

Datum 2025-03-26

FI dnr 24-16083

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

Förslag till nya allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden

Sammanfattning

Finansinspektionen föreslår nya allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden, som ska ersätta de nuvarande allmänna råden på samma område (Finansinspektionens allmänna råd [FFFS 2023:20] om krediter i konsumentförhållanden).

I jämförelse med de nuvarande allmänna råden innehåller förslaget ytterligare råd till 6 § konsumentkreditlagen (2010:1846). De 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 föreslås nya råd till 6 och 36 §§ konsumentkreditlagen om beräkning av ränteskillnadsersättning, vilka bland annat anger hur en så kallad swapränta bör beräknas när den används som jämförelseränta vid beräkning av ränteskillnadsersättning. Övriga delar av de allmänna råden föreslår inspektionen förs över till de nya råden oförändrade i sak.

De allmänna råden föreslås träda i kraft den 1 juli 2025 samtidigt som Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2023:20) om krediter i konsumentförhållanden upphävs.

Därutöver föreslår Finansinspektionen en följdändring i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2015:1) om information om ränta på bostadskrediter och några redaktionella ändringar i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2014:4) om hantering av operativa risker. Även dessa ändringar föreslås träda 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	14
2.3	Övriga ändringar	21
2.4	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser till konsumentkreditlagen	22
2.5	Övriga ändringar	24
3	Förslagets konsekvenser	24
3.1	Allmänt om konsekvensutredningen	24
3.2	Konsekvenser för samhället och konsumenterna.....	25
3.3	Konsekvenser för företagen	29
3.4	Konsekvenser för Finansinspektionen	32
3.5	Övriga konsekvenser.....	32

1 Utgångspunkter

1.1 Inledning

Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2023:20) om krediter i konsumentförhållanden (de nuvarande allmänna råden) innehåller råd som knyter an till flera olika bestämmelser i främst konsumentkreditlagen (2010:1846). Inspektionen föreslår nu nya allmänna råd på detta område. I jämförelse med de nuvarande allmänna råden innehåller förslaget 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 föreslås nya råd i förhållande till 6 och 36 §§ konsumentkreditlagen om beräkning av ränteskillnadsersättning. Övriga delar av de nuvarande allmänna råden föreslås föras 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 iakta 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 kreditgivaren 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 hos kreditgivaren marknadsförda räntan 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 av kreditgivaren marknadsförda räntan, 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 tidpunkten 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. i de nuvarande allmänna råden 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 kompensation som konsumenten betalar till kreditgivaren för den förlust som kan drabba den då 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 Finansinspektionens rapport Konsumenternas ställning på bankmarknaden. Rapporten lämnades den 23 maj 2024 och 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.

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 återstående räntebindningstid, ökad med en procentenhet, används för beräkning av ränteskillnadsersättning. Den 1 juli 2025 förväntas en ändring av bestämmelsen om beräkning av ränteskillnadsersättning i 36 § konsumentkreditlagen att träda i kraft.⁴ Medan de nuvarande reglerna om ränteskillnadsersättning återspeglar kreditgivarens finansieringskostnader för ett bundet bostadslån, ska ändringen innebära 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 swapränta som ska utgöra jämförelseräntan enligt den nya metoden för beräkning av ränteskillnadsersättning.⁵

Eftersom de nuvarande allmänna råden utgår från en annan metod för beräkning av ränteskillnadsersättning än den föreslagna som utgår från swapräntan, finns det behov av att införa nya allmänna råd som är anpassade till den kommande lagändringen. I annat fall skulle kreditgivare och andra aktörer sakna en aktuell vägledning för hur ränteskillnadsersättningen ska beräknas.

⁴ Prop. 2024/25:97.

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 konsumentens ekonomiska förhållanden över lång tid och är därför känsliga ur konsumentsynpunkt.⁷ Det har betydelse för hur en kreditgivare bör agera när det gäller bland annat information om konsumenternas ränterabatt på bolånet, vilken 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 ökat, eller till och med kan ha minskat, samtidigt som kreditgivarens finansieringskostnader inte har förändrats. Finansinspektionen har infört flera allmänna råd om god kreditgivningssed för bostadskrediter i 3 kap. de nuvarande allmänna råden. 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. De allmänna råden omfattar dock inte någon skyldighet för kreditgivaren att informera de konsumenter som har en tidsbestämd ränterabatt på bolåneräntan om att ränterabatten 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 frågan genom att lämna nya allmänna råd.

