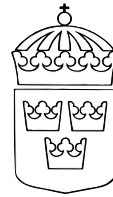


Regeringens proposition

2013/14:44



Rättvisare regler vid förtidsbetalning av
bostadslån

Prop.
2013/14:44

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 7 november 2013

Fredrik Reinfeldt

Tobias Billström
(Justitiedepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår en ny rättvisare modell för beräkning av s.k. ränteskillnadsersättning vid bostadslån. Att i förtid betala ett bostadslån med bunden ränta har, på grund av hur den nuvarande beräkningsmodellen är utformad, kunnat bli oproportionerligt dyrt för konsumenten. Förslaget syftar till att ränteskillnadsersättningen ska bli mer rimlig och bättre svara mot kreditgivarens förlust. En lägre ränteskillnadsersättning gynnar även konsumenternas rörlighet på bankmarknaden och leder därmed till bättre konkurrens.

Förslaget innebär att ränteskillnadsersättningen ska beräknas med utgångspunkt i räntan på bostadsobligationer och inte, som enligt den nuvarande modellen, räntan på statspapper av olika slag.

I propositionen föreslås även en begränsning av kreditgivarens rätt att få betalt i förtid, när den säkerhet som ställts för lånet har försämrats till följd av en allmän prisnedgång på bostadsmarknaden. En sådan nedgång ska aldrig ge kreditgivaren rätt att säga upp lånet i förtid.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2014.

Innehållsförteckning

1	Förslag till riksdagsbeslut	3
2	Förslag till lag om ändring i konsumentkreditlagen (2010:1846).....	4
3	Ärendet och dess beredning	8
4	Ränteskillnadsersättning	9
4.1	Reformbehovet	9
4.2	En mer rättvis ränteskillnadsersättning	14
5	Kreditgivarens rätt till förtidsbetalning vid försämrad säkerhet.....	19
6	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	22
7	Konsekvenser	24
8	Författningskommentar	25
Bilaga 1	Sammanfattning av departementspromemorian Ränteskillnadsersättning m.m. vid bolån (Ds 2013:38)	31
Bilaga 2	Departementspromemorians lagförslag	34
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna	37
Bilaga 4	Lagrådets yttrande.....	38
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 7 november 2013	41

1 Förslag till riksdagsbeslut

Prop. 2013/14:44

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i konsumentkreditlagen (2010:1846).

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

Härigenom föreskrivs att 33, 34 och 36 §§ konsumentkreditlagen (2010:1846) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

33 §

Kreditgivaren har rätt att få betalning i förtid endast om det har gjorts förbehåll om detta i avtalet och

1. konsumenten sedan mer än en månad är i dröjsmål med betalning av ett belopp som överstiger tio procent av kreditfordran,

2. konsumenten sedan mer än en månad är i dröjsmål med betalning av ett belopp som överstiger fem procent av kreditfordran och dröjsmålet avser två eller flera poster som förfallit vid olika tidpunkter,

3. konsumenten på något annat sätt är i väsentligt dröjsmål med betalning,

4. säkerhet som ställts för krediten har avsevärt försämrats, eller

5. det står klart att konsumenten genom att avvika, skaffa undan egendom eller förfara på något annat sätt undandrar sig att betala sin skuld.

Om säkerhet som ställts för krediten utgörs av förbehåll om återtaganderätt, har kreditgivaren rätt till betalning i förtid på grund av försämrad säkerhet endast om konsumenten uppsåtligen eller genom grov vårdslöshet har orsakat att säkerheten avsevärt försämrats.

Om en kredit är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet, har kreditgivaren rätt till betalning i förtid på grund av försämrad säkerhet endast om säkerheten har avsevärt försämrats till följd av någon annan orsak än en allmän prisnedgång på den relevanta marknaden.

I fråga om kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet och räntan för krediten är bunden för hela eller en del av avtalstiden, dock minst tre månader, har kreditgivaren rätt att utan hinder av första och andra styckena få betalning i förtid på

I fråga om kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet och räntan för krediten är bunden för hela eller en del av avtalstiden, dock minst tre månader, har kreditgivaren *trots första–tredje styckena* rätt att få betalning i förtid på den dag då

den dag då den tid för vilken räntan är bunden löper ut. Detta gäller dock endast om det har gjorts förbehåll om det i avtalet och det finns synnerliga skäl.

den tid för vilken räntan är bunden löper ut. Detta gäller dock endast om det har gjorts förbehåll om det i avtalet och det finns synnerliga skäl.

34 §

Vill kreditgivaren få betalt i förtid enligt 33 § första stycket 1–3 eller *tredje* stycket, gäller en uppsägningstid av minst fyra veckor räknat från den tidpunkt då kreditgivaren sänder ett meddelande om uppsägningen i rekommenderat brev till konsumenten under dennes vanliga adress eller uppsägningen utan en sådan åtgärd kommer konsumenten till handa.

Har kreditgivaren krävt betalning i förtid enligt 33 § första stycket 1–3, är konsumenten ändå inte skyldig att betala i förtid, om han eller hon före utgången av uppsägningstiden betalar det belopp som förfallit jämte dröjsmålsränta. Detsamma gäller om konsumenten vid uppsägning enligt 33 § första stycket 4 eller 5 eller andra stycket genast efter uppsägningen eller inom medgiven uppsägningstid ställer godtagbar säkerhet för fordran.

Har konsumenten tidigare med stöd av andra stycket befriats från skyldigheten att betala skulden i förtid, gäller inte *bestämmelserna* i det stycket.

Om kreditgivaren *vill* få betalt i förtid enligt 33 § första stycket 1–3 eller *fjärde* stycket, gäller en uppsägningstid av minst fyra veckor räknat från den tidpunkt då kreditgivaren sänder ett meddelande om uppsägningen i rekommenderat brev till konsumenten under dennes vanliga adress eller uppsägningen utan en sådan åtgärd kommer konsumenten till handa.

Om kreditgivaren *har* krävt betalning i förtid enligt 33 § första stycket 1–3, är konsumenten ändå inte skyldig att betala i förtid, om han eller hon före utgången av uppsägningstiden betalar det belopp som förfallit jämte dröjsmålsränta. Detsamma gäller om konsumenten vid uppsägning enligt 33 § första stycket 4 eller 5 eller *enligt andra eller tredje stycket i samma paragraf* genast efter uppsägningen eller inom medgiven uppsägningstid ställer godtagbar säkerhet för fordran.

Om konsumenten tidigare med stöd av andra stycket *har* befriats från skyldigheten att betala skulden i förtid, gäller inte det stycket.

