar en högre ränteskillnadsersättning. Det är också en grupp som oftare byter bostad, vilket gör det mer sannolikt att de kommer att säga upp lånet i förtid.

Frågan om ränteskillnadsersättningens storlek är av särskilt stor betydelse i och med att en större andel hushåll i dag tecknar bostadskrediter till bunden ränta, jämfört med vad som tidigare har varit fallet.<sup>4</sup> Av betydelse är också att regeringen har gett en särskild utredare i uppdrag att föreslå åtgärder för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden.<sup>5</sup> I uppdraget ingår bland annat att föreslå hur ett statligt startlån för förstagångsköpare bör utformas. Ett kommande förslag från utredningen skulle kunna leda till att efterfrågan på bostadskrediter med längre räntebindningstider ökar. Att använda längre räntebindningstider skulle nämligen öka förutsebarheten för både förstagångsköpare och deras kreditgivare och därmed minska riskerna med bostadskrediterna samt eventuellt leda till att lägre kalkylräntor kan användas i kreditprövningen. FI anser att det finns en risk för att det som man vill uppnå med nya regler om startlån för förstagångsköpare riskerar att hämmas av gällande regler om beräkning av ränteskillnadsersättning.

---

<sup>4</sup> Se FI:s rapport Den svenska bolånemarknaden (2021). I den senaste undersökningen hade nästan 50 procent av nya låntagare en räntebindningstid på över ett år. Det var ungefär 10 procentenheter fler än 2019 och 20 procentenheter fler än 2016.

<sup>5</sup> Dir. 2020:125.

## Reglerna om ränteskillnadsersättning bör ändras

### Utgångspunkter för dagens bestämmelser

Gällande regler om ränteskillnadsersättning infördes 2014. Innan dess fanns det liknande bestämmelser, men jämförelseräntan utgjordes då av räntan på olika statspapper ökad med en procentenhet. Grundtanken med bestämmelserna är dock densamma: att kreditgivaren ska få ersättning för sin förlust och att ersättningen bestäms av skillnaden mellan den avtalade räntan och en jämförelseränta som utgår från kreditgivarens placeringmöjligheter under återstående avtalstid. Utgångspunkten för vad som avses med förlust är alltså den uteblivna ränteintäkt som det innebär för kreditgivaren att krediten sägs upp i förtid (det vill säga den ränta som kreditgivaren hade fått om avtalet fullföljts). Från den förlusten avräknas ett belopp som kreditgivaren förväntas få in genom att placera det återbetalda beloppet.

Nuvarande bestämmelser innebär alltså att kreditgivaren har rätt till ersättning för sin finansiella förlust, och inte bara för de direkta kostnader som uppsägningen av bostadskrediten medför. Ersättningens storlek begränsas dock genom principen att kreditgivaren ska begränsa sin skada genom att placera de förtidsbetalda pengarna på ett fördelaktigt sätt. Vidare kan ersättningen sättas ned om det i ett enskilt fall står klart att en tillämpning av schablonregeln i 36 § tredje stycket 1 leder till att kreditgivaren överkompenseras.<sup>6</sup>

### Problem med nuvarande bestämmelser

En tillämpning av schablonen i 36 § tredje stycket 1 leder, i de flesta fall, till att ersättningen uppgår till ett belopp som överstiger kreditgivarens direkta kostnader för förtidsåterbetalningen. Det är inte oförenligt med artikel 25.3 i bolånedirektivet, eftersom ersättningen i regel ryms inom vad som får antas omfattas av begreppet *finansiell förlust* (det vill säga det yttersta taket enligt artikeln). FI anser dock att en lämpligare utgångspunkt för en schablonmodell vore att kreditgivaren får ersättning för sina direkta kostnader när en kredit löses i förtid och banken inte längre har någon kreditrisk. Med en sådan utgångspunkt bör ersättningen inte utgå från räntan på den kredit som sägs upp, utan bestämmas utifrån förändringar i det allmänna ränteläget, mätt som förändringen i swapräntan vid relevant löptid.

---

<sup>6</sup> Se 36 § andra stycket och prop. 2013/14:44 s. 18 och 28.

