

Datum 2025-06-17

FI dnr 24-16083

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

Allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden

Sammanfattning

Finansinspektionen beslutar om nya allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden som ska ersätta Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2023:20) om krediter i konsumentförhållanden.

I jämförelse med de nuvarande allmänna råden införs nya råd i förhållande till 6 § konsumentkreditlagen (2010:1846) som innebär att om en konsument har en rabatt på räntan på sin bostadskredit och den är på väg att löpa ut, bör kreditgivaren skriftligt och minst en månad i förväg informera konsumenten om detta. Vidare införs nya allmänna råd till 6 och 36 §§ konsumentkreditlagen om beräkning av ränteskillnadsersättning. De anger bland annat hur en kreditgivare bör beräkna en så kallad swapränta när den används som jämförelseränta vid beräkning av ränteskillnadsersättning. Övriga delar av de allmänna råden förs över till de nya råden oförändrade i sak.

De nya allmänna råden träder i kraft den 1 juli 2025, samtidigt som de nuvarande allmänna råden om krediter i konsumentförhållanden upphävs.

Därutöver beslutar Finansinspektionen om en följdändring i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2015:1) om information om ränta på bostadskrediter och gör några redaktionella ändringar i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2014:4) om hantering av operativa risker. Även dessa ändringar träder i kraft den 1 juli 2025.

Innehåll

1	Utgångspunkter	3
1.1	Inledning.....	3
1.2	Hantering av ränterabatter	3
1.3	Beräkning av ränteskillnadsersättning.....	4
1.4	Målet med regleringen.....	6
1.5	Nuvarande och kommande regelverk	7
1.6	Regleringsalternativ	8
1.7	Rättsliga förutsättningar	9
1.8	Ärendets beredning.....	11
2	Motivering och överväganden	12
2.1	Allmänna råd om ränterabatter.....	12
2.2	Allmänna råd om beräkning av ränteskillnadsersättning	15
2.3	Övriga ändringar	22
2.4	Ikraftträdande	23
2.5	Övergångsbestämmelsen till 36 § konsumentkreditlagen	25
3	Förslagets konsekvenser	26
3.1	Allmänt om konsekvensutredningen	26
3.2	Konsekvenser för samhället och konsumenterna.....	26
3.3	Konsekvenser för företagen	30
3.4	Konsekvenser för Finansinspektionen	32
3.5	Övriga konsekvenser.....	33

1 Utgångspunkter

1.1 Inledning

Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2023:20) om krediter i konsumentförhållanden innehåller råd som knyter an till flera olika bestämmelser i främst konsumentkreditlagen (2010:1846). Inspektionen beslutar nu om nya allmänna råd på detta område. I jämförelse med de nuvarande allmänna råden införs nya allmänna råd i förhållande till 6 § konsumentkreditlagen om att en konsument med ränterabatt på sin bostadskredit skriftligt och minst en månad i förväg bör få information från kreditgivaren om att rabatten är på väg att löpa ut. Vidare införs nya råd i förhållande till 6 och 36 §§ konsumentkreditlagen om beräkning av ränteskillnadsersättning. Övriga delar av de nuvarande allmänna råden förs över till de nya råden oförändrade i sak.

Ett grundläggande syfte med regleringen om konsumentkrediter är att upprätthålla ett högt konsumentskydd. Enligt 6 § konsumentkreditlagen ska en näringsidkare i sitt förhållande till en konsument iaktta god kreditgivningssed. Näringsidkaren ska i det sammanhanget bland annat ta till vara konsumentens intressen med tillbörlig omsorg och ge konsumenten de förklaringar som han eller hon behöver för att kunna avgöra om det aktuella kreditavtalet passar hans eller hennes behov och ekonomiska situation.¹

Av 36 § konsumentkreditlagen framgår det bland annat att en konsument som betalar sin skuld i förtid ska betala ränta och andra kostnader för krediten för tiden fram till förtidsbetalningen, men inte för tiden därefter. 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 konsumenten för den tid som återstår, om förbehåll har gjorts om detta och i den utsträckning som det överensstämmer med god kreditgivningssed.

1.2 Hantering av ränterabatter

Företag som erbjuder bolån publicerar en så kallad listränta på bland annat sina webbplatser. Listräntan är den ränta som en kreditgivare marknadsför för en viss bindningstid. Men denna ränta skiljer sig ofta från den ränta som

¹ Prop. 2009/10:242 s. 52 f. och 90 f. samt prop. 1991/92:83 s. 32 ff. och 106 ff.

konsumenter faktiskt betalar i genomsnitt² eftersom många konsumenter ges en rabatt i förhållande till listräntan. Det är en sådan rabatt, en nedsättning av räntan i förhållande till den ränta som kreditgivaren har marknadsfört, oavsett om den kallas listränta eller något annat, som i denna promemoria avses med *ränterabatt*.

Finansinspektionen har undersökt³ hur kreditgivarna agerar när en ränterabatt på ett bolån är på väg att löpa ut. Undersökningen visar att många men inte alla kreditgivare påminner konsumenten om detta. I de fall informationen lämnas, skiljer den sig åt mellan kreditgivarna vad gäller innehåll och form samt tidpunkt för när den lämnas. Detta kan göra det svårt för konsumenterna att uppmärksamma att ränterabatten är på väg att löpa ut, något som i förlängningen riskerar att resultera i att konsumenten får en högre räntekostnad på sitt bolån.

1.3 Beräkning av ränteskillnadsersättning

Enligt 36 § konsumentkreditlagen har en kreditgivare rätt att ta ut ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning av en bunden bostadskredit, om förbehåll har gjorts om detta och i den utsträckning som det överensstämmer med god kreditgivningssed. I 4 kap. de nuvarande allmänna råden om krediter i konsumentförhållanden finns råd till 6 och 36 §§ konsumentkreditlagen som ger vägledning om hur ränteskillnadsersättning bör beräknas vid förtidsbetalning av bostadskrediter med bunden ränta.

Reglerna om ränteskillnadsersättning grundar sig på den avtalsrättsliga principen att en part som säger upp ett avtal i förtid ska ersätta motparten för den förlust som uppstår på grund av den förtida uppsägningen. Ränteskillnadsersättning är således en compensation som konsumenten betalar till kreditgivaren för den förlust som kan drabba kreditgivaren om krediten betalas i förtid. En sådan förlust består framför allt av den kostnad som kan uppstå till följd av att kreditgivaren, då kreditavtal med bunden ränta sägs upp i förtid, inte kan placera om kapitalet till samma ränta och risk, om

² En skyldighet för kreditgivare att informera om så kallad snittränta följer av 3 § Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2015:1) om information om ränta på bostadskrediter.

³ Se Finansinspektionens rapport Konsumenternas ställning på bankmarknaden. Rapporten är ett resultat av regeringens uppdrag till Finansinspektionen att kartlägga och analysera behovet av åtgärder för att stärka konsumenternas ställning på bankmarknaden och att inom ramen för detta uppdrag lämna förslag på eventuella åtgärder. Finansinspektionen delredovisade uppdraget genom en rapport den 19 oktober 2023 och slutredovisade uppdraget den 23 maj 2024.

ränteläget vid förtidsbetalningen är lägre än räntan på det förtidsbetalda lånet.

De nuvarande reglerna innebär att räntan som vid betalningstillfället i allmänhet gäller för bostadsobligationer med en löptid som motsvarar den återstående räntebindningstiden, ökad med en procentenhet, används för beräkning av ränteskillnadsersättning. Den 1 juli 2025 träder en ändring av bestämmelsen om beräkning av ränteskillnadsersättning i 36 § konsumentkreditlagen i kraft.⁴ Medan de nuvarande reglerna om ränteskillnadsersättning återspeglar kreditgivarens finansieringskostnader för ett bundet bostadslån, innebär ändringen att jämförelseräntan återspeglar kreditgivarens möjlighet att hantera sin ränterisk. Konsumentens kreditränta ska därmed inte längre beaktas. I stället ska ränteskillnadsersättningen beräknas utifrån skillnaden mellan en viss jämförelseränta dels vid tiden närmast före det att bindningstiden för det bundna bostadslånet inleddes, dels vid tiden närmast före det att det bundna bostadslånet förtidsbetalades.

Ett vanligt sätt för kreditgivare och andra finansiella aktörer att hantera ränterisker är att ingå avtal om byte av räntebetalningar, så kallade swapavtal. Ett swapavtal är ett derivat som innebär att två aktörer avtalar om att under en given period byta ett fast ränteflöde mot ett rörligt. Genom swapavtal hanteras risken för att räntan på bland annat de samlade utestående bostadslånen inte motsvarar räntan för finansieringen av lånen. Sådana swapavtal handlas i stor utsträckning enligt standardiserade avtal på en marknad vars noteringar benämns swapränta. Med swapränta menas alltså marknadsräntan för avtal om byte av räntebetalningar och det är den swapräntan som ska utgöra jämförelseräntan enligt den nya metoden för beräkning av ränteskillnadsersättning.⁵

Eftersom Finansinspektionens nuvarande allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden utgår från en annan metod för beräkning av ränteskillnadsersättning än den som ska tillämpas från och med den 1 juli 2025 och som utgår från swapräntan, behöver det införas nya allmänna råd som är anpassade till den kommande lagändringen. I annat fall kommer kreditgivare och andra aktörer sakna en aktuell vägledning för hur ränteskillnadsersättningen ska beräknas.

⁴ Prop. 2024/25:97, bet. 2024/25:CU17, rskr. 2024/25:191.

⁵ A.a. s. 12–14 samt 20 och 21.