36 §

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

Kreditgivaren får inte tillgodoräkna sig någon ersättning för att skulden betalas i förtid. Är krediträntan bunden när förtidsbetalningen sker, har kreditgivaren dock rätt att ta ut ränteskillnadsersättning av kredittagaren för den

Kreditgivaren får inte tillgodoräkna sig någon ersättning för att skulden betalas i förtid. *Om* krediträntan *är* bunden när förtidsbetalningen sker, har kreditgivaren dock rätt att ta ut ränteskillnadsersättning av kredittagaren för den

tid som återstår, om förbehåll har gjorts om detta.

Ränteskillnadsersättningen får

1. för kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet

a. högst motsvara skillnaden mellan räntan på krediten och räntan på statskuldväxlar med en löptid som motsvarar återstående räntebindningstid ökad med en procentenhet, om den tid för vilken ersättningen ska betalas är kortare än ett år, eller

b. högst motsvara skillnaden mellan räntan på krediten och räntan på statsobligationer med en förfallotid som motsvarar återstående räntebindningstid ökad med en procentenhet, om betalningstiden överstiger den som anges i a, och

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

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

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

tid som återstår, om förbehåll har gjorts om detta *och i den utsträckning som det överensstämmer med god kreditgivningssed.*

Ränteskillnadsersättningen får

1. för kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet högst motsvara skillnaden mellan räntan på krediten och *den ränta som vid betalningstillfället i allmänhet gäller för bostadsobligationer* med en löptid som motsvarar återstående räntebindningstid ökad med en procentenhet, och

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

2. De nya bestämmelserna gäller även för kreditavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. För kreditavtal med en kreditränta som är bunden vid ikraftträdandet gäller dock äldre bestämmelser om ränteskillnadsersättning till dess räntebindingstiden löper ut.

3 Ärendet och dess beredning

Vid förtidsbetalning av ett lån med bunden ränta kan konsumenten behöva betala s.k. ränteskillnadsersättning till kreditgivaren. Regler om detta finns i konsumentkreditlagen (2010:1846). Den nuvarande modellen för att beräkna ränteskillnadsersättningen vid bostadslån har kritiserats, eftersom den kan leda till att kreditgivaren över- eller underkompenseras.

I konsumentkreditlagen regleras också i vilka situationer en kreditgivare har rätt till betalning i förtid av en konsuments bostadslån. Enligt gällande regler har kreditgivaren en sådan rätt bl.a. om den säkerhet som ställts för lånet har försämrats avsevärt. Det har ansetts att bestämmelsen ger konsumenten ett dåligt skydd, eftersom kreditgivaren kan kräva betalt i förtid redan om marknadsvärdet på t.ex. en pantsatt bostadsrätt har minskat avsevärt.

Mot denna bakgrund gavs en sakkunnig person i uppdrag att se över de aktuella reglerna i konsumentkreditlagen. I uppdraget ingick att lämna förslag som dels skapar förutsättningar för en mer rättvis ränteskillnadsersättning, dels ger en konsument bättre skydd mot krav på förtidsbetalning som grundas endast på att en pantsatt bostad har fallit i värde. Uppdraget redovisades i departementspromemorian *Ränteskillnadsersättning m.m. vid bolån* (Ds 2013:38). En sammanfattning av departementspromemorian finns i *bilaga 1*. Departementspromemorians lagförslag finns i *bilaga 2*.

Departementspromemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissyttrandena finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2013/4513/L2).

Ett begränsat antal remissinstanser har fått tillfälle att yttra sig över en promemoria avseende den lagtekniska utformningen av bestämmelserna som avser kreditgivarens rätt till förtidsbetalning vid försämrad säkerhet. Promemorian, och remissyttrandena över den, finns tillgängliga i lagstiftningsärendet.

Förhandlingar pågår inom Europeiska unionen om ett nytt direktiv om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet (bostadslåneavtalsdirektivet). Avsikten är att direktivet ska innehålla bl.a. bestämmelser om kreditgivarens rätt till ersättning vid konsumentens förtidsbetalning av ett bostadslån. Det är för närvarande oklart när ett direktiv kan antas.

Lagrådet

Regeringen beslutade den 10 oktober 2013 att inhämta Lagrådets yttrande över ett lagförslag som överensstämmer med lagförslaget i denna proposition.

Lagrådets yttrande finns i *bilaga 4*. Lagrådet har inga synpunkter på den lagtekniska utformningen, men diskuterar bl.a. tillämpningen av bestämmelsen som begränsar en kreditgivares rätt till förtidsbetalning och dess påverkan på kreditgivarnas kapitaltäckning. Lagrådets synpunkter behandlas i avsnitt 5 och 6 samt i författningskommentaren.

4.1 Reformbehovet

Regeringens bedömning: Den nuvarande beräkningsmodellen för ränteskillnadsersättning är bristfällig och bör ändras. Reformen bör inriktas mot att skapa en modell som leder till en mer rättvis ränteskillnadsersättning för både konsumenter och kreditgivare.

Ränteskillnadsersättningen bör även fortsättningsvis beräknas enligt en schablonregel. En ny beräkningsmodell bör dock bättre svara mot kreditgivarens förlust. Kraven på kreditgivaren att begränsa förlusten bör skärpas. Beräkningsmodellen bör utformas så att den kan antas bli förenlig med det kommande bostadslåneavtalsdirektivet.

Departementspromemorians bedömning överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: Flertalet av remissinstanserna delar departementspromemorians bedömning. *Sveriges Riksbank* anser att det finns skäl att överväga en modell som innebär att det i vissa räntelägen är kreditgivaren som ska betala ränteskillnadsersättning till konsumenten (en symmetrisk modell). *Boverket*, *Sparbankernas Riksförbund* och *Svenska Bankföreningen* menar att det finns goda argument för en regel som ger kreditgivaren rätt till ersättning för den faktiska förlusten snarare än en schablonregel. Även *Ekonomihögskolan vid Lunds universitet* anser att ränteskillnadsersättningen bör beräknas på ett sätt som i högre utsträckning anknyter till förhållandena i det enskilda fallet.

Boverket anser att det bör övervägas om en konsument bör förbjudas att betala ett bostadslån i förtid, om det inte motiveras av försäljning av bostaden, separation, arbetslöshet eller liknande omständigheter.

Sveriges advokatsamfund ifrågasätter om inte reformen hellre bör hanteras inom ramen för ett senare genomförande av bostadslåneavtalsdirektivet.