Förslaget till nya allmänna råd 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 förslaget är att anpassa de nuvarande allmänna råden till den föreslagna 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 bostadskrediter 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 förslaget kan stärka konsumentskyddet, vilket i sig också är ett mål med förslaget.

1.4.3 Övriga ändringar

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

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 genomförandet i svensk rätt av dels det nya konsumentkreditdirektivet, dels

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

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 En ändring av de nu gällande allmänna råden om beräkning av ränteskillnadsersättning bör därför ske. En utebliven ändring skulle få konsekvensen att vägledningen för hur ränteskillnadsersättning ska 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 bolånemarknaden och är, enligt Finansinspektionen, lämpligt.

⁹ Konsumentkreditutredningen (Ju 2023:19), dir. 2023:142 och 2024:27. Uppdraget ska slutredovisas senast den 11 april 2025.

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 § författningssamlingsförordning [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 konsumentens ekonomiska förhållanden och därför är känsligare från konsumentsynpunkt 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 näringsidkaren 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

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

information rörande ränterabatter som är på väg att löpa ut, finns förutsättningar att meddela allmänna råd.

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 även meddela de i denna del föreslagna allmänna råden.

1.7.4 Övriga ändringar

Den följdändring som föreslås i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2015:1) om information om ränta på bostadskrediter kan göras 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.

De föreslagna ändringarna i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2014:4) om hantering av operativa risker kan göras 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 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 förtidsbetalning av bostadslån, som beslutades av regeringen den 31 januari 2025. Enligt förslaget i propositionen ska den nya metoden för ränteskillnadsersättning börja gälla från och med den 1 juli 2025.

De förslag som lämnas i denna promemoria har arbetats fram efter samråd med en extern referensgrupp bestående av representanter från Svenska Bankföreningen, Sparbankernas riksförbund, Konsumenternas Bank- och finansbyrå, samt Konsumentverket.

2 Motivering och överväganden

I avsnittet nedan redogör Finansinspektionen närmare för inspektionens förslag och skäl, dock endast i de delar där de nya allmänna råden i sak skiljer sig från de nuvarande. Övriga delar föreslås föras 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 ärendet med diarienummer 20-20058, Finansinspektionens beslutspromemoria från den 16 juni 2014 i ärende 14-1394 samt Finansinspektionens beslutspromemoria från den 6 oktober 2011 i ärendet med diarienummer 10-4628.

2.1 Allmänna råd om ränterabatter

2.1.1 Finansinspektionens förslag

Finansinspektionen föreslår att 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.

2.1.2 Finansinspektionens skäl

Om konsumenten inte uppmärksammas på att rabatten löper ut riskerar han eller hon att få en högre räntekostnad på sitt bolån. Detta trots att den risk som är förknippad med utlåningen till konsumenten inte ökat, eller till och

¹² Ju2022/00730.

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. Den konsument som inte uppmärksammar att rabatten löper ut kan alltså i värsta fall få betala betydligt mer i ränta på sitt bolån, trots att inga andra förhållanden har ändrats än att den avtalade rabattperioden har löpt ut. Tydlig information om att ränterabatten löper ut skulle göra det möjligt för den enskilde konsumenten att agera för att undvika ökade räntekostnader och därigenom medföra ett bättre konsumentskydd. I dag saknas en reglering av hur eller när en kreditgivare ska påminna konsumenten om att ränterabatten är på väg att löpa ut.

Finansinspektionen anser att en kreditgivare skriftligt och minst en månad i förväg bör påminna konsumenten om när rabatten löper ut. Detta motsvarar vad som i dag gäller enligt de allmänna råden i fråga om påminnelser om när en ändring av villkorsperioden eller räntebindningstiden kommer att 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 förslaget anges att en påminnelse bör lämnas *minst* en månad i förväg ska alltså inte tolkas som att kreditgivaren 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 enligt förslaget lämnas i skriftlig form. Begreppet skriftligt innefattar elektronisk form och påminnelsen kan lämnas till exempel genom

e-post eller genom ett meddelande i internetbanken. För att kreditgivarens agerande ska vara i linje med god kreditgivningssed bör utgångspunkten även vara att informationen lämnas på samma sätt som annan information av liknande slag lämnas till konsumenten.