1.4 Målet med regleringen

1.4.1 Allmänna råd om ränterabatter

Bolån utgör många gånger den enskilt största krediten för konsumenter och en stor del av hushållens disponibla inkomster går till att betala ränta och amorteringar på bolån.⁶ Bolån har alltså typiskt sett stor betydelse för konsumenters ekonomiska förhållanden över lång tid och är därför känsliga ur konsumentsynpunkt.⁷ Det har betydelse för hur kreditgivare bör agera när det gäller bland annat information om konsumenters ränterabatt på bolån, vilka kan uppgå till betydande summor för enskilda hushåll. Om en konsument inte uppmärksammas på att ränterabatten löper ut riskerar denne att få en högre räntekostnad på sitt bolån. Detta trots att den risk som är förknippad med utlåningen till konsumenten inte har ökat, eller till och med kan ha minskat, samtidigt som kreditgivarens finansieringskostnader inte har förändrats. I 3 kap. de nuvarande allmänna råden om krediter i konsumentförhållanden finns flera råd om god kreditgivningssed för bostadskrediter. Bland annat anges att om villkorsperioden eller räntebindningstiden i ett kreditavtal överstiger tre månader bör kreditgivaren skriftligen, och minst en månad i förväg, påminna konsumenten om när en ändring av villkorsperioden eller räntebindningstiden kommer att ske. Dessa allmänna råd tar alltså sikte på situationen att konsumenten har bundit räntan under en viss period och står inför att perioden är på väg att löpa ut. Råden omfattar dock inte någon skyldighet för kreditgivaren att informera de konsumenter som har en tidsbestämd ränterabatt på bolåneräntan om att rabatten är på väg att löpa ut. Som framgått är frågan om ränterabatt av stor betydelse ur ett konsumentskyddsperspektiv och eftersom det i dagsläget saknas en reglering av denna fråga finns det nu anledning för Finansinspektionen att reglera även denna fråga i allmänna råd.

De nya allmänna råden syftar till att ge konsumenter, i synnerhet de som är passiva, bättre förutsättningar att uppmärksamma att ränterabatten på bolåneräntan håller på att löpa ut och därigenom också att aktivt förhandla om en ny ränta. Ytterst syftar regleringen till ett starkare skydd för konsumenterna, vilket i förlängningen kan stärka konkurrensen på bolånemarknaden.

⁶ I januari 2024 uppgick bolånen till 83 procent av hushållens totala utlåning enligt SCB:s finansmarknadsstatistik för januari 2024.

⁷ Prop. 2015/16:197 s. 109 och prop. 1991/92:83 s. 106.

1.4.2 Allmänna råd om beräkning av ränteskillnadsersättning

Det övergripande målet med de nya allmänna råden om ränteskillnadsersättning är att anpassa Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden till ändringen av bestämmelsen om ränteskillnadsersättning i 36 § konsumentkreditlagen. Därigenom kan kreditgivare även fortsättningsvis få vägledning om hur ränteskillnadsersättningen bör beräknas, vilket ökar förutsättningarna för en enhetlig tillämpning av lagbestämmelsen.

En enhetlig beräkning av ränteskillnadsersättning ökar möjligheten för konsumenter att förutse vilka kostnader som kan uppstå vid förtidsbetalning av bolån med bunden ränta. Därigenom blir det enklare att avgöra om det är fördelaktigt att binda räntan och vilken räntebindningstid som i så fall är lämplig. Att beräkningen av ränteskillnadsersättning är enhetlig ger också konsumenterna bättre förutsättningar att kontrollera om den ränteskillnadsersättning som kreditgivaren har beräknat stämmer. Sammantaget bedömer Finansinspektionen att de nya allmänna råden kan stärka konsumentskyddet, vilket i sig också är ett mål med regleringen.

1.4.3 Övriga ändringar

Finansinspektionen beslutar även om en följdändring i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2015:1) om information om ränta på bostadskrediter, och gör några redaktionella ändringar i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2014:4) om hantering av operativa risker.

1.5 Nuvarande och kommande regelverk

På det aktuella området är det flera författningsändringar på gång, dock inte några som specifikt tar sikte på de frågor som behandlas i denna promemoria.

Riksdagen beslutade den 27 november 2024 propositionen Ett förstärkt konsumentskydd mot riskfylld kreditgivning och överskuldsättning.⁸ Propositionen innehåller ändringar av konsumentkreditlagen, vilka trädde i kraft den 1 mars 2025. Lagändringarna avser dock inte bestämmelserna om ränteskillnadsersättning. Det har även tillsatts en statlig utredning gällande genom-

⁸ Prop. 2024/25:17, bet. 2024/25:CU5, rskr. 2024/25:62 och 2024/25:63.

förandet i svensk rätt av dels det nya konsumentkreditdirektivet, dels ändringar i konsumenträttighetsdirektivet.⁹ Delbetänkandet Ett nytt konsumentkreditdirektiv (SOU 2024:69) överlämnades till regeringen den 24 oktober 2024 och har remissbehandlats. Bestämmelsen om ränteskillnadsersättning i 36 § konsumentkreditlagen förs enligt förslaget i betänkandet i sak oförändrad över till 6 kap. 7 § i den nya konsumentkreditlagen. Det anges i författningskommentaren till bestämmelsen (s. 474 i betänkandet) att den motsvarar 36 § andra–fjärde styckena i den nuvarande konsumentkreditlagen. Bestämmelsen om god kreditgivningssed föreslås föras över till 1 kap. 9 § i den nya lagen. Det föreslås inga förändringar i sak i delbetänkandet eller propositionen som har bäring på beräkningen av ränteskillnadsersättning eller frågan om ränterabatt.

1.6 Regleringsalternativ

Finansinspektionen har inte något bemyndigande att meddela bindande föreskrifter om hur beräkning av ränteskillnadsersättning ska gå till eller om att information ska lämnas till enskilda bolånekunder med anledning av att kundens ränterabatt är på väg att löpa ut.

Vad gäller beräkning av ränteskillnadsersättning har Finansinspektionen haft allmänna råd på området sedan länge och det förutsätts i propositionen att beräkningen av ränteskillnadsersättning även fortsättningsvis kan förtydligas i Finansinspektionens allmänna råd.¹⁰ Det finns därmed skäl att besluta om nya allmänna råd om beräkning av ränteskillnadsersättning. En utebliven ändring skulle få konsekvensen att vägledningen för hur ränteskillnadsersättning bör beräknas blir inaktuell.

Ett alternativ till allmänna råd om att en kreditgivare ska lämna information till enskilda bolånekunder med anledning av att kundens ränterabatt är på väg att löpa ut skulle kunna vara en branschstandard som tar sikte på frågan. Vid kontakter mellan Finansinspektionen och Svenska Bankföreningen har det dock framkommit att något arbete med att ta fram en sådan standard inte är aktuellt. Allmänna råd bedöms kunna få en normerande effekt på bolåne marknaden och det är, enligt Finansinspektionen, lämpligt att införa råd i frågan.

⁹ Konsumentkreditutredningen (Ju 2023:19), dir. 2023:142 och 2024:27. Uppdraget slutredovisades den 10 april 2025 genom betänkandet Ett modernare konsumentskydd vid distansavtal (SOU 2025:34).

¹⁰ Prop. 2024/25:97 s. 15.

1.7 Rättsliga förutsättningar

1.7.1 Utgångspunkter

Alla myndigheter har en allmän rätt att utan ett särskilt bemyndigande lämna allmänna råd inom sitt verksamhetsområde. Allmänna råd bör endast lämnas på de områden där det finns ett särskilt behov.

Allmänna råd avser tillämpningen av en författning men är inte rättsligt bindande utan utgör en generell rekommendation om hur någon kan eller bör handla i ett visst hänseende (1 § författningssamlingsförordningen [1976:725]). Den råden riktar sig till kan välja en annan metod för att uppnå samma resultat som de allmänna råden och, framför allt, den bakomliggande lagregeln syftar till. Men om exempelvis ett företag inte kan visa hur dess alternativa handlande ger det önskade resultatet, kan det anses ha brutit mot den bakomliggande lagregeln.

1.7.2 Allmänna råd om ränterabatter

Som framgår ovan har alltså Finansinspektionen inte något bemyndigande att meddela bindande föreskrifter om information som ska lämnas till enskilda konsumenter med anledning av att en konsuments ränterabatt är på väg att löpa ut. Men inspektionen anser att det finns ett särskilt behov av tydligare och mer enhetlig information till konsumenterna.

Finansinspektionen bedömer också att allmänna råd om ränterabatter skulle kunna få en normerande effekt på bolånemarknaden och därigenom bidra både till att relevant information om ränterabatten alltid lämnas och att detta sker på ett tydligt sätt som gör informationen användbar för de enskilda konsumenterna.