En sådan ordning ligger enligt FI också mer i linje med regleringen i bolånedirektivet.

Att ersättningen i dag utgår ifrån räntan på den specifika kredit som sägs upp innebär att ersättningens storlek beror på hur hög ränta den enskilde låntagaren betalar till kreditgivaren: ju högre låneränta, desto högre ränteskillnadsersättning. Kreditgivaren tar typiskt sett ut en högre utlåningsränta på lån som bedöms förknippade med en högre risk för fallissemang. Den högre räntemarginalen kallas vanligen en kreditriskpremie, och kan ses som en kompensation för förväntade kreditförluster.

Låntagare som betalar en hög kreditriskpremie har ofta svag förhandlingskapacitet gentemot kreditgivaren och utgör således en sårbar grupp ur ett konsumentskyddsperspektiv. Dagens regler innebär att denna grupp får betala en högre ränteskillnadsersättning, vilket är svårt att motivera såväl på ekonomiska grunder som ur ett konsumentskyddsperspektiv.

Som anges ovan bygger dagens reglering på att kreditgivaren ska få ersättning för den uteblivna ränteintäkten. Ränteintäkten, och därmed även ränteskillnadsersättningen, blir högre om kreditriskpremien är hög. FI anser att det inte finns något egentligt skäl till att kreditgivaren, vid en förtidsbetalning där kreditrisken upphör, ska ersättas för den uteblivna intjäning som är knuten till kreditriskpremien. De direkta kostnader som förtidsbetalningen innebär för kreditgivaren är desamma i förhållande till alla låntagare, oavsett vilken risk för förlust låntagaren utgjort för kreditgivaren. Eftersom lånet är återbetalat, är kreditgivaren heller inte längre exponerad för risken att låntagaren drabbas av betalningsproblem. Att i en schablonmodell basera ränteskillnadsersättningen på utlåningsräntan för det specifika lån som sägs upp innebär därmed att kreditgivaren i regel får en omotiverat hög ersättning.

En hög ersättningen riskerar även att bidra till sämre konkurrens på bolånemarknaden. Detta eftersom det kan skapa en inlåsnings effekt för låntagare med bunden ränta som vill flytta. I en sådan situation kan låntagarens kreditgivare erbjuda att reducera eller avstå från ränteskillnadsersättning om låntagaren tar sitt nya lån av samma kreditgivare. Effekten blir starkare ju högre ersättningen är och leder till att färre låntagare konkurransutsätter sitt bolåneerbjudande.

I skillnaden mellan utlåningsräntan och den angivna jämförelseränta som ersättningen baseras på ingår även, utöver kreditriskpremien, en andel av kreditgivarens vinstmarginal. Det beror på att jämförelseräntan – avkastningen på bostadsobligationer ökad med en procentenhet – är tänkt att spegla en alternativ avkastning som kreditgivaren kan uppnå genom att placera den förtidsbetalda ersättningen på ett fördelaktigt sätt, men som samtidigt typiskt sett är lägre än kreditgivarens utlåningsränta på ett nytt lån. Detta gäller särskilt under perioder när kreditgivarens vinstmarginal är hög. Det skapar en asymmetri mot fallet när en bostadskredit med rörlig ränta sägs upp. När en låntagare säger upp ett avtal med rörlig ränta, utgår ingen kompensation till kreditgivaren för förlorad framtida intjäning förknippad med vare sig kreditriskpremien eller kreditgivarens vinstmarginal.

I bilagan till hemställen redovisas ett räkneexempel som illustrerar kostnaden för att säga upp en bostadskredit med en avtalad bunden ränta på 2 procent, ett år efter att avtalet tecknades. Med en kvarvarande räntebindningstid på 2 år och ett lånebelopp på 1 miljon kronor, skulle ränteskillnadsersättningen uppgå till drygt 20 000 kronor, även utan att det allmänna ränteläget har förändrats. Det rör sig således om betydande belopp. I avsnittet *Förslag till hur regler om en ny beräkningsmodell skulle kunna utformas* redogör FI för hur hög ersättningen skulle bli om ersättningen i stället bestäms utifrån kreditgivarens direkta kostnader för förtidsbetalningen.