Skälen för regeringens bedömning

Bostadslånemarknaden i Sverige

Ungefär två tredjedelar av Sveriges befolkning bor i eget hus eller i bostadsrätt. Bostadsrelaterade lån utgör drygt 80 procent av utlåningen till hushåll. I juli 2013 var den totala utlåningen till hushåll i Sverige med bostad som säkerhet nästan 2 300 miljarder kronor. Åtta kreditgivare – bostadsinstitut och banker – står för drygt 95 procent av utlåningen på bostadslånemarknaden. Kreditförlusterna på svenska bolån har varit mycket låga de senaste årtiondena, vilket även inkluderar krisåren på 1990-talet.

Bostadslån avser ofta stora belopp och har långa löptider. Räntan på ett bostadslån kan vara rörlig eller bunden. Med att räntan är bunden avses att räntan inte kan ändras under en viss tid (räntebindningstid).

Kreditgivarna finansierar i stor utsträckning den långfristiga utlåningen till bostäder genom att ge ut s.k. bostadsobligationer i form av säkerställda obligationer (se lagen [2003:1223] om utgivning av säkerställda

obligationer). För närvarande har åtta institut tillstånd av Finansinspektionen att ge ut säkerställda obligationer. Som säkerhet för dessa obligationer finns huvudsakligen en bestämd mängd hypotekskrediter som med marginal ska överstiga värdet på obligationerna (se 3 kap. lagen om utgivning av säkerställda obligationer). Ytterligare ett institut ger ut obligationer i Sverige med svenska bostadslån i säkerhetsmassan. De obligationer som detta institut ger ut betraktas dock inte som säkerställda obligationer.

Löptiden på bostadsobligationer kan variera. Normalt är löptiden två till fem år, men det förekommer både kortare och längre löptider. Bostadsobligationer ger generellt en högre avkastning än statspapper (dvs. statsskuldväxlar och statsobligationer). Obligationerna har god likviditet och handlas på en sekundärmarknad. Priset för en bostadsobligation på sekundärmarknaden noteras i form av en effektiv årsränta och bestäms på marknaden där obligationen handlas. Detta innebär att det på marknaden går att köpa obligationer med olika återstående löptider.

Kreditgivarens rätt till ränteskillnadsersättning

I konsumentkreditlagen finns regler om krediter som en näringsidkare lämnar eller erbjuder en konsument. Enligt dessa regler har en konsument alltid rätt att betala hela eller delar av sin skuld före den avtalade förfallotiden (32 §). I vissa situationer kan även kreditgivaren ha rätt att få betalt av konsumenten i förtid (33 §).

Vid förtidsbetalning ska konsumenten betala ränta och andra kostnader för krediten för tiden fram till förtidsbetalningen, men inte för tiden därefter. Kreditgivaren får som huvudregel inte tillgodoräkna sig någon ersättning för att skulden betalas i förtid. Om räntan är bunden och förbehåll gjorts om det i låneavtalet, har kreditgivaren dock rätt att ta ut ränteskillnadsersättning av konsumenten för den tid som återstår av räntebindingstiden (36 §). Ränteskillnadsersättningen beräknas normalt enligt en schablonregel.

Sedan år 1994 gäller att ränteskillnadsersättningen vid bostadslån högst får motsvara skillnaden mellan räntan på den kredit som förtidsbetalas och en jämförelseränta motsvarande räntan på statsskuldväxlar eller statsobligationer ökad med en procentenhet (36 § tredje stycket 1). Denna schablonregel anger vad konsumenten högst ska betala i ersättning till kreditgivaren. Om det i ett enskilt fall är uppenbart att schablonen leder till att kreditgivaren överkompenseras, anses det strida mot principen om god kreditgivningssed i 6 § att kreditgivaren fullt ut utnyttjar den ram för ersättningen som regeln ger (prop. 1993/94:201 s. 13).

När den nuvarande schablonregeln infördes bedömdes nivån på jämförelseräntan åstadkomma en rimlig avvägning mellan parternas motstående intressen och motverka risk för någon större över- eller underkompensation (prop. 1993/94:201 s. 12). Dessförinnan hade jämförelseräntan utgjorts av räntan på nya krediter av motsvarande slag. Den jämförelseräntan medförde dock att konsumenterna i vissa räntelägen kunde bli benägna att förtidsbetala ett bundet lån för att genast ersätta det med ett annat. Kreditgivaren utsattes då för en risk att de förtidsbetalda

pengarna inte kunde placeras med en avkastning som var tillräckligt hög för att ränteskillnadsersättningen skulle täcka skillnaden i avkastning mellan den uppsagda krediten och den nya placeringen. Sammanlagt kunde kreditgivarnas förluster uppgå till betydande belopp, vilket inte ansågs godtagbart.

Den nuvarande beräkningsmodellen leder till orättvisa resultat

Det har från skilda håll påtalats att den nuvarande beräkningsmodellen för ränteskillnadsersättning vid bostadslån kan leda till orimliga och orättvisa resultat för både konsumenten och kreditgivaren. Beroende på förändringar i ränteläget mellan kreditgivarnas upplåningsränta och räntan på statspapper kan nämligen schablonregeln leda till att kreditgivaren i olika grad över- eller underkompenseras. Detta även utan att det skett någon förändring av ränteläget för bostadslån.

År 2007 gjordes en framställning till regeringen om att beräkningsmodellen borde ses över, eftersom det dåvarande ränteläget på kreditmarknaden innebar att bankerna underkompenserades och gjorde förluster vid förtidsbetalning av bostadslån. Våren 2012 hade förhållandena på kreditmarknaden svängt till kreditgivarens fördel. Regeringen mottog då en annan framställning som i stället pekade på att beräkningsmodellen leder till att kreditgivaren överkompenseras. Det framhölls att den nuvarande jämförelseräntan utgår ifrån en normalsituation på finansmarknaden. Till följd av den obalans som under senare år har funnits på marknaden har jämförelseräntan blivit för låg och ränteskillnadsersättningen därmed för hög.

Den nuvarande beräkningsmodellen för ränteskillnadsersättning riskerar alltså att leda till både finansiella risker för kreditgivaren och omotiverat höga ersättningsnivåer för konsumenten. Regeringen bedömer därför att reglerna bör ändras för att motverka orimliga resultat och i syfte att skapa förutsättningar för en mer rättvis ränteskillnadsersättning som bättre tar hänsyn till parternas motstående intressen.

Kommande EU-regler om bostadslåneavtal

År 2008 antog Europaparlamentet och rådet direktiv 2008/48/EG om konsumentkreditavtal och om upphävande av rådets direktiv 87/102/EEG (konsumentkreditdirektivet) som syftade till att fullharmonisera reglerna om konsumentkreditavtal på den inre marknaden. Från direktivets tillämpningsområde undantas dock i huvudsak avtal om bostadskrediter. Direktivet genomfördes i svensk rätt genom den nu gällande konsumentkreditlagen (se prop. 2009/10:242). Trots att avtal om bostadskrediter inte omfattas av direktivets tillämpningsområde gäller den svenska konsumentkreditlagen även för sådana krediter. Det har dock i vissa fall införts undantag eller specialregleringar för dessa kreditavtal.