Enligt 6 § konsumentkreditlagen ska en näringsidkare i sitt förhållande till en konsument iaktta god kreditgivningssed. Vad som avses med god kreditgivningssed utvecklas närmare i förarbetena till konsumentkreditlagen. Där anges att bestämmelsen om god kreditgivningssed markerar kreditgivarens ansvar samt att den ska utgöra en grundval för lagens mer konkreta regler och en utfyllande norm för tolkning när det gäller kraven på kreditgivarens handlande i situationer som inte närmare har reglerats i lag eller i avtal mellan parterna. Vidare anges att kreditgivaren har en skyldighet att handla omdömesgillt och ansvarsfullt mot konsumenten både inför ett kreditavtal och under tiden som avtalet gäller. Det framgår även att kreditgivaren måste agera med utgångspunkt från att kreditavtal ofta har stor betydelse för kon-

summentens ekonomiska förhållanden och därför är känsligare från konsumentens synpunkt än de flesta andra avtal. Det anges särskilt i förarbetena att kreditgivaren ska ge konsumenten de förklaringar som han eller hon behöver för att kunna avgöra om det aktuella kreditavtalet passar hans eller hennes behov och ekonomiska situation. Konsumenten kan behöva förklaringar, exempelvis för att kunna välja mellan olika slag av krediter eller för att kunna beräkna alla kostnader för krediten. Det som krävs för att kreditgivaren ska anses ha fullgjort sin skyldighet är, enligt förarbetena, att kreditgivaren ger samtliga förklaringar som just den aktuella konsumenten behöver. Förklaringarna måste alltså anpassas utifrån konsumentens behov i det enskilda fallet. Informationen som lämnas ska vara saklig och korrekt samt fullständig såvitt avser sådant som kunden bör känna till. Vidare anges i förarbetena att det finns anledning att ställa högre krav på förklaringar vid vissa typer av krediter, till exempel krediter som innebär särskilt stora risker för skuldsättningsproblem och krediter som har en konstruktion som är svår för konsumenter att förstå. Vid sådana krediter ska kreditgivaren utgå från att konsumenten normalt har behov av utförliga förklaringar. Enligt förarbetena får begreppet god kreditgivningssed till stor del sitt innehåll genom de etiska regler som branschföreträdare och tillsynsmyndigheter har kommit överens om. Vidare framgår av förarbetena att uttalanden av tillsynsmyndigheterna kan ge vägledning vid begreppets tolkning.¹¹

Att en ränterabatt löper ut utgör många gånger en väsentlig förändring för konsumenten. För att den enskilde konsumenten ska kunna få överblick över kostnaderna för krediten, i linje med vad som uttrycks i förarbetena, bör kreditgivare i god tid lämna tydlig information om att en ränterabatt är på väg att löpa ut. Ett sådant agerande skulle enligt Finansinspektionen innebära att kreditgivaren handlar omdömesgillt och ansvarsfullt mot konsumenten. Att ge konsumenterna tydlig information om när rabatten löper ut ger dem en faktisk möjlighet att förhandla om en ny ränta, inklusive ny ränterabatt, vilket kan ha en stor praktisk ekonomisk betydelse. Mot denna bakgrund anser Finansinspektionen att det ligger i begreppet god kreditgivningssed att en kreditgivare lämnar sådan information. Då god kreditgivningssed utgör en del av Finansinspektionens verksamhetsområde och inspektionen bedömer att det finns ett särskilt behov av vägledning om information rörande ränterabatter som är på väg att löpa ut, finns förutsättningar att meddela allmänna råd.

¹¹ Prop. 2009/10:242 s. 52 f. och 90 f. samt prop. 1991/92:83 s. 32 ff. och 106 ff.

1.7.3 Allmänna råd om beräkning av ränteskillnadsersättning

Finansinspektionen har inte något bemyndigande att meddela bindande föreskrifter om ränteskillnadsersättning. Som nämns ovan har Finansinspektionen emellertid, sedan lång tid tillbaka, meddelat allmänna råd i frågan och det anges i förarbetena till den kommande ändringen av bestämmelsen i 36 § konsumentkreditlagen att så förutsätts ske även framdeles. Enligt Finansinspektionen finns det även fortsättningsvis ett särskilt behov av vägledning i fråga om beräkningen av ränteskillnadsersättning. Det finns alltså förutsättningar för Finansinspektionen att meddela allmänna råd på detta område.

1.7.4 Övriga ändringar

Den följdändring som beslutas i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om information om ränta på bostadskrediter görs med stöd av bemyndigandena i 5 kap. 2 § 2 förordningen (2004:329) om bank- och finansieringsrörelse samt 12 § 5 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter.

Ändringarna i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om hantering av operativa risker beslutas med stöd av bemyndigandet i 5 kap. 2 § 5 förordningen (2004:329) om bank- och finansieringsrörelse.

1.8 Ärendets beredning

I rapporten Konsumenternas ställning på bankmarknaden föreslog Finansinspektionen ett antal åtgärder för att stärka konsumenternas ställning på bankmarknaden. Bland annat angav Finansinspektionen att inspektionen hade påbörjat ett arbete för att se över de allmänna råden för att klargöra på vilket sätt ett bolåneföretag bör informera en konsument om att rabatten på bolåneräntan löper ut.

Finansinspektionen gav i februari 2022 in en hemställan till Regeringskansliet med förslag om en ändrad beräkningsmetod för ränteskillnadsersättning.¹² I promemorian En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindningstider föreslogs en ny sådan metod i linje med inspektionens hemställan. Förslaget ligger till grund för propositionen 2024/25:97 En ny regel om ränteskillnadsersättning – minskade hinder mot

¹² Ju2022/00730.

förtidsbetalning av bostadslån, som beslutades av regeringen den 30 januari 2025. Enligt propositionen ska den nya metoden för ränteskillnadsersättning börja gälla den 1 juli 2025.

I arbetet med att ta fram de nya allmänna råden har Finansinspektionen haft ett referensgruppsmöte med Svenska Bankföreningen, Sparbankernas riksförbund, Konsumenternas Bank- och finansbyrå, samt Konsumentverket.

Den 26 mars 2025 remitterade Finansinspektionen förslag till allmänna råd och föreskrifter samt en remisspromemoria till 20 myndigheter och organisationer. Av dessa har 13 remissinstanser lämnat remissvar. Ingen remissinstans har avstyrkt förslagen. Några remissinstanser har lämnat synpunkter i sak.

Finansinspektionen har övervägt de framförda synpunkterna. I respektive avsnitt finns en redogörelse för de huvudsakliga synpunkterna på förslagen och hur inspektionen ställer sig till dem.

2 Motivering och överväganden

I detta avsnitt redogör Finansinspektionen närmare för inspektionens nya allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden i de delar där råden skiljer i sak sig från de nuvarande råden. Övriga delar förs över till de nya allmänna råden oförändrade i sak men med ett antal redaktionella ändringar. I dessa delar hänvisas till Finansinspektionens beslutspromemoria från den 20 juni 2023 i ärendet med diarienummer 23-2096, Finansinspektionens beslutspromemoria från den 14 september 2021 i ärende 20-20058, Finansinspektionens beslutspromemoria från den 16 juni 2014 i ärende 14-1394 samt Finansinspektionens beslutspromemoria från den 6 oktober 2011 i ärende 10-4628.

I avsnittet behandlar Finansinspektionen vidare kortfattat de följdändringar och redaktionella ändringar som i övrigt görs i inspektionens föreskrifter.

2.1 Allmänna råd om ränterabatter

Finansinspektionens ställningstagande: Om en konsument har en rabatt på räntan på sin bostadskredit, bör kreditgivaren skriftligt och minst en månad i förväg påminna konsumenten om när rabatten på räntan löper ut.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser som yttrar sig, bland andra *Sveriges riksbank, Konkurrensverket, Kammarkollegiet, Allmänna reklamationsnämnden, Svenska Bankföreningen, Finansbolagens förening* och *Sparbankernas riksförbund* tillstyrker eller har inget att invända mot förslaget. *Yrkesföreningen för budget- och skuldrådgivning i kommunal tjänst (BUS)* framhåller dock att även information om konsekvenserna av att ränterabatten löper ut bör ges till konsumenten då detta är i linje med god kreditgivningssed. Även *Konsumentverket* lämnar motsvarande synpunkt. *Sveriges advokatsamfund (Advokatsamfundet)* anser att ett skriftligt meddelande bör lämnas till konsumenten vid två tillfällen; det första minst två månader före och det andra i vart fall en månad före det att ränterabatten löper ut. Advokatsamfundet påpekar även att bolånetagaren, utöver meddelande i internetbanken, även bör informeras via exempelvis vanlig post.

Finansinspektionens skäl: Om en konsument inte uppmärksammas på att rabatten på bolånet löper ut riskerar han eller hon att få en högre räntekostnad på sitt lån. Detta trots att den risk som är förknippad med utlåningen till konsumenten inte har ökat, eller till och med kan ha minskat samtidigt som kreditgivarens finansieringskostnader inte har förändrats. För att skapa bättre förutsättningar för konsumenter, även de som vanligen är passiva, att ta tillvara sina intressen genom att aktivt förhandla med kreditgivarna är det viktigt att alla konsumenter uppmärksammas på när en ränterabatt är på väg att löpa ut.

Den rabatt som kreditgivare ger har varierat över tid. I dag ger kreditgivare konsumenter i genomsnitt cirka 20 procent rabatt jämfört med listräntan. Rabatterna är ofta tidsbegränsade. Om listräntan exempelvis uppgår till 4 procent är rabatten därmed typiskt sett 0,8 procentenheter, vilket i sin tur innebär en lägre räntekostnad före ränteavdrag om 8 000 kr per år för varje miljon kronor en konsument lånar. Ränterabatten kan alltså uppgå till betydande belopp och är många gånger viktig för den enskilde konsumentens ekonomi. Tydlig information om att ränterabatten löper ut gör det möjligt för den enskilde konsumenten att agera för att undvika ökade räntekostnader och medför ett bättre konsumentskydd.

En kreditgivare bör mot denna bakgrund skriftligt och minst en månad i förväg påminna konsumenten om när rabatten löper ut. Till skillnad från *Advokatsamfundet* anser Finansinspektionen att det räcker med en sådan påminnelse för att regleringen ska få genomslag och uppfylla sitt syfte.