Låntagare befinner sig generellt i ett informations- och kunskapsunderläge på finansmarknaden. Finansiella produkter kan också vara svåra att utvärdera, inte minst när det gäller villkor för uppsägning. Därför är det viktigt att regelverket inte är utformat så att finansiella aktörer kan ta ut omotiverat höga avgifter vid uppsägning av ett avtal, särskilt när det gäller en typ av avtal – bostadskrediter – som utgör en så central del av hushållens ekonomi.

### Vilka är kreditgivarens direkta kostnader?

FI anser att den beräkningsmodell som ska ligga till grund för ränteskillnadsersättningen behöver vara enkel, transparent och fungera över tid. I likhet med vad regeringen anförde när nuvarande regler infördes<sup>7</sup> anser FI också att ersättningen normalt bör beräknas enligt en schablon. I detta sammanhang kan också noteras att ett flertal alternativa beräkningsmodeller

---

<sup>7</sup> Prop. 2013/14:44 s. 13.

övervägdes i samband med lagändringen 2014.<sup>8</sup> Inget av dessa alternativ bedömer FI dock på ett rättvisande sätt speglar kreditgivarens direkta kostnader för att säga upp bostadskrediten.

En bostadskredit med bunden ränta skiljer sig från en med rörlig ränta på så sätt att kreditgivaren tar en ränterisk, i den mån som lånet finansieras med räntebindningsvillkor som avviker från lånets. Mer specifikt är kreditgivaren exponerad mot risken att ränteläget stiger, och att intjäningen på lånet därmed blir lägre än intjäningen på ett lån med rörlig ränta. Det är vanligt att banker och andra kreditgivare hanterar ränterisken genom att ingå swapavtal.

Swapavtal är en av de vanligaste typerna av derivatavtal och används av finansiella aktörer som vill hantera sin ränterisk. Enkelt uttryckt kan aktörer som vill minska sin exponering mot risken att ränteläget förändras i en given riktning hantera risken genom att ingå ett swapavtal med en annan aktör som vill ha en omvänd exponering. Den så kallade swapräntan (för en given löptid) kan definieras som den fasta ränta som marknadsaktörer är villiga att betala för att erhålla ett kassaflöde som bestäms enligt en rörlig ränta.

Banker hanterar typiskt sett ränterisken förknippad med lån till bunden ränta genom att ingå swapavtal enligt vilka de betalar en fast swapränta och i gengäld erhåller en rörlig ränta. Om en låntagare säger upp en bostadskredit med bunden ränta i en bank som hanterar sin ränterisk genom swapavtal, uppstår en direkt kostnad för kreditgivaren förknippad med swapåtagandet. Mer specifikt uppstår en kostnad om ränteläget har sjunkit sedan avtalet tecknades. I det fallet blir kreditgivaren skyldig att fortsätta betala en hög fast ränta till motparten i swapavtalet, men kan få svårt att placera det förtidsbetalda lånebeloppet till en lika hög ränta som låntagaren betalade. Om kreditgivaren i stället väljer att säga upp swapavtalet, måste den betala en ersättning som utgår från skillnaden mellan swapräntan till vilken avtalet tecknades och swapräntan vid tidpunkten när avtalet sägs upp.<sup>9</sup> Det är denna ersättning som FI anser bäst speglar den direkta kostnaden för att säga upp en bostadskredit med bunden ränta.

---

<sup>8</sup> Se bland annat Ds 2013:38 s. 69 f.

<sup>9</sup> Om ränteläget har stigit, kommer marknadsvärdet på swapavtalet istället att bli positivt för kreditgivaren. Om låntagaren säger upp lånet i ett sådant läge utgår dock ingen ersättning till låntagaren från kreditgivaren.