Att påminnelsen ska ske skriftligen och minst en månad i förväg överensstämmer alltså med vad som anges i 3 kap. i de allmänna råden om påminnelser om när en ändring av villkorsperioden eller räntebindningstiden kommer att ske. Att den föreslagna påminnelsen ska ske under samma villkor kan underlätta för kreditgivaren 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. Finansinspektionen 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 Finansinspektionens förslag som bedöms väl avvägt.

De allmänna råden innehåller i dag ett kapitel tre 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

2.2.1 Finansinspektionens förslag

Finansinspektionen föreslår allmänna råd som ger vägledning om hur ränteskillnadsersättning bör beräknas utifrån den bestämmelse i konsumentkreditlagen som förväntas träda i kraft den 1 juli 2025, som

anvisar en schablonmetod där swapräntan utgör jämförelseränta. Vid beräkningen utifrån swapränta bör kreditgivare 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 penningmarknadens stängning. I de fall där 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.

2.2.2 Finansinspektionens skäl

Konsumentkreditlagen

Den föreslagna 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.

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 behöver därför en sådan metod utvecklas. I linje med vad som uttalas i förarbetena till den föreslagna lagbestämmelsen bör metoden beskrivas i Finansinspektionens allmänna råd.¹³

Swapräntan

¹³ Prop. 2024/25:97 s. 15.

Enligt Finansinspektionen bör kreditgivare utgå från en swapränta som bestäms utifrån marknadens erbjudna (bid) räntenivå för att ingå ett swapavtal i svenska kronor på relevanta löptider. Detta bör ske genom att information om swapräntan hämtas från en etablerad aktör på den svenska finansmarknaden som tillhandahåller finansiell marknadsdata. Det finns för närvarande knappt en handfull sådana aktörer som beräknar detta på likvärdiga sätt. Dessa aktörer har publicerat information om swapräntor på den svenska finansmarknaden under ett stort antal år. Enligt Finansinspektionen bör det stå kreditgivaren fritt att välja vilken etablerad aktör på den svenska finansmarknaden som informationen hämtas från. Genom att kreditgivarna använder sig av information från en etablerad aktör kommer beräkningarna i allt väsentligt vara enhetliga och baserade på faktiska transaktioner.

Av de föreslagna 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.

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 sådana årsvist angivna swapräntor som Finansinspektionen avser med *swapräntor 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.

I dessa fall föreslås därför att kreditgivaren – precis som uttrycks i förarbetena till den föreslagna bestämmelsen¹⁴ – bör 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 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

¹⁴ Prop. 2024/25:97 s. 21.

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 Finansinspektionen, 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 Finansinspektionens 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 swapkontrakt, 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 swapräntor 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 swapräntor 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.

En kredit med en räntebindningstid som är kortare än tre månader betraktas inte som bunden.¹⁷ Inom ramen för beräkning av ränteskillnadsersättning kan därför inte ursprunglig räntebindningstid vara kortare än 3 månader. Däremot kan den återstående räntebindningstiden vid förtidsbetalning av ett bundet bolån vara kortare än tre månader. I dessa fall bör interpolering ske

¹⁵ Prop. 2024/25:97 s. 14

¹⁶ A. prop. s. 14.

¹⁷ Se 36 § andra stycket konsumentkreditlagen och a. prop. s. 7.

med hjälp av den fastställda svenska interbankräntan med tre månaders löptid och Riksbankens styrränta.

Ekvation för att beräkna ränteskillnadsersättning

Mot ovanstående bakgrund föreslår Finansinspektionen att det i allmänna råd anges att kreditgivare, vid beräkning av ränteskillnadsersättning, bör använda den nedan angivna metoden, uttryckt som en ekvation, vid beräkning av ränteskillnadsersättning.