Inom Europeiska unionen pågår förhandlingar om det s.k. bostadslåneavtalsdirektivet (KOM(2011)0142). Arbetet har avslutats i rådsarbetsgruppen och s.k. triloger – dvs. förhandlingar mellan Europeiska kommissionen, Europeiska unionens råd och Europaparlamentet – har hållits. Europaparlamentet behandlade förslaget den 10 september 2013, men har skjutit upp den slutliga omröstningen.

Avsikten är att direktivet, med få undantag, ska vara ett minimiharmoniseringsdirektiv som gäller för bostadskreditavtal med konsumenter. Direktivets övergripande syfte är att skapa en effektiv och konkurrenskraftig inre marknad för konsumenter, kreditgivare och kreditförmedlare samt att främja finansiell stabilitet genom att sörja för ansvarsfullt fungerande marknader för bostadskrediter.

Som framgått bygger direktivet på principen om minimiharmonisering och medlemsstaterna kommer därmed att bli skyldiga att erbjuda minst det konsumentskydd som direktivet ställer upp. Medlemsstaterna kommer dock att vara fria att erbjuda konsumenterna ett starkare skydd.

Det senaste förslaget till direktiv innehåller en artikel som behandlar bl.a. kreditgivarens rätt till ersättning vid konsumentens förtidsbetalning (artikel 18). I artikeln anges att medlemsstaterna får föreskriva att kreditgivaren, om det är motiverat, ska ha rätt till skälig och objektiv ersättning för eventuella kostnader som är direkt kopplade till förtidsåterbetalningen, men konsumenten får inte åläggas någon sanktion. Ersättningen får inte vara större än kreditgivarens finansiella förlust. Medlemsstaterna har på dessa villkor möjlighet att föreskriva att ersättningen inte ska överstiga en viss nivå eller endast ska tillåtas för en viss tidsperiod.

Sveriges advokatsamfund anser att en ändring av beräkningsmetoden för ränteskillnadsersättning med fördel kan hanteras i samband med genomförandet av bostadslåneavtalsdirektivet. Detta direktiv är dock ännu inte antaget. Enligt det nuvarande förslaget ska direktivet vara genomfört inom två år från det att direktivet har trätt i kraft. Det kommer alltså att dröja flera år innan direktivet är genomfört i svensk rätt. Som framgått har den nuvarande beräkningsmodellen klara brister. Ur ett konsumentperspektiv är det därför angeläget med en snar reform. Regeringen bedömer att detta motiverar en skyndsam förändring av detta regelverk. Regeringen avser naturligtvis att – med utgångspunkt i det nuvarande förhandlingsläget – säkerställa att de föreslagna reglerna om ränteskillnadsersättning är förenliga med det kommande bostadslåneavtalsdirektivet. När direktivet har antagits, avser regeringen att ge en utredare i uppdrag att föreslå hur direktivet ska genomföras i svensk rätt. I uppdraget kommer det även att ingå att säkerställa att de svenska bestämmelserna om ränteskillnadsersättning är förenliga med direktivet.

Reformens inriktning

Reglerna om ränteskillnadsersättning har sin grund i den avtalsrättsliga principen om att en part som säger upp ett avtal i förtid ska ersätta motparten för den förlust som uppstår på grund av den förtida uppsägningen. En part ska kunna inrätta sig efter det ingångna avtalet och inte i onödan behöva oroa sig – eller i förhand kompensera sig – för risken att motparten avslutar avtalet i förtid. Särskilt viktigt blir detta i situationer som denna när den ena parten har en obegränsad rätt att i förtid säga upp avtalet, medan motpartens motsvarande rätt är begränsad. Regeringen anser därför att en självklar utgångspunkt även fortsättningsvis ska vara att en konsument som säger upp ett avtal i förtid i princip ska täcka kreditgivarens förlust (se prop. 1991/92:83 s. 70 och 1993/94:201 s. 9). Reglerna ska alltså bygga på att ränteskillnadsersättningen är en kompensation för den förtida uppsägningen av låneavtalet; ett lån med

bunden ränta är inte en placering som konsumenten kan få avkastning på, beroende på förändringar på räntemarknaden. Med hänsyn till detta är det inte aktuellt att, som *Sveriges Riksbank* framför, överväga en symmetrisk modell som innebär att kreditgivaren i vissa räntelägen skulle ersätta konsumenten.

Även fortsättningsvis ska reglerna om ränteskillnadsersättning utgå ifrån att en konsument alltid har rätt att helt eller delvis betala sin skuld i förtid. I EU:s kommande bostadslåneavtalsdirektiv är en utgångspunkt att konsumenten har en obegränsad rätt att förtidsbetala en bostadskredit (artikel 18.1). Ett av syftena med reformen är även att förbättra konkurrensen på bankmarknaden. Att, som *Boverket* föreslår, överväga regler som begränsar konsumentens möjlighet att betala i förtid är mot denna bakgrund inte aktuellt.

En möjlighet som *Boverket*, *Sparbankernas Riksförbund* och *Svenska Bankföreningen* anser bör övervägas är att – i stället för en schablonregel – införa en regel som anger att konsumenten ska ersätta kreditgivarens faktiska förlust. Även *Ekonomihögskolan vid Lunds universitet* anser att en ersättningsregel i högre utsträckning bör utgå ifrån förhållandena i det enskilda fallet. Detta genom att ränteskillnadsersättningen kopplas till den specifika krediten och den faktiska ränteförändring som skett. Som beskrivs i departementspromemorian skulle dock en sådan modell minska förutsebarheten och kunna leda till bl.a. komplicerade beräkningar och ökade administrationskostnader. En schablonregel kan bidra till att kreditgivarnas kostnader hålls ner och till att konsumenternas rörlighet på bostadslånemarknaden ökar. Liksom det stora flertalet remissinstanser anser regeringen av dessa skäl att ränteskillnadsersättningen även i fortsättningen normalt bör beräknas enligt en schablon. Schablonregeln bör liksom hittills utgå ifrån skillnaden mellan räntan på krediten och en jämförelseränta.

Den nuvarande beräkningsmodellen utgår ifrån att förhållandet mellan räntan på statspapper och kreditgivarens upplåningsränta är stabilt. Detta antagande har visat sig felaktigt. De senaste årens stora räntedifferens mellan räntan på statsobligationer och räntan på bostadsobligationer (s.k. *bospread*) har bidragit till att konsumenten blivit tvungen att betala en för hög ränteskillnadsersättning i förhållande till kreditgivarens förlust. En viktig del i reformen är därför att ta fram en schablonregel som bättre svarar mot kreditgivarens förlust och som är stabil över tid.