Det kan även uppstå andra, mer indirekta kostnader för en bank när låntagare förtidsbetalar ett lån. Kreditgivarens finansieringskostnad för bostadskrediter kan till exempel ha sjunkit mer än vad swapräntan har gjort, på grund av att marknadsaktörer bedömer att kreditrisken i kreditgivarens utestående stock av bostadsobligationer har minskat. Finansieringen för det lån som sägs upp kan därför ha blivit relativt sett dyrare, jämfört med kostnaden för att finansiera en ny bostadskredit. En ränteskillnadsersättning som utgår från swapränteförändringen kompenserar inte kreditgivaren för sådana kostnader. Sådana kostnader uppstår dock även när lån till rörlig ränta sägs upp, utan att kreditgivaren erhåller någon kompensation för dessa. Symmetriskäl talar därför för att inte inkludera sådana kostnader i ränteskillnadsersättningen.

Även praktiska skäl talar för förändringen av swapräntan som en lämplig schablon för att uppskatta de direkta kostnaderna. Banker finansierar typiskt sett bostadskrediter med en kombination av bostadsobligationer, icke-säkerställda obligationer och insättningar från allmänheten. Den del av bostadskrediterna som kvalificerar för att inkluderas i säkerhetsmassan för kreditgivarens bostadsobligationer har typiskt lägre finansieringskostnad, medan den del av dem som inte gör det måste finansieras på andra sätt. Men olika kreditgivare kan ha olika finansieringsstruktur, och det är inte heller vanligt att de gör antaganden om finansieringsstrukturen för enskilda lån. Att ta hänsyn till den enskilda kreditgivarens finansieringskostnader skulle därför leda till invecklade och mindre transparenta bestämmelser om ränteskillnadsersättning, samt öka risken för godtyckliga antaganden om hur en given bostadskredit finansierats och därmed förknippade beräkningar av ersättningsbeloppet. Jämfört med räntan på bostadsobligationer finns det för swapräntan vidare fler marknadsnoteringar på olika räntebindingstider, vilket gör den enklare att utgå från vid beräkning av ränteskillnadsersättning.

Mot denna bakgrund och med tanke på att swapavtal utgör branschpraxis för hantering av ränterisker anser FI att ränteskillnadsersättningen bör beräknas utifrån kreditgivarens kostnad för att säga upp ett hypotetiskt swapavtal, tecknat vid samma tidpunkt som den uppsagda bostadskrediten, och med en löptid motsvarande räntebindingstiden på lånet.

Konsekvensen av en sådan ordning är att ränteskillnadsersättningen, annat än i tider av mycket låga bolånemarginaler, beräknas bli lägre än med en tillämpning av nuvarande bestämmelser, se närmare i bilagan.



## En lagändring är nödvändig

Bestämmelsen i 36 § tredje stycket 1 konsumentkreditlagen är utformad som ett tak och anger vad ersättningen högst får uppgå till. Ersättningen måste också stå i överensstämmelse med god kreditgivningssed (36 § andra stycket). Mot denna bakgrund har FI övervägt möjligheterna att inom ramen för myndighetens tillsyn åtgärda de problem som uppstår när ersättningen går utöver kreditgivarens direkta kostnader för att hantera uppsägningen av krediten.

Vid denna bedömning kan FI konstatera att kreditgivare i dag tillämpar schablonregeln som norm för beräkning av ränteskillnadsersättning och att det inte sker några överväganden i enskilda fall av om ersättningens storlek överensstämmer med god kreditgivningssed. I förarbetena till den aktuella bestämmelsen angav regeringen vidare att hänvisningen till god kreditgivningssed innebär att om det *i ett enskilt fall står klart* att ersättning enligt schablonen skulle leda till att kreditgivaren överkompenseras, ska schablonen inte utnyttjas fullt ut.<sup>10</sup>

Som framgår ovan anser FI att utformningen av bestämmelsen i 36 § tredje stycket 1 innebär att den ränteskillnadsersättning som ska betalas generellt blir för hög och även ger ersättning för den kreditrisk som har upphört när krediten har betalats. Den legala utgångspunkten för beräkningen av ränteskillnadsersättning bör därför, enligt FI:s mening, vara en annan än den som gäller för nuvarande beräkningsmodell.