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 räntelösningsdagen 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 allmänna råden, under rubriken Lösen villkor, anges i det andra stycket vad kreditens räntesats i ett visst fall ska antas uppgå till. Eftersom kreditens räntesats saknar betydelse för beräkningen av ränteskillnadsersättningen enligt den föreslagna metoden föreslås att denna mening utgår.

I Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2015:1) om information om ränta på bostadskrediter finns en hänvisning till de allmänna råden. 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 (FFFS 2014:4) 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- och övergångsbestämmelser till konsumentkreditlagen

2.4.1 Ränteskillnadsersättning

Ändringen av bestämmelsen om beräkning av ränteskillnadsersättning i 36 § konsumentkreditlagen förväntas träda i kraft den 1 juli 2025. Enligt den föreslagna övergångsbestämmelsen ska den nya 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.

Det övergripande syftet med de föreslagna allmänna råden om beräkning av ränteskillnadsersättning är att anpassa dessa till den ändrade bestämmelsen i 36 § konsumentkreditlagen. Det innebär att de allmänna råd om beräkning av ränteskillnadsersättning som FI föreslår bör träda i kraft samtidigt som den nya lagbestämmelsen.

På den svenska bolånemarknaden har merparten av bostadskrediterna 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 bostadskrediterna har en räntebindningstid på över fem år. Detta innebär att det vid tidpunkten för ikraftträdandet den 1 juli 2025 kan antas finnas ett förhållandevis stort antal bostadskrediter med bunden ränta, vilka är

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.

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

tecknade före den 1 juli 2025 och där räntebindningsperioden alltså löper. Ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning av bostadskrediter kommer därför under i vart fall ett antal år att beräknas enligt den äldre lydelsen av 36 § konsumentkreditlagen. Nuvarande allmänna råd som hänför sig till den lydelsen bör därför enligt Finansinspektionen överföras till de nya allmänna råden för fortsatt vägledning i dessa fall på motsvarande sätt som gjordes vid införandet i 36 § konsumentkreditlagen av den befintliga metoden för beräkning av ränteskillnadsersättning, som bygger på räntan för bostadsobligationer.²⁰ Motsvarande övergångsbestämmelser som nu föreslås infördes även då och därvid behölls alltså de allmänna råd om beräkning av ränteskillnadsersättning som var hänförliga till den då föregående beräkningsmetoden, vilken byggde på räntan på statspapper.²¹ Att det vid det nuvarande ikraftträdandet den 1 juli 2025 alltså skulle finnas bundna bostadskrediter, tecknade innan nuvarande bestämmelser trädde i kraft den 1 juli 2014 där räntebindningstiden ännu ej löpt ut, och för vilka beräkningen av ränteskillnadsersättning därför ska göras utifrån räntan på statspapper, 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 före den 1 juli 2014, överföras till de nya allmänna råden för fortsatt vägledning.

2.4.2 Ränterabatt

De nya allmänna råden om information om ränterabatter bör 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. Samtidigt måste kreditgivare 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

²⁰ Se Finansinspektionens beslutspromemoria (FI Dnr 14-1394) s. 21.

²¹ Prop. 2013/14:44.

anser Finansinspektionen att ett ikraftträdande den 1 juli 2025 ger berörda tillräcklig tid för anpassning.

2.5 Övriga ändringar

De ändringar i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2015:1) om information om ränta på bostadskrediter och i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2014:4) om hantering av operativa risker, som behandlas i avsnitt i 2.3 bör träda i kraft så snart som möjligt. Även dessa ändringar bör därför träda i kraft den 1 juli 2025.

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 ska träda i kraft.

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

Finansinspektionen redogör nedan för de konsekvenser förslaget bedöms få för berörda företag samt för konsumenter, samhället och inspektionen. Konsekvenserna av förslaget kommer att kunna utvärderas inom ramen för den löpande tillsynen. Dessutom kan Finansinspektionen årligen följa konsekvenserna av förslaget 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.²²

²² <https://www.fi.se/sv/publicerat/rapporter/bolanerapporter/>

3.2 Konsekvenser för samhället och konsumenterna

3.2.1 Allmänna råd om ränterabatter

Ytterst syftar förslaget 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 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 tillkreditgivarna. Förslaget 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 bolånemarknaden.