Detta motsvarar vad som i dag gäller enligt de allmänna råden i fråga om påminnelser om när en ändring av villkorsperioden eller räntebindningstiden bör ske. Om konsumenten får en påminnelse en månad i förväg ger detta konsumenten gott om tid att hinna initiera en förhandling med kreditgivaren om en ny rabatt som utgår från de förhållanden som råder när rabatten löper ut. Samtidigt är det viktigt att en påminnelse inte lämnas så tidigt under ränterabattsperioden att konsumenten riskerar att ha glömt bort påminnelsen när rabattperioden väl börjar gå mot sitt slut. Att det i de allmänna råden anges att en påminnelse bör lämnas *minst* en månad i förväg ska alltså inte tolkas som att kreditgivaren endast kan lämna påminnelsen avsevärt tidigare än så. Detta skulle enligt Finansinspektionen inte vara i linje med god kreditgivningssed.

En utebliven ränterabatt kan medföra stora ekonomiska konsekvenser för enskilda konsumenter och det är därför viktigt att påminnelsen är tydlig. Den bör därför lämnas i skriftlig form. Advokatsamfundet har lyft vikten av att även våra äldsta konsumenter i samhället ska kunna tillgodogöra sig en påminnelse och att meddelande utöver via internetbanken kan skickas även via vanlig post. Det är självklart att samtliga konsumenter på ett adekvat sätt ska kunna tillgodogöra sig påminnelsen. Finansinspektionen vill i detta sammanhang förtydliga att skriftlig form *även* innefattar elektronisk form och således inte utesluter att en påminnelse skickas via vanlig post. Som Finansinspektionen framhållit ligger det i god kreditgivningssed att en kreditgivare tar tillvara konsumentens intressen med tillbörlig omsorg och ger denne de förklaringar som han eller hon behöver för att kunna göra bedömningar utifrån den enskilda konsumentens ekonomiska situation (se avsnitt 1.7.2). För att kreditgivarens agerande ska vara i linje med god kreditgivningssed bör utgångspunkten därför vara att informationen lämnas på samma sätt som annan information av liknande slag lämnas till konsumenten. Den som önskar kommunicera med sin bank skriftligen via post bör naturligtvis kunna göra detta även när det gäller information om att ränterabatten håller på att löpa ut.

Att påminnelsen bör ske skriftligen och minst en månad i förväg överensstämmer alltså med vad som redan nu anges i de allmänna råden när det gäller påminnelser om när en ändring av villkorsperioden eller räntebindningstiden kommer att ske. Att påminnelsen bör göras på samma sätt i båda dessa fall kan underlätta för den kreditgivare som ska ge konsumenten informationen.

Effekten av att en konsuments ränterabatt löper ut kan exempelvis vara att lånet övergår till att löpa med kreditgivarens listränta eller med en viss rabatt, om än en lägre rabatt än den tidigare gällande. Med anledning av synpunkten från *BUS* och *Konsumentverket* vill Finansinspektionen framhålla att myndigheten har övervägt om de nya allmänna råden även bör ange att kreditgivaren bör informera konsumenten om konsekvenserna av att ränterabatten löper ut. Detta bedöms dock kunna medföra en något mer omständlig administration för kreditgivarna samtidigt som det viktigaste är att konsumenten i god tid får tydlig information om att ränterabatten håller på att löpa ut och därigenom ges en möjlighet att förhandla om en ny ränta, inklusive ny ränterabatt. Detta uppnås genom de allmänna råden som bedöms väl avvägda.

De allmänna råden innehåller i dag ett tredje kapitel som särskilt gäller för bostadskrediter. Där finns bland annat de allmänna råden om att en kreditgivare skriftligen och minst en månad i förväg bör påminna konsumenten om när en ändring av villkorsperioden eller räntebindningstiden kommer att ske. Den mest naturliga placeringen av allmänna råd som anger att en kreditgivare ska lämna konsumenten information om att en ränterabatt på bostadskrediten löper ut, är därför i detta kapitel. De allmänna råden bör införas under en ny rubrik.

2.2 Allmänna råd om beräkning av ränteskillnadsersättning

Finansinspektionens ställningstagande: När en kreditgivare beräknar ränteskillnadsersättning med hjälp av swapränta bör kreditgivaren utgå från värdet för swapavtal i svenska kronor som hämtas från en etablerad aktör som tillhandahåller marknadsdata. Värdet bör avläsas vid samma tidpunkt som den svenska penningmarknaden stänger. Om det saknas en swapränta med en definierad löptid bör beräkningen göras med så kallad linjär interpolering. Swapräntans genomsnittliga medelvärde för 20 handelsdagar bör beräknas som ett aritmetiskt medelvärde.

Remisspromemorian: Förslaget hade väsentligen samma innehåll.

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser som yttrar sig, bland andra *Sveriges riksbank*, *Konkurrensverket*, *Kammarkollegiet* och *Allmänna reklamationsnämnden* tillstyrker eller har inget att invända mot förslaget. *Bankföreningen* (i vars synpunkter *Finansbolagens förening* instämmer) lyfter frågan om vilken kurs för swapräntan som ska användas vid beräk-

ningen. Bankföreningen anser vidare att de allmänna råden bör ange en enda källa för inhämtning av swapränta i stället för att information hämtas från en etablerad aktör som tillhandahåller marknadsdata. Slutligen framför Bankföreningen synpunkter på definitionen av begreppet rörlig ränta.

Finansinspektionens skäl

2.2.1 Konsumentkreditlagen

Den kommande ändringen av 36 § konsumentkreditlagen innebär att swapräntan, det vill säga marknadsräntan för avtal om byte av räntebetalningar (swapavtal), ska utgöra jämförelseräntan vid beräkning av ränteskillnadsersättning. Enligt bestämmelsen får ränteskillnadsersättningen för en bostadskredit högst uppgå till ett belopp som beräknas utifrån den genomsnittliga swapräntan under 20 handelsdagar och som motsvarar skillnaden mellan swapräntan närmast före det att räntebindningstiden inleddes, med en löptid motsvarande räntebindningstiden, och swapräntan närmast före det att förtidsbetalningen gjordes, med en löptid motsvarande den återstående räntebindningstiden.

2.2.2 Beräkning av genomsnittlig swapränta

Det är alltså den genomsnittliga swapräntan under de 20 handelsdagarna närmast före det att räntebindningsperioden inleddes respektive närmast före det att lånet förtidsbetalades som ska användas vid beräkningen av ränteskillnadsersättning. Det finns ingen vedertagen metod för att ta fram en sådan genomsnittlig swapränta. För att kunna ge kreditgivare vägledning och få till stånd en enhetlig tillämpning av 36 § konsumentkreditlagen vid beräkning av ränteskillnadsersättning har därför en sådan metod utvecklats. I linje med vad som uttalas i förarbetena till den föreslagna lagbestämmelsen bör metoden beskrivas i Finansinspektionens allmänna råd.¹³

Swapräntan

Det finns olika typer av swapränta. Finansinspektionen instämmer med *Bankföreningen* och *Finansbolagens förening* att en kreditgivare, utöver att utgå från en swapränta som bestäms utifrån marknadens erbjudna bid-nivå, även kan utgå från mid-nivån. Det viktigaste är att det är samma typ av swapränta som används genomgående i beräkningen av den enskilda ränteskillnadsersättningen och att kursen som används ger en rättvisande bild av ränteläget över tid. På samma sätt är det viktigt att kreditgivaren

¹³ Prop. 2024/25:97 s. 15.

hämtar sin information från samma etablerade aktör genomgående för den aktuella beräkningen. En kreditgivare bör alltså inte hämta information från olika aktörer för beräkningen av ränteskillnadsersättningen för en viss kund.

Oaktat detta anser Finansinspektionen, i motsats till Bankföreningen, att det i de allmänna råden inte bör pekats ut en enda källa som informationen om swapränta bör hämtas från. Det finns för närvarande knappt en handfull etablerade aktörer på den svenska finansmarknaden som tillhandahåller finansiell marknadsdata och beräknar denna på likvärdiga sätt. Dessa aktörer har publicerat information om swapränta på den svenska finansmarknaden under ett stort antal år. Om kreditgivarna använder sig av information från någon av dessa etablerade aktörer kommer beräkningen av ränteskillnadsersättning att baseras på faktiska transaktioner och i allt väsentligt att vara enhetlig, även om informationen hämtas från olika aktörer. Utfallet av beräkningen av ränteskillnadsersättning kommer därmed inte att variera i någon större utsträckning för olika kunder i samma situation. Enligt Finansinspektionen bör det därför stå kreditgivare fritt att välja från vilken etablerad aktör på den svenska finansmarknaden som informationen hämtas.

Av de allmänna råden framgår också att den marknadsdata som används bör avläsas vid samma tidpunkt som den svenska penningmarknaden stänger.

Genomsnittlig swapränta under 20 handelsdagar

Den genomsnittliga swapräntan under 20 handelsdagar bör enligt Finansinspektionen beräknas som ett aritmetiskt medelvärde. Ett aritmetiskt medelvärde är enligt inspektionen lämpligt eftersom det både är enkelt för kreditgivare att beräkna och för konsumenter att förstå. Dessutom medför exempelvis viktade medelvärden, vilket skulle kunna vara ett alternativ, inte nödvändigtvis mer korrekta skattningar än ett aritmetiskt medelvärde.

Efter att kreditgivaren har beräknat den genomsnittliga swapräntan för 20 handelsdagar för de relevanta löptiderna, bör det beräknade medelvärdet användas för att interpolera mellan olika löptider när detta är nödvändigt. Finansinspektionen beskriver i nedanstående avsnitt hur en kreditgivare i sådana fall bör gå till väga.