De problem som FI ser handlar alltså inte om att det i vissa enskilda fall står klart att det strider mot god kreditgivningssed att tillämpa schablonen fullt ut. Utifrån dessa omständigheter bedömer FI att det inte är möjligt att åtgärda problemen inom ramen för inspektionens tillsynsverksamhet, utan att en lagändring är nödvändig.

## Förslag till hur regler om en ny beräkningsmodell skulle kunna utformas

FI föreslår att ränteskillnadsersättningen ska beräknas utifrån kreditgivarens kostnad för att säga upp ett hypotetiskt swapavtal. Swapavtal omfattas av krav på central clearing, och handlas på en marknad med hög omsättning och transparent prissättning. Att basera ränteskillnadsersättningen på marknadsnoteringar för swapräntor bedöms därför vara en minst lika enkel och transparent beräkning som den rådande, och fungera minst lika bra över

---

<sup>10</sup> Prop. 2013/14:44 s. 18 och 28.

tid. Beräkningen blir i själva verket något enklare eftersom marknadsnoteringar för swapräntan är direkt observerbara och inte behöver räknas fram på samma sätt som det allmänna ränteläget för bostadsobligationer.

I bilagan till denna hemställan redovisas närmare hur ränteskillnadsersättningen skulle beräknas för en enskild låntagare, samt en historisk skattning som visar hur ersättningsbeloppet skulle ha varierat över tid. I det exempel som redovisats tidigare skulle en låntagare som förtidsbetalat en bunden bostadskredit med 2 procents ränta fått betala en ränteskillnadsersättning på 20 000 kronor, även utan att det allmänna ränteläget har förändrats. Enligt den föreslagna beräkningsmodellen skulle ränteskillnadsersättningen i detta fall uppgå till 0 kronor.

I och med kravet på central clearing, ingår inte heller någon idiosynkratisk kreditpremie i swapräntan, förknippad med de enskilda motparterna i transaktionen. Alla swapavtal tecknas till en och samma marknadsränta, oberoende av vilka motparter som ingått transaktionen.<sup>11</sup> Utöver enkelheten bedöms därför en ersättning baserad på swapräntor åtgärda de problem som FI påtalat ovan, genom att beräkningen:

- inte bygger på låntagares individuella räntor eller schabloner över kreditgivarens affärsmässiga beslut om alternativ placering,
- motverkar att kreditgivaren överkompenseras och på ett bättre sätt fångar kreditgivarens direkta kostnader för att hantera uppsägningen på ett riskneutralt sätt, och
- leder till lägre ersättningsbelopp samtidigt som kreditgivaren får täckning för sina direkta kostnader.

Bestämmelsen i 36 § tredje stycket 1 konsumentkreditlagen skulle, med den beräkningsmodell som FI föreslår, kunna formuleras enligt följande:

*Ränteskillnadsersättningen får*

- 1. för en bostadskredit högst motsvara skillnaden mellan den swapränta som gällde när räntebindningstiden avtalades, med en löptid motsvarande räntebindningstiden, och den swapränta som gäller när förtidsbetalningen sker, med en löptid motsvarande den återstående räntebindningstiden på krediten.*

---

<sup>11</sup> Swapräntan ligger vanligen något över den riskfria räntan på statsobligationer; kreditpremien speglar risken att den centrala clearingmotparten skulle fallera.

Som ett komplement till en sådan reglering skulle FI kunna utfärda nya allmänna råd med vägledning om hur swapräntan bör bestämmas i olika situationer, till exempel när det inte finns en marknadsnotering med en löptid som exakt motsvarar räntebindningstiden på krediten som sägs upp.

### **Beredning med andra myndigheter**

FI har under arbetet med denna hemställan haft en löpande dialog med Riksbanken och har mottagit synpunkter på den föreslagna beräkningsmodellen. Riksbanken stödjer att FI verkar för en förändrad reglering om ränteskillnadsersättning, och bedömer att FI:s föreslagna beräkningsmodell löser många av problemen med dagens beräkningsmodell.

FI har under arbetets gång också haft en dialog med Riksgälden och har mottagit synpunkter. Riksgälden stödjer att FI verkar för en förändrad reglering om ränteskillnadsersättning eftersom det bedöms bidra både till ökad finansiell stabilitet och ökad valfrihet för konsumenter med bolån.