I ett större perspektiv kan förslaget leda till positiva effekter för samhällsekonomin 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 och 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. Uteblivna allmänna råd på detta område skulle kunna få konsekvensen att konsumenter alltjämt går miste om sin möjlighet att omförhandla en ränterabatt på bolåneräntan som 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. Detta är en fördel för alla konsumenter som vill

binda sina bostadslån och kan i förlängningen förväntas göra det lättare för dem att planera sin ekonomi och att konkurrensutsätta sina bostadslån.²³

Den övergångsbestämmelse som föreslås till 36 § konsumentkreditlagen innebär som tidigare nämnts att ränteskillnadsersättningen ska beräknas enligt bestämmelsens äldre lydelse när en konsument förtidsbetalar en bostadskredit som vid lagens ikraftträdande hade en bunden ränta. Med anledning av denna övergångsbestämmelse avser Finansinspektionen att föra över de nuvarande allmänna råden om beräkning av ränteskillnadsersättning till de nya allmänna råden. Det innebär att beräkningssättet även fortsättningsvis kommer att vara transparent och förutsägbart för konsumenten, det vill säga att konsumenten inte får ändrade förutsättningar.

Den föreslagna 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. Den befintliga metoden kan medföra stora skillnader i ränteskillnadsersättning beroende på konsumentens ränta. 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.

²³ Prop. 2024/25:97 s. 12.

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.²⁴

Den föreslagna metoden medför lägre kostnader för konsumenter

Den metod som finns i lagförslaget medför generellt sett lägre kostnader i form av ränteskillnadsersättning för den som väljer att betala av sitt bolån i förtid.²⁵

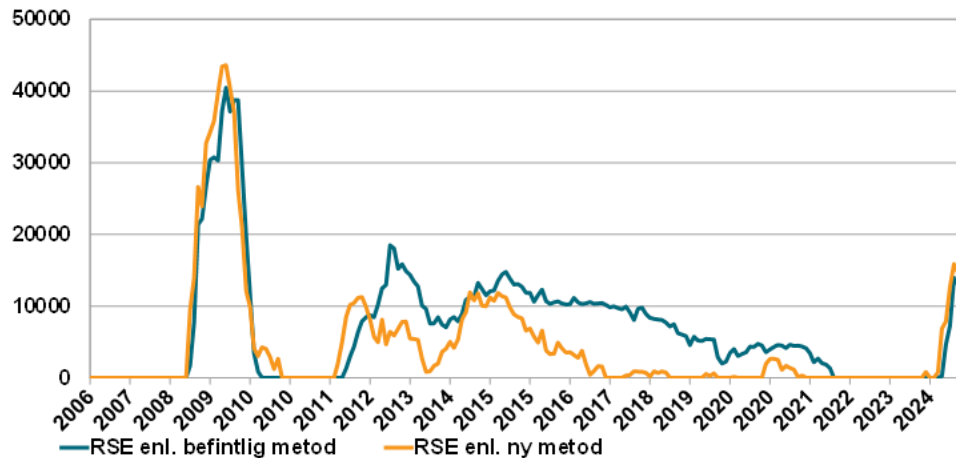
Beräkningar som Finansinspektionen tagit fram visar att för ett tvåårigt lån på 1 miljon kronor, som amorteras med 20 000 kronor per år och återbetalas i förtid efter 1 år, skulle konsumenten i genomsnitt betala 6 900 kronor i ränteskillnadsersättning enligt den befintliga metoden (se diagram 1). Enligt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

²⁴ Vid tillfället för beräkningen var jämförelseräntan enligt befintlig metod 3,548 %.

²⁵ 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.