2.2.3 Beräkning när det saknas en swapränta med en definierad löptid som motsvarar kreditens räntebindningstid eller återstående räntebindningstid

Linjär interpolering mellan swapräntor med en definierad löptid (punkten 1 i de allmänna råden)

Swapräntor som tillhandahålls av etablerade marknadsaktörer redovisas utifrån löptider angivna i hela år (exempelvis 1 år, 2 år, och så vidare upp till 30 år vanligen). Det är en sådana årsvist angiven swapränta som Finansinspektionen avser med *swapränta med en definierad löptid* i de allmänna råden.

I de fall där det finns en swapränta med en definierad löptid som motsvarar kreditens räntebindningstid eller kreditens återstående räntebindningstid, är det den swapräntan som bör användas.

Ett lån kan dock lösas i förtid, vid ett tillfälle där lånets återstående avtalade räntebindningstid inte exakt motsvarar den löptid som en swapränta är uttryckt i. Det skulle även kunna vara så att ett bolån tas med en löptid som inte uttrycks i jämna år. Därför behöver det i de allmänna råden också finnas en metod som ger vägledning om hur kreditgivaren bör hantera en situation där det inte finns en swapränta med en definierad löptid som exakt motsvarar kreditens räntebindningstid eller återstående räntebindningstid.

Precis som det uttrycks i förarbetena till den föreslagna lagbestämmelsen¹⁴ bör kreditgivaren i dessa fall använda linjär interpolering som baseras på de två swapräntor med en definierad löptid närmast före och närmast efter kreditens räntebindningstid eller återstående räntebindningstid. Med interpolering avses metoder för att beräkna värdet för swapräntan mellan de definierade löptiderna. Det innebär exempelvis att om det finns swapräntor med definierade löptider om 2 och 3 år, men det som eftersöks är swapräntan för en återstående räntebindningstid om 2,5 år, så används interpolering för att beräkna ett värde för swapräntan mellan de två punkter som år 2 och år 3 utgör på en så kallad swapkurva. Flera swapräntor med olika löptider, uttryckta i år, utgör tillsammans en swapkurva.

Att använda linjär interpolering mellan olika löptider förenklar, enligt Finansinspektionen, såväl kreditgivarnas hantering som konsumenternas förståelse för beräkningen av ränteskillnadsersättning jämfört med mer

¹⁴ Prop. 2024/25:97 s. 21.

komplexa metoder. Samtidigt ger linjär interpolering ett tillräckligt tillförlitligt värde för att kunna beräkna de punkter som ligger mellan olika löptider på swapkurvan. Ett alternativ till att använda linjär interpolering är att använda stegvis interpolering. Med stegvis interpolering avses användandet av den punkt som ligger närmast kreditens löptid. Detta utgör en enklare metod som inte kräver en beräkning för interpolering. Nackdelen är dock att denna metod kan medföra stora skillnader för beräkningen från en dag till en annan, då det kan ändras vilken punkt på kurvan som ligger närmast den löptid som ska matchas. En beräkning som bygger på stegvis interpolering kan alltså skapa tröskeleffekter och är därför, enligt inspektionen, mindre lämplig.

Ytterligare ett alternativ som Finansinspektionen har övervägt i samband med hanteringen av löptider utmed swapkurvan är att använda mer komplexa metoder för att interpolera mellan punkter utmed swapkurvan, som exempelvis splines-baserad interpolering. Denna metod är enligt inspektionens uppfattning något mer rättvisande jämfört med såväl stegvis som linjär interpolering, men metoden ger fortfarande skattade beräknade värden. Samtidigt är det en långt mer omfattande beräkningsmetod för såväl konsumenter som kreditgivare. Finansinspektionen anser sammantaget att de något förbättrade skattade värdena som splines-baserade modeller kan medföra inte väger upp den ökade komplexitet för att interpolera mellan punkter utmed swapkurvan som metoden innebär.

Beräkningen vid långa löptider (punkten 2 i de allmänna råden)

De definierade löptiderna för swapräntan som tillhandahålls av etablerade marknadsaktörer sträcker sig vanligen som längst mellan 20 och 30 år framåt i tiden. Det är osannolikt att det skulle uppstå en situation där ränteskillnadsersättning behöver beräknas utifrån swapränta med en löptid som motsvaras av en räntebindningstid eller en återstående räntebindningstid som är längre än de längsta definierade löptider för swapräntan som finns. Detta eftersom det torde finnas ytterst få, om ens något, bolån med så pass långa räntebindningstider. För det fall det likväl skulle uppstå en sådan situation bör det dock finnas en metod för att beräkna ränteskillnadsersättningen. Finansinspektionen anser att det är mycket svårt att skatta räntan bortanför de längsta löptiderna för swapavtal, då det skulle förutsätta extrapolering. Beräkningen bör därför i stället göras med hjälp av den löptid på swapräntan som återfinns närmast före kreditens räntebindningstid eller återstående räntebindningstid. För det fall den längsta förekommande definierade löptiden för swapränta är 30 år innebär det exempelvis att om ett

bolån binds på 35 år och förtidsbetalas efter 5 år, ska beräkningen av ränteskillnadsersättning göras utifrån swapräntan med en definierad löptid om 30 år dels när räntebindningstiden inleddes, dels när förtidsbetalningen gjordes. Om lånet i exemplet i stället förtidsbetalas efter 10 år skulle det vara swapräntan med en definierad löptid om 30 år när räntebindningstiden inleddes och swapräntan med en definierad löptid om 25 år när förtidsbetalningen gjordes, som bör ligga till grund för beräkningen.

Beräkningen vid korta löptider (punkten 3 i de allmänna råden)

Den kortast definierade löptiden för swapränta är vanligen 1 år. Det behövs därför en metod för beräkning av ränteskillnadsersättning i de fall där räntebindningstiden eller den återstående räntebindningstiden understiger 1 år. Enligt Finansinspektionen är det inte lämpligt att på motsvarande sätt som vid långa löptider utgå från endast swapräntan med den närmaste definierade löptiden, det vill säga 1 år. En sådan beräkningsmetod skulle riskera att ge ett icke rättvisande utfall i många enskilda fall. För att så långt som möjligt undvika att ränteskillnadsersättningen överkompenserar en av parterna bör kreditgivare därför i stället använda sig av en annan beräkningsmetod, som bättre speglar god kreditgivningssed.¹⁵

Enligt Finansinspektionen bör utgångspunkten vid beräkningen i sådana fall vara en uppskattning av swapkurvan för de löptider som understiger den kortast definierade löptiden för swapränta. Interbankränta är den ränta som kreditgivare, så som banker, tar ut vid lån till varandra. En viktig sådan interbankränta, som swapräntan baseras på, är Stibor (Stockholm Interbank Offered Rate).¹⁶ Eftersom det rörliga ränteflödet i swapavtal bygger på interbankräntan är det en marknadsränta som kan anses utgöra en naturlig motsvarighet för swapräntan för kortare löptider. Om kreditens räntebindningstid eller återstående räntebindningstid är kortare än de definierade löptider som finns för swapräntan bör beräkningen därför göras med hjälp av värden för den fastställda svenska interbankräntan med tre månaders löptid, det vill säga för närvarande Stibor. I dessa fall bör alltså interpolering ske med hjälp av den kortaste definierade swapräntan och interbankräntan med tre månaders löptid.

Räntebindningstider på tre månader eller kortare brukar benämnas rörlig ränta.¹⁷ Som *Bankföreningen* påpekar kan dock en sådan ränta, som också

¹⁵ Prop. 2024/25:97 s. 14

¹⁶ A. prop. s. 14.

¹⁷ A. prop. s. 7

kreditgivarna vanligen kallar för rörlig ränta, i formell mening vara bunden. I praktiken brukar dock inte någon ränteskillnadsersättning utgå när lån med sådan ränta löses och Finansinspektionen kan inte se någon anledning till att kreditinstituten skulle ändra sitt förhållningssätt framöver. Om det ändå skulle bli aktuellt att i ett enskilt fall beräkna ränteskillnadsersättning utifrån en räntebindningstid kortare än tre månader utesluter inte den metod som anvisas i de allmänna råden detta. Om ränteskillnadsersättning ska beräknas och räntebindningstiden eller den återstående räntebindningstiden är kortare än tre månader kan det göras genom interpolering med hjälp av den fastställda svenska interbankräntan med tre månaders löptid och Riksbankens styrränta. Detta bör förtydligas i punkten 3 i de allmänna råden.

2.2.4 Ekvation för att beräkna ränteskillnadsersättning

Mot ovanstående bakgrund anser Finansinspektionen att en kreditgivare som beräknar ränteskillnadsersättning, bör använda den nedan angivna metoden, uttryckt som en ekvation.

När kreditgivaren beräknar ränteskillnadsersättningen bör den utgå från den utestående kapitalskulden vid respektive betalningstidpunkt (nedan definierad som t). Det är endast tidpunkterna närmast före räntebindning och förtidslösen samt kapitalskulden och amorteringsplanen som kopplas till det enskilda fallet.

Matematiska notationer för beräkning enligt ekvationen nedan:

- T = Kreditens räntebindningstid.
- N = Antal perioder som gått sedan räntebindningstiden inleddes när förtidsbetalning av krediten görs ($N < T$).
- t = Respektive betalningstidpunkt från N fram till T .
- P_t = Den utestående kapitalskulden vid tidpunkt t efter amorteringar.
- $R_{0 \rightarrow T}$ = Genomsnittlig swapränta under 20 handelsdagar närmast före det att räntebindningstiden inleddes, med en löptid motsvarande räntebindningstiden.
- $R_{N \rightarrow T}$ = Genomsnittlig swapränta under 20 handelsdagar närmast före det att förtidsbetalningen gjordes, med en löptid motsvarande den återstående räntebindningstiden.