FINANSINSPEKTIONEN

Erik Thedéen  
Generaldirektör

## Bilaga: konsekvenser av en ny beräkningsmodell för ränteskillnadsersättning

I denna bilaga redovisar FI konsekvenserna av den nya beräkningsmodell för ränteskillnadsersättning som föreslås. Det första räkneexemplet illustrerar vad den nya beräkningsmodellen skulle innebära för en enskild låntagares ränteskillnadsersättning vid olika bindningstider och räntenivåer, jämfört med nuvarande metod. I det andra exemplet illustreras hur den beräknade ränteskillnadsersättningen skulle ha varierat över tid, för en bostadskredit med räntebindingstid på 5 år, som sägs upp efter 2 år.

### Konsekvenser för enskilda låntagare

Exemplet utgår från att en låntagare tecknade en bostadskredit i oktober 2020 och ska lösa lånet i oktober 2021, och att bostadskrediten vid lösen uppgår till 1 miljon kronor. Lånet amorteras vidare med 2 procent om året. I tabell 1 ges tre räkneexempel med olika antagna räntebindingstider (3, 4 respektive 6 år) och därmed en kvarvarande bindningstid på 2, 3 respektive 5 år för en uppsättning av olika bundna räntesatser (2, 1,5, 1,25 respektive 1 procent).

**Tabell 1: Tre exempel för ränteskillnadsersättning okt 2020 – okt 2021**

Bostadskredit	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Bunden ränta (%)	2,00	1,50	1,25	1,00
Amortering	1 667	1 667	1 667	1 667
<i>Exempel 1:</i>				
Kvarvarande bindningstid (år)	2	2	2	2
Jämförelseränta (%)	0,95	0,95	0,95	0,95
Skillnad swapräntor (%)	-0,13	-0,13	-0,13	-0,13
<b>Ersättning nuvarande regler</b>	<b>20 934</b>	<b>10 997</b>	<b>6 029</b>	<b>1 061</b>
<b>Ersättning FI-förslag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Exempel 2:*

Kvarvarande bindningstid (år)	3	3	3	3
Jämförelseränta (%)	1,15	1,15	1,15	1,15
Skillnad swapräntor (%)	-0,21	-0,21	-0,21	-0,21
<b>Ersättning nuvarande regler</b>	<b>24 862</b>	<b>10 328</b>	<b>3 063</b>	<b>0</b>
<b>Ersättning FI-förslag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Exempel 3:*

Kvarvarande bindningstid (år)	5	5	5	5
Jämförelseränta (%)	1,58	1,58	1,58	1,58
Skillnad swapräntor (%)	-0,38	-0,38	-0,38	-0,38
<b>Ersättning nuvarande regler</b>	<b>20 141</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ersättning FI-förslag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Som framgår av tabellen skulle ränteskillnadsersättningen med den nya beräkningsmodellen bli 0 kronor i alla tre exempel. Det beror på att swapräntorna steg under perioden oktober 2020 och oktober 2021. Tabellen visar vidare att ränteskillnadsersättningen enligt nuvarande metod blir högre, ju högre ränta som låntagaren betalar på det bundna lånet, samt att den nya beräkningsmodellen leder till en generellt sett lägre ränteskillnadsersättning jämfört med nuvarande metod.

För att illustrera en situation där ränteskillnadsersättningen enligt den nya beräkningsmodellen i stället blir positiv utgår vi i tabell 2 från samma antaganden som i Exempel 2 ovan, men gör antagandet att swapräntorna, skulle ha sjunkit under perioden oktober 2020 och oktober 2021.