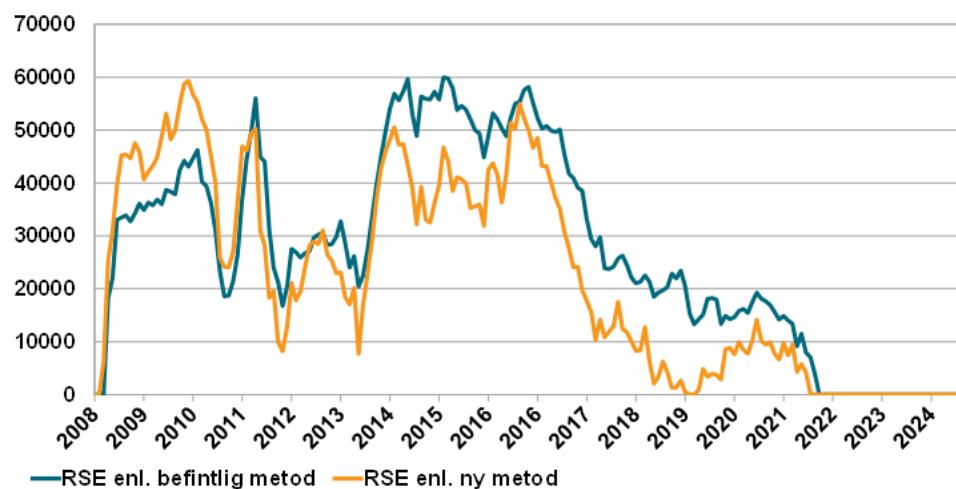
Finansinspektionen har undersökt vilken ränteskillnadsersättning som den befintliga respektive den föreslagna beräkningsmetoden skulle ha resulterat i under åren 2006–2024. De beräkningar Finansinspektionen har gjort visar att den föreslagna metoden för beräkning av ränteskillnadsersättning generellt 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 föreslagna 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 föreslagna 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 föreslagna 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 föreslagna 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 allmänna råden om att kreditgivare ska påminna konsumenten om att ränterabatten på bolåneräntan löper ut och om beräkning av ränteskillnadsersättning ska gälla för kreditgivare under Finansinspektionens tillsyn som lämnar krediter till konsumenter och kommer då särskilt att precisera vad som bör gälla i fråga om bostadskrediter (se 1 kap. Tillämpningsområde och definitioner i de allmänna råden, vilket föreslås föras över oförändrat till de nya allmänna råden). 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 råd som nu föreslås ska gälla för samtliga kreditgivare, oavsett hur stora de är.

Det är en förutsättning för att alla konsumenterna 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. Förslaget 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.²⁶ Räntenivån är det viktigaste konkurrensmedlet på bolånemarknaden. 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 skulle 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 skulle en ändring 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

²⁶ Bilaga 4 till Konsumenternas ställning på bankmarknaden: En utvärdering av kundrörlighet, oktober 2023, s. 4, samt bilaga 5 till Konsumenternas ställning på bankmarknaden: En utvärdering av prissättning på nytagna bolån, oktober 2023, s. 8.

vanligtvis 12 månader. Eftersom ränterabattens löptid generellt är samma som villkorstiden, skulle 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.

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 skulle kunna användas även för att informera konsumenten om att ränterabatten snart löper ut. Förslaget bedöms därmed inte heller i denna del föranleda några väsentliga kostnader för de berörda kreditgivarna utöver vad de har i dag.

Den föreslagna ändringen av beräkningen 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 kostnadmässiga konsekvenser av den kommande lagändringen, snarare än de allmänna råd som Finansinspektionen föreslår 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 inhämta information om swapränta från någon av de etablerade aktörer som tillhandahåller finansiell marknadsdata. Denna kostnad kan variera beroende på leverantör, men kan potentiellt uppgå till ett antal hundratusen kronor per år. Men den absoluta majoriteten av de kreditgivare som erbjuder bolån har rimligen 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 föreslagna 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

Förslaget om allmänna råd om ränterabatter bedöms inte medföra några merkostnader för Finansinspektionen utöver vad som redan ingår i myndighetens tillsynsansvar. Förslaget bedöms inte heller medföra merkostnader för andra myndigheter.

3.5 Övriga konsekvenser

I övrigt kan nämnas att Konsumenternas bank- och finansbyrå med anledning av förslaget om allmänna råd om ränteskillnadsersättning kan komma att behöva göra anpassningar för att kunna fortsätta med sin jämförelsetjänst. Förslagen 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.