Vid en förtidsbetalning av lånet blir den årliga ränteskillnaden:

$$R_{0 \rightarrow T} - R_{N \rightarrow T}$$

Nuvärdeberäkningarna för resterande betalningar efter räntelösningssdagen utgörs av (givet att diskonteringsräntan vid inlösentillfället är $R_{N \rightarrow T}$):

$$\frac{1}{(1 + R_{N \rightarrow T})^t}$$

Därav kan den maximala ränteskillnadsersättningen (RSE) som kreditgivaren kan kräva att konsumenten betalar (givet att ingen ersättning utgår om skillnaden är negativ) beräknas som:

$$RSE = \max \left(\sum_t^T \frac{P_t \times (R_{0 \rightarrow T} - R_{N \rightarrow T})}{(1 + R_{N \rightarrow T})^t}, 0 \right)$$

Avtalade amorteringar beaktas i P_t som betecknar återstående kapitalskuld vid respektive betalningstillfälle t . Vid eventuella avtalade amorteringar kommer P_t från tidpunkt t till $t+1$ att minska med ett belopp som motsvarar amorteringen.

Genom att definiera P_t som den kvarvarande kapitalskulden vid respektive tidpunkt t hanteras eventuella avtalade amorteringar implicit. Anledningen är att amorteringar kan ske på olika sätt och genom att hantera det på detta sätt tar ekvationen höjd för alla eventualiteter då det endast är kapitalskulden som beaktas.

I ekvationen utgör N antalet perioder som gått sedan räntebindningstiden inleddes när förtidsbetalning av krediten görs. Vid beräkning av ränteskillnadsersättning för lån där räntebetalningar och amorteringar sker månadsvis eller kvartalsvis, och inte årsvis, bör ovanstående formel tillämpas med en anpassad tidsindelning. Ränteparametrarna ska i dessa fall omräknas till effektiva delperiodsräntor. Detta kan ske genom räntedagsbas 360/360, som sedan motsvarar en period uttryckt i antingen månader eller kvartal. På samma sätt ska den återstående kapitalskulden P_t vid varje betalningstidpunkt beräknas utifrån den avtalade amorteringsplanen.

2.3 Övriga ändringar

I 4 kap. de nuvarande allmänna råden om krediter i konsumentförhållanden, under rubriken Lösen villkor, anges i det andra stycket vad kreditens räntesats i ett visst fall ska antas uppgå till. Kreditens räntesats har förvisso betydelse för beräkningen av ränteskillnadsersättningen enligt de äldre metoder som förs över till de nya allmänna råden (se avsnitt 2.5) men saknar

betydelse för den nya beräkningsmetoden. Den aktuella meningen bör utgå för att undvika oklarhet om vad som gäller i fråga om den nya beräkningsmetoden.

I Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om information om ränta på bostadskrediter finns en hänvisning till Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden. När de allmänna råden nu ges ut på nytt behöver därför en följdändring göras i dessa föreskrifter.

Med anledning av att EU:s förordning om digital operativ motståndskraft för finanssektorn (DORA)¹⁸ började tillämpas från och med den 17 januari 2025 gjorde Finansinspektionen ett antal ändringar i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om hantering av operativa risker för att undvika dubbelreglering i förhållande till förordningen. Ändringarna har remissbehandlats och trädde i kraft den 17 januari 2025 (FI dnr 24-1341). Av förbiseende gjordes inte ett antal nödvändiga följdändringar, vilka i stället bör göras nu. De innebär inte några ändringar i sak.

2.4 Ikraftträdande

Finansinspektionens ställningstagande: De allmänna råden och de övriga ändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2025.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inga invändningar mot det. *Bankföreningen*, *Finansbolagens förening* och *Sparbankernas riksförbund* motsätter sig dock det föreslagna ikraftträdandet och anser att det bör senareläggas.

Finansinspektionens skäl

2.4.1 Ränteskillnadsersättning

Ändringen av bestämmelsen om beräkning av ränteskillnadsersättning i 36 § konsumentkreditlagen träder i kraft den 1 juli 2025. Det övergripande syftet med de allmänna råden om beräkning av ränteskillnadsersättning är att anpassa dessa till den ändrade bestämmelsen i 36 § konsumentkreditlagen.

¹⁸ Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2022/2554 av den 14 december 2022 om digital operativ motståndskraft för finanssektorn och om ändring av förordningarna (EG) nr 1060/2009, (EU) nr 648/2012, (EU) nr 600/2014, (EU) nr 909/2014 och (EU) 2016/1011.

Även om detta innebär kort tid för anpassning och extra utmaningar då ikraftträdandet infaller under semestertider, som *Bankföreningen*, *Finansbolagens förening* och *Sparbankernas riksförbund* menar, bör de allmänna råden om beräkning av ränteskillnadsersättning träda i kraft samtidigt som den nya lagbestämmelsen den 1 juli 2025. Omställningen till den nya beräkningsmetod som då börjar gälla skulle enligt Finansinspektionen inte förenklas av om det då saknades aktuella allmänna råd i frågan.

2.4.2 Ränterabatt

De nya allmänna råden om information om ränterabatter ska också träda i kraft den 1 juli 2025. Som Finansinspektionen har konstaterat syftar regleringen bland annat till att stärka skyddet för konsumenter och det är angeläget att de allmänna råden träder i kraft så snart som möjligt. *Bankföreningen*, *Finansbolagens förening* och *Sparbankernas riksförbund* anser att ett ikraftträdande under semesterperioden är olämpligt och att det därför bör senareläggas. Bankföreningen ser inga hinder mot att det är olika ikraftträdandedatum för olika delar av de allmänna råden.

Det är självklart att kreditgivare måste ges en möjlighet att anpassa sig till de nya råden, vilka bland annat kan ge upphov till behov av systemanpassningar. De flesta av dessa företag skickar dock redan i dag ut i vart fall någon form av information i samband med att en ränterabatt är på väg att löpa ut, även om omfattningen av den alltså kan variera (se avsnitt 1.2). I dessa fall bör de anpassningar som krävs vara begränsade. I sammanhanget finns det vidare anledning att framhålla att Finansinspektionen redan i maj 2024, i rapporten Konsumenternas ställning på bankmarknaden, angav att inspektionen skulle verka för tydligare information till konsumenter om att rabatten på bolåneräntan löper ut samt att ett arbete hade påbörjats för att se över de allmänna råden i detta syfte. Frågan är med andra ord inte ny. Sammantaget anser Finansinspektionen att ett ikraftträdande den 1 juli 2025 ger berörda tillräcklig tid för anpassning.

2.4.3 Övriga ändringar

De ändringar i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om information om ränta på bostadskrediter och i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om hantering av operativa risker, som behandlas i avsnitt i 2.3 bör träda i kraft så snart som möjligt. Även dessa ändringar ska därför träda i kraft den 1 juli 2025.

2.5 Övergångsbestämmelsen till 36 § konsumentkreditlagen

Finansinspektionens ställningstagande: De allmänna råd som hänför sig dels till den nuvarande lydelsen av 36 § konsumentkreditlagen, dels till lydelsen av 36 § konsumentkreditlagen som gällde före den 1 juli 2014, förs över till de nya allmänna råden.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: Ingen remissinstanserna uttalar sig särskilt i frågan.

Finansinspektionens skäl: Enligt övergångsbestämmelsen till den nya bestämmelsen om beräkning av ränteskillnadsersättning i 36 § konsumentkreditlagen ska bestämmelsen gälla även för kreditavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Om krediträntan för en bostadskredit är bunden vid ikraftträdandet ska dock äldre bestämmelser om ränteskillnadsersättning gälla till dess räntebindningstiden löpt ut.

På den svenska bolånemarknaden har merparten av bolånen rörlig ränta men omkring en tredjedel av krediterna har bunden ränta.¹⁹ Det är vanligast med en räntebindningstid på upp till tre månader och räntebindningstider på mellan ett och fem år. Endast en mycket liten andel av bolånen har en räntebindningstid på över fem år. Detta innebär dock att det vid tidpunkten för ikraftträdandet den 1 juli 2025 kan antas finnas ett förhållandevis stort antal bolån med bunden ränta, som är tecknade före den 1 juli 2025 och där räntebindningsperioden alltjämt löper. Ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning av bolån kommer därför under i vart fall ett antal år att beräknas enligt den äldre lydelsen av 36 § konsumentkreditlagen. De råd i de nuvarande allmänna råden om krediter i konsumentförhållanden som hänför sig till den lydelsen bör därför överföras till de nya allmänna råden för fortsatt vägledning. I de nuvarande allmänna råden finns också råd som knyter an till den metod för beräkning av ränteskillnadsersättning som gällde före den 1 juli 2014, som bygger på räntan på statspapper. Att det vid ikraftträdandet av de nya allmänna råden den 1 juli 2025 alltjämt skulle finnas bundna bolån som är tecknade före den 1 juli 2014 men där räntebindningstiden ännu inte löpt ut, framstår som osannolikt. Det kan dock inte uteslutas. Av den anledningen bör även de allmänna råd som hänför sig till den äldre lydelse av 36 § konsumentkreditlagen som gällde

¹⁹ Se till exempel prop. 2024/25:97 s. 7 och Finansdepartementets promemoria En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindningstider s. 9.

före den 1 juli 2014, överförs till de nya allmänna råden för fortsatt vägledning.²⁰

3 Förslagets konsekvenser

3.1 Allmänt om konsekvensutredningen

En beskrivning av vad Finansinspektionen vill uppnå med regleringen, alternativa lösningar och vilka effekter som uppstår om någon reglering inte kommer till stånd finns i avsnitten 1.4 och 1.6. I avsnitt 1.7 finns ett resonemang om rättsliga förutsättningar och behov av bemyndigande. I avsnitt 2.4 finns ett resonemang om när det är lämpligt att de allmänna råden och föreskriftsändringarna ska träda i kraft. En beskrivning av konsekvenserna av lagändringen i 36 § konsumentkreditlagen finns i prop. 2024/25:97.