Vid utformningen av schablonregeln anser regeringen att det bör kunna ställas högre krav än i dag på kreditgivaren att placera de förtidsbetalda pengarna på ett fördelaktigt sätt och att därmed själv begränsa sin förlust. Detta bör innebära att ränteskillnadsersättningen blir lägre och att rörligheten på bankmarknaden ökar.

Sammanfattningsvis bör reformen inriktas mot att utforma en schablonregel som bättre svarar mot kreditgivarens förlust. Kraven på att kreditgivaren ska begränsa sin förlust bör skärpas. Slutligen ska modellen utformas så att den kan antas bli förenlig med det kommande bostadslåneavtalsdirektivets bestämmelser om ränteskillnadsersättning.

Regeringens förslag: Den jämförelseränta som används för att beräkna ränteskillnadsersättningen ändras till att motsvara den ränta som i allmänhet gäller för bostadsobligationer ökad med en procentenhet. Det införs en uttrycklig bestämmelse om att ränteskillnadsersättning endast får tas ut i den utsträckning som det överensstämmer med god kreditgivningssed.

Departementspromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. Enligt promemorian ska dock jämförelseräntan vara räntan som i allmänhet gäller för bostadsobligationer ökad med en och en halv procentenhet.

Remissinstanserna: Förslaget att anknyta schablonregelns jämförelseränta till den ränta som i allmänhet gäller för bostadsobligationer tillstyrks eller lämnas i sak utan invändning av de flesta remissinstanser. Även remissinstanser som förordar en annan beräkningsmodell än en schablonregel, t.ex. *Boverket*, *Sparbankernas Riksförbund* och *Svenska Bankföreningen*, är positiva till att knyta jämförelseräntan till ränteläget för bostadsobligationer.

Förslaget att jämförelseräntan ska vara en och en halv procentenhet högre än räntan för bostadsobligationer tillstyrks eller lämnas utan invändning av en majoritet av remissinstanserna. Flera remissinstanser, bl.a. *Boverket*, *Finansinspektionen*, *Ekonomihögskolan vid Lunds universitet*, *Finansbolagens Förening*, *Sparbankernas Riksförbund*, *Svensk Inkasso* och *Svenska Bankföreningen* kritiserar dock förslaget i denna del, främst eftersom ett så högt påslag anses kunna leda till en för hög jämförelseränta. Några remissinstanser, bl.a. *Finansbolagens Förening*, *Sparbankernas Riksförbund*, *Svenska Bankföreningen* och *Sveriges advokatsamfund*, anser även att det bör övervägas om *Finansinspektionen* ska ges möjlighet att löpande revidera påslaget storlek.

Förslaget att förtydliga betydelsen av god kreditgivningssed vid beräkningen av ränteskillnadsersättningen lämnas utan invändning av i stort sett samtliga remissinstanser. *Konsumentverket* anser dock att en särskild spärregel till skydd för konsumenten bör övervägas.

Skälen för regeringens förslag

Schablonregeln bör anknyta till det allmänna ränteläget för bostadsobligationer

Som framgår av regeringens överväganden i avsnitt 4.1 syftar reformen bl.a. till att skapa en beräkningsmodell som bättre svarar mot kreditgivarens förlust. En första fråga att pröva är vad jämförelseräntan bör utgå ifrån för att uppnå detta.

Variationer i skillnaden mellan räntan på statspapper och räntan på bostadsobligationer har, som framgått, skapat problem och bidragit till att ränteskillnadsersättningen inte motsvarat kreditgivarens förlust. I departementspromemorian föreslås därför att jämförelseräntan ska utgå från räntan på bostadsobligationer och inte från räntan på statspapper av olika slag. Förslaget i denna del framstår som naturligt. Genom att knyta

jämförelseräntan till räntan på bostadsobligationer uppnås en tydligare koppling till både kreditgivarens upplåningskostnad och till kreditgivarens alternativa avkastning i form av att de förtidsbetalade pengarna lånas ut på nytt. Som *Finansinspektionen* pekar på har marknaden för bostadsobligationer visat sig fungera väl, med hög omsättning och stabila priser, även under ansträngda marknadsförhållanden.

Så gott som samtliga remissinstanser är positiva till en schablonregel som utgår ifrån räntan på bostadsobligationer. En förutsättning för att detta förslag ska kunna läggas till grund för lagstiftning är dock att det går att fastställa det allmänna ränteläget för bostadsobligationer. Frågan behandlas, som bl.a. *Finansinspektionen* påpekar, inte närmare i departementspromemorian. Saken kompliceras av att bostadsobligationer ges ut av flera institut och att det därför kan finnas flera bostadsobligationer med samma eller ungefär samma återstående löptid, men med olika räntesatser. Det finns därför inte någon entydig räntesats att utgå ifrån.

En möjlighet, som *Sveriges advokatsamfund* lyfter fram, är att använda de marknadsräntor som Sveriges Riksbank publicerar för tvååriga och femåriga bostadsobligationer. Dessa marknadsräntor avser dock endast ett instituts bostadsobligationer. Ett så begränsat underlag är inte lämpligt att lägga till grund för en beräkningsmodell för ränteskillnadsersättning.

Även om flera institut ger ut bostadsobligationer, är marknaden för sådana obligationer trots allt begränsad. Både kreditgivare och konsumenter kan utan större svårighet få information om vilka utestående bostadsobligationer med en viss återstående löptid som finns på obligationsmarknaden och vad den aktuella räntan – eller kursen – är för dessa. Sådan information kan fås t.ex. på marknadsplatsers webbsidor och genom affärstidningar. Vidare kan det konstateras att det inte är, och inte heller på senare tid varit, någon större skillnad mellan räntesatserna på de olika institutens bostadsobligationer med samma eller ungefär samma återstående löptid. Det allmänna ränteläget för bostadsobligationer med en viss löptid bör därför kunna fastställas relativt enkelt.

Det finns även andra omständigheter som talar för departementspromemorians förslag. *Finansinspektionen* har till stöd för tillämpningen antagit allmänna råd som behandlar bl.a. frågor om ränteskillnadsersättning (*Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden*, FFFS 2011:47). I dessa råd anges bl.a. hur beräkningen bör göras om det inte finns ett statspapper med sådan löptid som motsvarar kreditens återstående räntebindningstid. I råden anges även att kreditgivaren inför en förtidsbetalning bör lämna information som översiktligt visar hur ersättningen beräknas, om konsumenten begär det. Till ytterligare stöd för tillämpningen publicerar *Konsumenternas Försäkringsbyrå* och *Konsumenternas Bank- och Finansbyrå* information om ränteskillnadsersättningen och dess beräkning. Byråerna har även utarbetat ett webbaserat verktyg som konsumenten kan använda för att beräkna den ungefärliga kostnaden för att förtidsbetala ett lån vid en viss tidpunkt.