**Tabell 2: Exempel om swapräntorna skulle ha sjunkit mellan 2020 och 2021**

Bostadskredit	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Bunden ränta (%)	2,00	1,50	1,25	1,00
Amortering	1 667	1 667	1 667	1 667

*Exempel 4 (sjunkande swapräntor):*

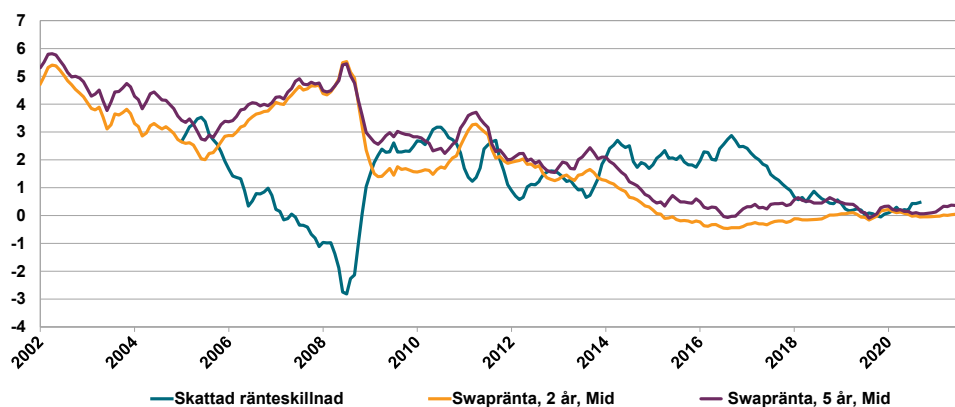
Kvarvarande bindningstid (år)	3	3	3	3
Jämförelseränta (%)	1,15	1,15	1,15	1,15
Skillnad swapräntor (%)	0,2	0,2	0,2	0,2
<b>Ersättning nuvarande regler</b>	<b>24 862</b>	<b>10 328</b>	<b>3 063</b>	<b>0</b>
<b>Ersättning FI-förslag</b>	<b>5 620</b>	<b>5 620</b>	<b>5 620</b>	<b>5 620</b>

Exemplen ovan illustrerar att ränteskillnadsersättningen blir lägre med den nya beräkningsmodellen, men framför allt att ersättningens storlek inte varierar beroende på vilken avtalad ränta som låntagaren betalar på det bundna lånet. För låntagare som betalar en hög bunden ränta minskar ersättningen relativt mycket. När denna grupp låntagare förtidsbetalar ett lån med bunden ränta betalar de i dag en ränteskillnadsersättning som innebär en överkompensation till kreditgivaren.

### Storlek på ränteskillnadsersättningen över tid

Om bestämmelserna för ränteskillnadsersättning ska ändras, är det också relevant att ställa sig frågan i vilken mån som den nya beräkningsmodellen leder till stabila ersättningsbelopp över tid. Det är en aspekt som lyfts fram i förarbetena till nuvarande bestämmelser. I förarbetena betonas särskilt vikten av att ersättningens utformning inte ska ge upphov till opportunistiskt beteende från låntagarnas sida. Av dessa anledningar redovisas också hur ersättningsbeloppet skulle variera över tid. I diagram 1 visas en tidsserie för swapräntan med 2 och 5 års räntebindning, under perioden 2002 till 2021, samt differensen mellan noteringen för den 5-åriga swapräntan och den 2-åriga swapräntan tre år framåt i tiden. Den skattade ränteskillnaden motsvarar grunden för hur motsvarande ränteskillnadsersättning skulle fastställas enligt den nya beräkningsmodellen.