Finansinspektionen bedömer att regleringen är förenlig med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

Finansinspektionen redogör nedan för de konsekvenser regleringen bedöms få för berörda företag samt för konsumenter, samhället och inspektionen. Konsekvenserna av regleringen kommer att kunna utvärderas inom ramen för den löpande tillsynen. Dessutom kan Finansinspektionen årligen följa konsekvenserna av regleringen i den fördjupade analysen för bolån respektive den fördjupade analysen om lån och sparande. Den förstnämnda beskriver den svenska bolånemarknaden i rapporten Den svenska bolånemarknaden, vilken bland annat behandlar belåningsgrad, skuldsättning och lånevillkor hos svenska hushåll.²¹

3.2 Konsekvenser för samhället och konsumenterna

3.2.1 Allmänna råd om ränterabatter

Ytterst syftar regleringen till ett starkare skydd för konsumenterna. Bolån utgör många gånger den enskilt största investeringen för hushåll och har därmed stor betydelse för deras ekonomiska förhållanden över lång tid. Ränterabatten för bolån kan uppgå till betydande summor för enskilda

²⁰ Jfr prop. 2013/14:44 och Finansinspektionens beslutspromemoria (FI Dnr 14-1394) s. 19 och 20.

²¹ <https://www.fi.se/sv/publicerat/rapporter/bolanerapporter/>

hushåll. Att ge konsumenterna tydlig information om när ränterabatten löper ut ger dem en faktisk möjlighet att förhandla om en ny ränta, inklusive ränterabatt, vilket kan ha en stor praktisk ekonomisk betydelse för den enskilde individen. En övervägande del av de svenska konsumenterna är passiva i förhållande till kreditgivarna. Regleringen förväntas i synnerhet stärka förutsättningarna för denna grupp av konsumenter att ta till vara sina intressen genom att aktivt förhandla med kreditgivarna när ränterabatten löper ut, vilket i förlängningen kan stärka konkurrensen på bolåne-marknaden.

I ett större perspektiv kan regleringen leda till positiva effekter för samhälls-ekonomin i stort. Bolån utgör oftast den enskilt största krediten för konsumenter och en stor del av hushållens disponibla inkomster går till betalningar av ränta på bolån. Tydligare information om att ränterabatten håller på att löpa ut kan förmå konsumenter att aktivt förhandla med kreditgivarna för att sänka sin bolåneränta. En lägre bolåneränta leder till lägre räntekostnader för hushåll, vilket skapar större utrymme för konsumtion eller sparande. Detta kan i sin tur innebära större aktivitet i svensk ekonomi och större ekonomisk tillväxt, till gagn för hela samhället. Utan allmänna råd på detta område kommer konsumenter kunna gå miste om sin möjlighet att omförhandla en ränterabatt på bolåneräntan när den löper ut. En närmare beräkning av hur en ökad möjlighet till förhandling av ränterabatten påverkar intäkter och utgifter låter sig inte göras.

3.2.2 Allmänna råd om beräkning av ränteskillnadsersättning

De allmänna råden riktar sig i första hand till kreditgivarna som även fortsättningsvis ska få vägledning om hur ränteskillnadsersättningen bör beräknas. Detta kan göra att beräkningen av ränteskillnadsersättning blir tydligare och mer enhetlig vilket är en fördel för alla konsumenter som vill binda sina bostadslån. I förlängningen kan detta förväntas göra det lättare för dem att planera sin ekonomi och att konkurrensutsätta sina bostadslån.²²

Den övergångsbestämmelse som föreslås till 36 § konsumentkreditlagen innebär som tidigare nämnts att ränteskillnadsersättningen ska beräknas enligt bestämmelsens äldre lydelse när en konsument förtidsbetalar ett bolån som vid lagens ikraftträdande hade en bunden ränta. Genom att Finansinspektionen för över de nuvarande allmänna råden om beräkning av

²² Prop. 2024/25:97 s. 12.

ränteskillnadsersättning till de nya allmänna råden kommer beräkningssättet även fortsättningsvis att vara transparent och förutsägbart för konsumenten. Det blir alltså inte några ändrade förutsättningar för konsumenten.

Den nya metoden leder till mindre skillnader mellan konsumenter

Konsumenter har individuellt satta räntor på sina bolån. Nivån på räntorna kan skilja sig mellan olika kreditgivare men även mellan konsumenter som har samma kreditgivare. Eftersom den befintliga metoden att beräkna ränteskillnadsersättning baseras på konsumentens individuella ränta under bindingsperioden, kan konsumenter få betala olika hög ränteskillnadsersättning när de väljer att återbetala ett lån i förtid. Tabell 1 nedan åskådliggör hur ränteskillnadsersättningen för ett förtidsbetalat bolån på 1 miljon kronor kan variera med så mycket som cirka 20 000 kronor beroende på om konsumentens ränta är 5,5 procent eller 4,5 procent.

Tabell 1. Beräknad ränteskillnadsersättning (RSE) baserat på skillnader i individuell ränta enligt den befintliga metoden

Kronor

Individuell bunden ränta	5,5%	5,25%	5,0%	4,75%	4,5%
RSE i kronor	36 420	31 761	27 102	22 443	17 784

Källa: Finansinspektionen

Anm. Beräkningen avser ett lån på 1 000 000 vid lösentidpunkten, och en avtalad amorteringsplan om 20 000 kronor per år (cirka 1 666 kr per månad). Antagandet för lånet är att det har 24 månaders löptid kvar vid lösentidpunkten.²³

Den nya metoden medför lägre kostnader för konsumenter

Den metod som finns i den nya lagbestämmelsen medför generellt sett lägre kostnader i form av ränteskillnadsersättning för den som väljer att betala av sitt bolån i förtid.²⁴

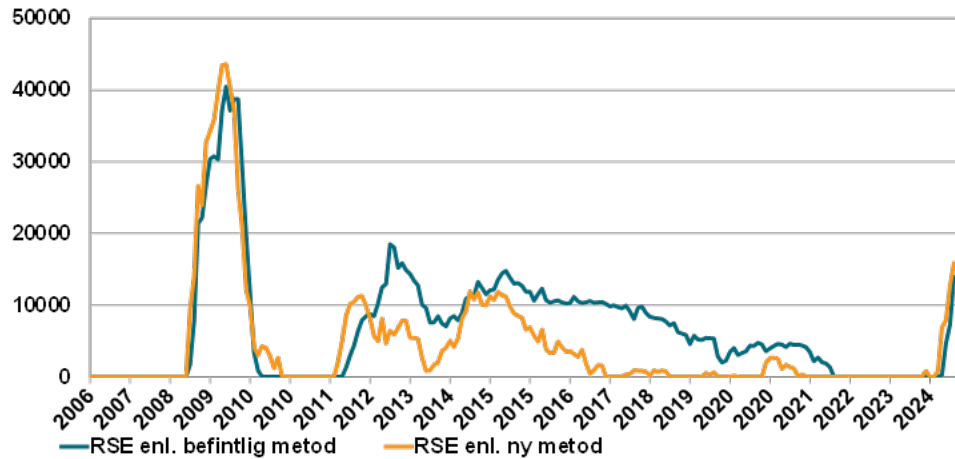
Beräkningar som Finansinspektionen tagit fram visar att för ett tvåårigt lån på 1 miljon kronor, som amorteras med 20 000 kronor per år och återbetalas i förtid efter 1 år, skulle konsumenten i genomsnitt betala 6 900 kronor i ränteskillnadsersättning enligt den befintliga metoden (se diagram 1). Enligt den nya metoden skulle bolånetagaren i stället betala i genomsnitt 4 500 kronor i ränteskillnadsersättning, vilket motsvarar en minskning med 34 procent.

²³ Vid tillfället för beräkningen var jämförelseräntan enligt befintlig metod 3,548 %.

²⁴ Prop. 2024/25:97 s. 14.

1. Skillnad i ränteskillnadsersättning (RSE) för ett 2-årigt lån som betalas tillbaka efter 1 år

Kronor



Källa: Finansinspektionen, Refinitiv, SCB

Anm. Beräkning av ränteskillnadsersättning för ett lån med 2 års bindningstid som sägs upp med en återstående räntebindingstid på 1 år. Lånebeloppet är 1 miljon kronor och lånet amorteras med 20 000 kronor per år. Genomsnittliga utlåningsräntor är hämtade från SCB:s Finansmarknadsstatistik för nya avtalade och omförhandlade bolån. Jämförelseräntan enligt befintlig metod beräknas genom ett påslag om en procentenhet på räntan för bostadsobligationer med löptid på 1 år.