Mot denna bakgrund bedömer regeringen att det finns ett tillräckligt underlag för att föreslå att schablonregelns jämförelseränta ska utgå ifrån den ränta som i allmänhet gäller för bostadsobligationer. I författningskommentaren återkommer regeringen till frågan om hur denna ränta närmare bör kunna fastställas. Regeringen avser dock även att ge *Finansinspektionen* i uppdrag att till ytterligare vägledning för tillämpningen

Prop. 2013/14:44 utveckla hur det allmänna ränteläget för bostadsobligationer skulle kunna beräknas i olika situationer.

Schablonregelns jämförelseränta bör vara en procentenhet högre än den ränta som i allmänhet gäller för bostadsobligationer

Schablonregeln bör ge uttryck för en rimlig avvägning mellan parternas motstående intressen. Den bör utformas så att det normalt sett inte finns risk för någon större över- eller underkompensation. Frågan blir därför om det, för att åstadkomma en lämplig nivå på jämförelseräntan, bör göras ett påslag på den ränta som i allmänhet gäller för bostadsobligationer.

Nivån på jämförelseräntan har stor betydelse för bostadslånemarknaden. Ett lån med bunden ränta bygger på att parterna delar på risken för ränteförändringar under bindningstiden. Ett avtal om bunden ränta har den fördelen för konsumenten att han eller hon inte behöver riskera räntehöjningar under den bundna tiden. Samtidigt är kreditgivaren berättigad till en viss bestämd ränta under hela perioden. Om jämförelseräntan sätts för högt, innebär det att konsumenten ges en rätt att i förtid säga upp ett lån med bunden ränta utan eller endast till en mindre kostnad. Konsumenten ges då möjlighet att utnyttja fördelarna med den bundna räntan utan att behöva beröras av nackdelarna. En sådan ordning skulle rubba förutsättningarna för avtalet och strida mot den bakomliggande grundtanken som lån med bunden ränta bygger på.

Det måste vidare beaktas att kreditgivaren vid lån med bunden ränta i många fall själv har lånat upp kapital till en ränta som är bunden för motsvarande tid. Om konsumenten hade möjlighet att säga upp krediten i förtid utan att behöva betala ersättning till kreditgivaren för en ränteförlust, skulle det öka kreditgivarens finansiella risk och nödvändiggöra t.ex. större marginaler mellan utlånings- och upplåningsräntorna.

Å andra sidan måste det beaktas att en kreditgivare har möjlighet – och skyldighet – att själv begränsa sin skada. Denna begränsning kan kreditgivaren åstadkomma genom att de förtidsbetalda medlen omplaceras under den återstående bindningstiden, t.ex. i nya räntebundna bostadskrediter eller genom att återköpa bostadsobligationer.

För att över tid säkerställa en lämplig nivå på jämförelseräntan anser vissa remissinstanser, bl.a. *Finansbolagens Förening*, *Svenska Bankföreningen* och *Sveriges advokatsamfund*, att Finansinspektionen bör ges i uppdrag att regelbundet utvärdera och revidera påslaget storlek. Genom en sådan lösning skulle dock en förvaltningsmyndighet generellt bestämma innehållet i redan ingångna civilrättsliga avtal, utan att parterna skulle kunna påverka detta. Sådana civilrättsliga föreskrifter ska meddelas genom lag (se 8 kap. 2 § första stycket 1 regeringsformen). Regeringen och myndigheterna kan visserligen meddela verkställighetsföreskrifter som i viss utsträckning fyller ut lagen. Det krävs dock att den bakomliggande lagbestämmelsen är så detaljerad att regeln inte tillförs något väsentligt nytt genom verkställighetsföreskriften. Att utforma en så detaljerad lagbestämmelse om ränteskillnadsersättning skulle vara mycket komplicerat. Regeringen instämmer av dessa skäl i departementspromemorians bedömning att en sådan lösning inte är lämplig.

I departementspromemorian föreslås det att jämförelseräntan bör vara en ränta som med en och en halv procentenhet överstiger det allmänna ränteläget för bostadsobligationer. Förslaget motiveras med konsumenthänsyn och med att påslaget bedöms motsvara kreditgivarens alternativa avkastning genom att ge ut ett nytt bostadslån med motsvarande återstående räntebindingstid. Samtidigt påpekas att ett alltför högt påslag skulle kunna orsaka störningar på bostadslånemarknaden.

Departementspromemoriens förslag har mött kritik från flera remissinstanser. Kritiken tar sikte på att ett påslag av den storleken inte skulle ge kreditgivaren ersättning för den förlust som uppkommer på grund av den förtida betalningen och att konsumenten i många fall skulle få ett tydligt incitament att säga upp ingångna låneavtal med bunden ränta i förtid. *Boverket* pekar på risken för att hushållen ökar sin skuldsättning i samband med att lånen förhandlas om. *Svenska Bankföreningen* hävdar för sin del att skillnaden mellan kreditgivarens faktiska utlåningsränta och räntan på bostadsobligationer är klart lägre än vad departementspromemoriens förslag utgår ifrån. Den genomsnittliga skillnaden under 2010-talet bedöms ha varit 1,05 procentenheter för ett lån med tvåårig bindningstid och 0,85 procentenheter för ett lån med femårig bindningstid. Föreningen anser av bl.a. dessa skäl att påslaget bör bestämmas till 0,8 procentenheter.

Det är tydligt att ett genomförande av förslaget skulle kunna rubba förutsättningarna för lån med bunden ränta. Regeringen ser en risk för att ett så högt påslag vid sjunkande räntelägen skulle kunna leda till omfattande uppsägningar av bostadslån med bunden ränta och därmed till instabilitet på kreditmarknaden. Vidare kan det ifrågasättas om ett påslag på en och en halv procentenhet i tillräcklig utsträckning beaktar utgångspunkten att en kreditgivare vid förtidsbetalning i princip ska få täckning för sin förlust. I förlängningen skulle förslaget, som flera remissinstanser pekar på, riskera att leda till bl.a. att kreditgivarna höjer marginalerna mellan utlånings- och upplåningsräntorna eller helt slutar erbjuda vissa slags bostadslån med bunden ränta. Departementspromemoriens förslag i denna del skulle alltså kunna leda till negativa konsekvenser för både konsumenter och kreditgivare.