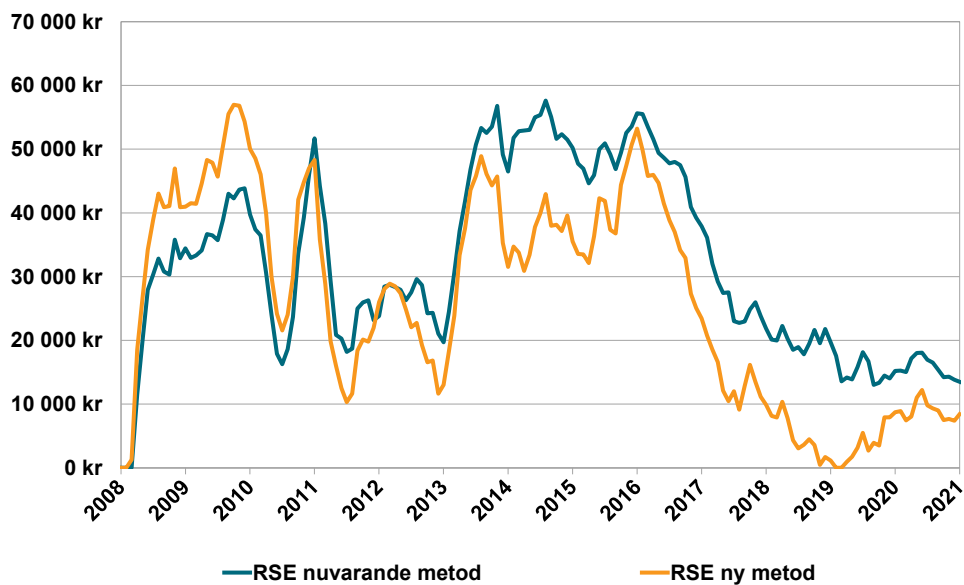
**Diagram 1: Swapränta med 2 respektive 5 års räntebindning och skattad ränteskillnad över tid (procent)**



Av diagrammet framgår att den skattade ränteskillnaden blir positiv efter perioden när swapräntorna har sjunkit, och negativ efter de fåtal perioder när swapräntorna har stigit. Utifrån den skattade ränteskillnaden har vi också beräknat storleken på motsvarande ränteskillnadsersättning, för ett lån

tecknat med 5 års bunden ränta, som sägs upp efter 3 år (diagram 2). Lånet uppgår till 1 miljon kronor och det amorteras med 2 procent om året. I diagram 2 visas även en jämförelse med de nuvarande reglerna för beräkning av ränteskillnadsersättning.<sup>12</sup>

**Diagram 2: Historisk skattning av ränteskillnadsersättning enligt den föreslagna beräkningsmodellen, jämfört med nuvarande regler**



Av diagrammet framgår att ränteskillnadsersättning skulle ha utgått till låntagarens kreditgivare under flertalet av de år som ingår i skattningsperioden. Det beror på att ränteläget generellt sett har sjunkit under den visade perioden. Diagrammet visar också att den skattade genomsnittliga ränteskillnadsersättningen enligt dagens regler skulle ha varit generellt högre än med den föreslagna beräkningsmodellen, särskilt under perioder när kreditgivarens bolånemarginal varit hög. Skillnaden har varit stor under senare år, då bolånemarginalen varit på historiskt höga nivåer. Under perioden 2008–2010 när bolånemarginalen var historiskt låg, skulle ersättningen enligt nuvarande regler däremot ha varit lägre än med den föreslagna beräkningsmodellen.

Bortsett från variationen i bolånemarginal uppvisar ränteskillnadsersättningen enligt respektive metod god samvariation under

<sup>12</sup> Historiska bolåneräntor med 5 års räntebindningstid har skattats genom att beräkna ett genomsnitt av SCB:s statistik på bolåneräntor med 1-5 och över 5 års räntebindningstid.

den visade perioden. När ränteläget sjunker kraftigt stiger den skattade ränteskillnadsersättningen enligt bägge beräkningsmodellerna.

Låntagaren i exemplet skulle primärt ha intresse av att säga upp bostadskrediten om han/hon får ett erbjudande från en konkurrerande bank, med räntevillkor som innebär en lägre marginal mellan utlåningsräntan och swapräntan för motsvarande räntebindningstid. Med andra ord krävs att besparingen i ränteutgifter under den återstående räntebindningstiden på det befintliga lånet överstiger den ränteskillnadsersättning som ska utgå till kreditgivaren. Det är i grund och botten samma incitament som låntagare med rörlig ränta har för att byta bank, och speglar en situation med sund konkurrens på bolånemarknaden.

Under perioder när ränteläget har stigit, har låntagaren generellt sett inga incitament att byta bank, eftersom den bundna ränta han/hon betalar på sitt lån sannolikt är lägre än vad som i allmänhet erbjuds av konkurrerande banker. Inte heller under dessa perioder är det alltså troligt att den nya beräkningsmodellen för ränteskillnadsersättning skulle ge upphov till opportunistiskt beteende.