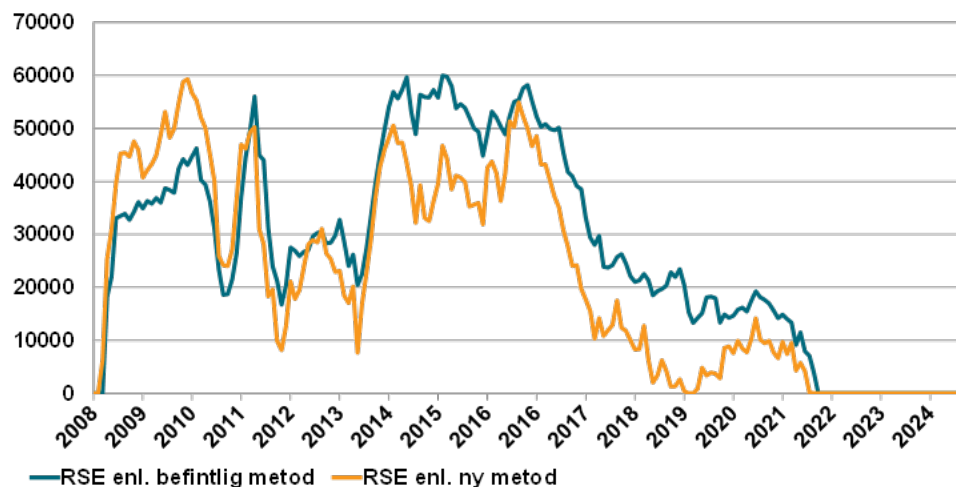
Finansinspektionen har undersökt vilken ränteskillnadsersättning som den befintliga respektive den nya beräkningsmetoden skulle ha resulterat i under åren 2006–2024. De beräkningar Finansinspektionen har gjort visar att den nya metoden för beräkning av ränteskillnadsersättning generellt sett leder till lägre ränteskillnadsersättning men att det finns perioder där den metoden skulle ha medfört något högre ränteskillnadsersättning jämfört med den befintliga metoden. Främst hade kostnaderna enligt den nya metoden varit marginellt högre under perioden 2008–2010. Denna period präglades av osäkerhet och turbulens på finansmarknaderna. Centralbanker världen över sänkte räntorna snabbt som svar på den globala finanskrisen och osäkerheten om bankers stabilitet gjorde deras finansiering dyrare. Att den nya metoden skulle ha gett en högre ersättning under denna period beror på att den fångar det allmänna ränteläget (som sjönk), medan den befintliga metoden är baserad på bankernas finansieringskostnad (som inte sjönk lika mycket).

Finansinspektionen beräkningar visar att även för längre räntebindingstider, exempelvis ett 5-årigt lån som sägs upp efter 3 år, blir ränteskillnadsersättningen generellt lägre enligt den nya metoden. Motsvarande beräkning som den som åskådliggörs i diagram 1 ovan, visar att en konsument i

genomsnitt skulle betala 27 200 kronor i ränteskillnadsersättning enligt den befintliga metoden. Enligt den nya metoden skulle samma konsument i stället betala 22 100 kronor under perioden, vilket motsvarar en minskning på 19 procent (se diagram 2). Men även i detta fall blir ränteskillnadsersättningen högre under perioden 2008–2010, vilket har samma orsaker som angetts ovan.

2. Skillnad i ränteskillnadsersättning (RSE) för ett 5-årigt lån som betalas tillbaka efter 3 år

Kronor



Källa: Finansinspektionen, Refinitiv, SCB

Anm. Beräkning för RSE för ett lån med 5 år bindningstid som sägs upp med en återstående räntebindningstid på 2 år. Lånebelopp är 1 miljon kronor och lånet amorteras med 20 000 kronor per år. Genomsnittliga utlåningsräntor är hämtade från SCB:s Finansmarknadsstatistik för nya avtalade och omförhandlade bolån. Jämförelseräntan enligt befintlig metod beräknas genom ett påslag om en procentenhet på räntan för bostadsobligationer med löptid på 2 år.

3.3 Konsekvenser för företagen

3.3.1 Berörda företag

De nya allmänna råden om att kreditgivare ska påminna konsumenten om att ränterabatten på bolåneräntan löper ut samt om beräkning av ränteskillnadsersättning, ska gälla för kreditgivare under Finansinspektionens tillsyn som lämnar krediter till konsumenter. De kreditgivare som omfattas av regleringen är kreditinstitut och bostadskreditinstitut. Det finns för närvarande 133 svenska kreditinstitut, varav 88 är banker (inklusive 43 sparbanker och 2 medlemsbanker) och 34 är kreditmarknadsföretag, samt 11

bostadskreditinstitut. Kreditinstituten fördelar sig förhållandevis jämnt mellan kategorierna små, medelstora och stora företag.

Bostadskreditinstituten är generellt sett mindre och bland dem förekommer en större andel så kallade mikroföretag. Bolån lämnas i Sverige främst av bankaktiebolag med tillhörande hypoteksbolag samt av sparbanker. Totalt handlar det om cirka 90 sådana företag. De 8 största bolåneföretagen står tillsammans för drygt 90 procent av de totala bolånen i Sverige.

De allmänna råden ska gälla för samtliga kreditgivare, oavsett hur stora de är. Det är en förutsättning för att alla konsumenter ska kunna få del av informationen om att deras ränterabatt snart löper ut, och på så sätt få en möjlighet att förhandla om en ny ränterabatt. Regleringen skulle kunna leda till att konsumenter blir mer aktiva och intresserar sig mer för sina bolån. Finansinspektionens beräkningar visar att det lönar sig att vara en aktiv konsument. De som är aktiva kan ofta få bättre ränta genom att förhandla eller byta bank.²⁵ Räntenivån är det viktigaste konkurrensmedlet på bolåne marknaden. Ökad rörlighet och konkurrens på bolånemarknaden kan i förlängningen därför pressa kreditgivarnas räntemarginaler.

Det är angeläget att kreditgivarna påminner konsumenterna om att ränterabatten är på väg att löpa ut. Många kreditgivare, men inte alla, informerar redan i dag sina konsumenter om att deras ränterabatt snart löper ut. Nya allmänna råd kommer inte innebära någon väsentlig förändring för dessa kreditgivare.

För de kreditgivare som i dag inte informerar sina konsumenter om att ränterabatten snart kommer att löpa ut kommer ändringen innebära ett visst administrativt merarbete, som dock bedöms vara försumbart. Dessa kreditgivare har nämligen redan i dag rutiner för när de ska skicka ut information till sina konsumenter inför villkorsändringsdagen. Hos de flesta kreditgivare är bolåneränterabattens löptid samma som villkorstiden. För bolån med rörlig ränta (tre månader) är ränterabattens löptid däremot vanligtvis 12 månader. Eftersom ränterabattens löptid generellt är samma som villkorstiden, kommer det i de flesta fall räcka med att informationen till en konsument inför villkorsändringsdagen kompletteras med en uppgift om att konsumentens bolåneränterabatt snart löper ut.

²⁵ Konsumenternas ställning på bankmarknaden den 19 oktober 2023, bilaga 4: En utvärdering av kundrörlighet, s. 4 samt bilaga 5: En utvärdering av prissättning på nytagna bolån, s. 8.

Kreditgivare skickar i dag information till sina konsumenter inför villkorsändringsdagen på olika sätt, till exempel via post, digital brevlåda (såsom Kivra), sms eller genom meddelanden i internetbanken. Samma former för att informera konsumenten kan användas även för att informera konsumenten om att ränterabatten snart löper ut. Regleringen bedöms därmed inte heller i denna del föranleda några väsentliga kostnader för de berörda kreditgivarna utöver vad de har i dag.

Den nya metoden för beräkning av ränteskillnadsersättning kan antas innebära vissa initiala kostnader för att genomföra ändringar i företagens system och informationsmaterial. Kreditgivarna kommer att behöva se över och anpassa sina beräkningsmetoder, ändra i tekniska system samt anpassa interna rutiner och informationsmaterial. Detta är dock kostnadsmässiga konsekvenser av ändringen av 36 § konsumentkreditlagen, snarare än de allmänna råd som Finansinspektionen beslutar med anledning av denna. De allmänna råden kommer att ge kreditgivarna vägledning och kommer på så sätt att underlätta anpassningen till en ny beräkningsmetod.

En kostnad som kan uppstå för kreditgivarna är den för eventuella licenser som krävs för att hämta in information om swapränta från någon av de etablerade aktörer som tillhandahåller finansiell marknadsdata. Denna kostnad kan variera beroende på leverantör, men kan uppskattningsvis uppgå till ett antal hundratusen kronor per år. Men den absoluta majoriteten av de kreditgivare som erbjuder bolån har med stor sannolikhet redan de nödvändiga licenserna eftersom dessa behövs även för att tillämpa den befintliga beräkningsmetoden och för att kunna uppfylla andra åtaganden i verksamheten.

Finansinspektionens sammantagna bedömning är därför att de nya allmänna råden i praktiken endast kommer att medföra försumbara kostnader för berörda kreditgivare, också de mindre kreditgivarna. Kostnaderna består främst i personalkostnader för systemanpassningar och utbildning av personal.

3.4 Konsekvenser för Finansinspektionen

De allmänna råden bedöms inte medföra några merkostnader för Finansinspektionen utöver vad som redan ingår i myndighetens tillsynsansvar. Regleringen bedöms inte heller medföra merkostnader för andra myndigheter.

3.5 Övriga konsekvenser

Med anledning av den nya beräkningsmetoden för ränteskillnadsersättning kan Konsumenternas bank- och finansbyrå behöva göra anpassningar i sin jämförelsetjänst. De nya allmänna råden bedöms i övrigt inte medföra några kostnader eller andra konsekvenser för staten, kommuner, regioner, företag eller andra enskilda, utöver vad som har angetts ovan.

De bedöms inte heller föranleda några särskilda informationsinsatser.