Det står enligt regeringens bedömning klart att påslaget bör vara lägre än en och en halv procentenhet. Samtidigt är ett uttalat syfte med reformen att skärpa kraven på kreditgivarna att begränsa sina förluster. Vidare kan det förväntas att det kommande bostadslåneavtalsdirektivet kommer att uppställa ett krav på att ränteskillnadsersättningen inte får överstiga kreditgivarens finansiella förlust, vilket innebär att påslaget inte kan vara för lågt. Regeringen anser sammantaget att ett påslag på en procentenhet framstår som rimligt. Det bör dock framhållas att regeringen avser att följa effekterna av reformen och är beredd att vidta åtgärder, om det bedöms nödvändigt.

Sammanfattningsvis föreslår regeringen att schablonregelns jämförelseränta ska motsvara en ränta som med en procentenhet överstiger den ränta som i allmänhet gäller för bostadsobligationer med en löptid som motsvarar den återstående räntebindingstiden för det bostadslån som betalas i förtid.

Den nuvarande schablonregeln anger – liksom den föreslagna – vad konsumenten högst ska betala. Som ett ytterligare skydd för konsumenten är kreditgivaren i sitt förhållande till konsumenten skyldig att iakttä god kreditgivningssed (6 § konsumentkreditlagen). Om det i ett enskilt fall är uppenbart att schablonregeln leder till att kreditgivaren blir överkompenserad, får det anses strida mot god kreditgivningssed att kreditgivaren fullt ut utnyttjar den ram för ersättningen som regeln ger (prop. 1993/94:201 s. 13). I departementspromemorian föreslås inte någon ändring i detta avseende, annat än en redaktionell ändring för att understryka att principen ska beaktas vid beräkningen av ränteskillnadsersättning.

Konsumentverket anser att en särskild spärregel bör övervägas till ytterligare skydd för konsumenten. En sådan regel skulle kunna innebära att ränteskillnadsersättningen högst får motsvara en viss procent av det förtidsbetalade beloppet. Regeringen delar dock departementspromemorians bedömning att det är svårt att utforma en sådan regel som leder till ett för parterna rättvist resultat vid t.ex. olika återstående räntebindingstider. Någon absolut spärregel bör alltså inte införas.

I stället instämmer regeringen i departementspromemorians bedömning att principen om god kreditgivningssed ger konsumenten ett tillräckligt skydd mot att kreditgivaren överkompenseras. I förhållande till departementspromemorians förslag anser regeringen dock att detta skydd bör betonas ytterligare. Regeringen föreslår därför att det uttryckligen ska framgå att kreditgivarens rätt till ränteskillnadsersättning är villkorad av att ersättningskravet överensstämmer med god kreditgivningssed. Om det i ett enskilt fall står klart att schablonregeln leder till att kreditgivaren överkompenseras, bör kreditgivaren endast ha rätt att ta ut ränteskillnadsersättning i den utsträckning som det överensstämmer med god kreditgivningssed. Regeringen föreslår en lagregel med denna innebörd.

Den föreslagna lagregeln är inte begränsad till att gälla endast för bostadskrediter. För övriga konsumentkrediter kommer dock bestämmelsen att få begränsad effekt. Den schablonregel för beräkningen av ränteskillnadsersättning som gäller för övriga konsumentkrediter (36 § tredje stycket 2) grundar sig nämligen på bestämmelser i konsumentkreditdirektivet. Som regeringen tidigare uttalat har kreditgivaren i dessa fall alltid rätt till schablonersättning, men inte mer (se prop. 2009/10:242 s. 73).

Regeringens förslag innebär ett förtydligande av den civilrättsliga betydelse som god kreditgivningssed har beträffande kreditgivarens rätt till ränteskillnadsersättning. Om en konsument anser att kreditgivaren begär mer ersättning än vad som följer av god kreditgivningssed, kan frågan ytterst prövas i domstol. Regeringen förutsätter även att tillsynsmyndigheterna – Finansinspektionen för kreditinstituten – övervakar att kreditgivarna tillämpar god kreditgivningssed vid beräkningen av ränteskillnadsersättning.

I det senaste kompromissförslaget till bostadslåneavtalsdirektiv anges i artikel 18.3 att medlemsstaterna får föreskriva att en kreditgivare ska ha rätt till en skäligen och objektiv kompensation för eventuella kostnader som har ett direkt samband med förtidsåterbetalning av krediten. Ersättningen får dock inte överstiga kreditgivarens finansiella förlust (eng. financial loss).

Någon definition av uttrycket ”kreditgivarens finansiella förlust” finns inte i förslaget. En jämförelse kan dock göras med artikel 16.4 b i konsumentkreditdirektivet, som behandlar medlemsstaternas möjlighet att införa regler som ger kreditgivaren rätt till full kompensation för sin förlust vid förtidsbetalning av en konsumentkredit. Förlusten definieras som skillnaden mellan den ursprungliga krediträntan och den ränta till vilken kreditgivaren kan låna ut det förtidsbetalade beloppet på nytt. Hänsyn ska även tas till kreditgivarens administrativa kostnader på grund av förtidsbetalningen.

Det förslag som regeringen lägger fram innehåller flera delar som säkerställer att ränteskillnadsersättningen inte överstiger kreditgivarens finansiella förlust. Det föreslagna påslaget och anknytningen till bostadsobligationer minskar risken för att kreditgivaren blir överkompenserad, dvs. får högre ersättning än kreditgivarens förlust. Utformningen av beräkningsmodellen medför att kreditgivaren blir tvungen att försöka begränsa sin skada, t.ex. genom att låna ut pengarna på nytt under den återstående räntebindningstiden. En jämförelse kan här göras med beskrivningen av förlust i artikel 16.4 b i konsumentkreditdirektivet.

Att de föreslagna bestämmelserna uppfyller förväntade EU-rättsliga krav säkerställs även genom den nya civilrättsliga regeln om att ränteskillnadsersättning endast får tas ut i den utsträckning som det överensstämmer med god kreditgivningssed. Om det står klart att schablonregeln leder till en ränteskillnadsersättning som överstiger kreditgivarens förlust, får kreditgivaren inte fullt ut utnyttja den ram för ersättningen som schablonregeln ger.

Därtill kommer att de föreslagna reglerna – liksom de som gäller i dag – inte medger kreditgivaren någon särskild kompensation för administrativa kostnader i anledning av förtidsbetalningen. Denna typ av förluster får alltså kreditgivaren bära själv.

Regeringen bedömer av dessa skäl att förslaget kan antas bli väl förenligt med bestämmelserna i ett kommande bostadslåneavtalsdirektiv.

5 Kreditgivarens rätt till förtidsbetalning vid försämrad säkerhet

<p>Regeringens förslag: En kreditgivares rätt till betalning i förtid av ett bostadslån vid försämring av säkerheten begränsas. En allmän prisnedgång på bostadsmarknaden ska inte ge rätt till förtidsbetalning.</p>
--

Departementspromemorians förslag överensstämmer i sak med regeringens.

Remissinstanserna: Departementspromemorians förslag tillstyrks eller lämnas i sak utan invändning av i stort sett samtliga remissinstanser. *Finansinspektionen* förespråkar dock en vidare analys av vilka konsekvenser förslaget kan få. *Boverket* och *Sveriges advokatsamfund* anser att förslaget skulle kunna påverka kreditgivarnas säkerheter och finansiering. *Svenska Bankföreningen* och *Sparbankernas Riksförbund* föreslår en annan lagteknisk utformning. *Villaägarnas Riksförbund* anser att kreditgivarens rätt till förtidsbetalning bör begränsas även när försämringen av säkerheten beror på en naturhändelse.

Skälen för regeringens förslag: För att en konsument ska beviljas ett bostadslån krävs normalt att konsumenten ställer en godtagbar säkerhet. Om säkerheten försämras avsevärt, kan därför en förutsättning för avtalets ingående sägas ha brutit. Goda säkerheter skapar även stabilitet på kreditmarknaden, vilket är viktigt ur ett samhällsperspektiv.

Enligt nuvarande bestämmelser kan en kreditgivare kräva att konsumenten betalar tillbaka sitt lån i förtid, om den säkerhet som ställts för krediten har avsevärt försämrats (33 § första stycket 4 konsumentkreditlagen). Denna rätt har ansetts innebära bl.a. att en kreditgivare har rätt till förtidsbetalning redan om marknadsvärdet på en pantsatt fastighet eller bostadsrätt har minskat avsevärt. Detta trots att konsumenten har fullgjort sina skyldigheter enligt avtalet.

För en konsument kan ett krav på förtidsbetalning av ett bostadslån få stora konsekvenser. Ofta är kreditbeloppen för dessa krediter väsentligt högre än vid andra konsumentkrediter, vilket givetvis försvårar konsumentens möjligheter att själv frigöra medel eller att ordna med finansiering från annat håll för att klara av förtidsbetalningen. Om räntan för krediten skulle vara bunden, kan konsumenten dessutom vara tvungen att betala ränteskillnadsersättning till kreditgivaren. För det fall konsumenten inte har möjlighet att betala kreditgivaren i förtid, kan den pantsatta bostaden behöva säljas, inte sällan med en restskuld.

I departementspromemorian lämnas ett förslag som avser att begränsa kreditgivarens möjlighet att kräva förtidsbetalning på grund av att en bostads marknadsvärde har sjunkit. Som framgått finns det goda skäl för en sådan begränsning, eftersom även en konsument som i alla avseenden skött sina åtaganden annars kan drabbas av betydande svårigheter. Så gott som samtliga remissinstanser är också positiva till departementspromemorians förslag.

Finansinspektionen förespråkar emellertid en vidare analys av vilka konsekvenser departementspromemorians förslag kan få för kreditmarknaden. Inspektionen anser att det finns en risk för att förslaget skulle kunna medföra sämre kreditbetyg för svenska säkerställda obligationer. Även *Sveriges advokatsamfund* pekar på att förslaget skulle kunna påverka kreditgivarnas finansiering genom säkerställda obligationer. Om säkerheternas värde minskar kraftigt, kan nämligen kreditgivarna bli tvungna att fylla på säkerhetsmassan i obligationerna, vilket kan leda till kostnader för kreditgivarna. Liknande synpunkter framförs av *Boverket*.

Enligt regeringens bedömning bör förslaget inte medföra någon egentlig skillnad för kreditgivarna eller för kreditmarknaden jämfört med vad som i praktiken gäller i dag. Som *Finansinspektionen* påpekar, har

kreditgivarna hittills inte använt sig av den möjlighet till förtidsbetalning som förslaget avser att begränsa. Det ligger nämligen normalt inte i en kreditgivares intresse att säga upp en konsuments bostadskredit vid en allmän prisnedgång på marknaden, när konsumenten i övrigt fullgör sina skyldigheter. Ett sådant agerande skulle, om det skedde i större omfattning, tvärtom riskera att förvärpa marknadsnedgången och därmed ytterligare försämra säkerheternas värde. Detta skulle i sin tur kunna leda till ett ännu större säkerhetsunderskott och ytterligare kostnader. Det finns enligt regeringens bedömning skäl att utforma ett regelverk som motverkar en sådan utveckling.

Lagrådet tar upp frågan hur en begränsning av kreditgivarens rätt till förtidsbetalning kommer att påverka kreditgivarnas kapitaltäckning. Kravet på kapitaltäckning innebär i korthet att en kreditgivare ska ha tillräckligt med kapital för att klara av förluster som beror på bl.a. kreditrisker och marknadsrisker. Som *Lagrådet* påpekar skulle konsekvenserna av en allmän prisnedgång på bostadsmarknaden kunna bli både realiserade kreditförluster och kostnader vid nedskrivningar av ställda säkerhetens värde. En större prisnedgång skulle på dessa sätt kunna påverka kreditgivarnas kapitaltäckning. Förslaget bör dock, som framgått, inte leda till att prisnedgången förvärras och därmed inte heller till ökade realiserade kreditförluster eller att säkerheternas värde ytterligare försämras. Regeringen bedömer därför att förslaget inte bör medföra ett ökat behov av kapitaltäckning.

Vid bedömningen av vilka konsekvenser en begränsning skulle få måste det beaktas att en kreditgivare kommer att ha kvar möjligheten till förtidsbetalning, t.ex. om konsumenten är i dröjsmål med betalning. Vidare kan bostadskrediter sägas upp vid räntebindningstidens slut, om det finns synnerliga skäl (33 § sista stycket). Det kan handla t.ex. om att kreditgivaren inte på rimliga villkor kan låna upp de medel som behövs för att täcka de utestående krediterna eller andra liknande förhållanden (se bet. 1991/92:LU28 s. 13).

En jämförelse kan även göras med bestämmelsen i 6 kap. 6 § jordabalken, som ger en borgenär möjlighet att i förtid – och utan förbehåll om det – kräva betalning ur en pantsatt fastighet. En sådan rätt till förtidsbetalning finns om fastigheten försämras väsentligt till följd av vanvård eller naturhändelse eller av annan därmed jämförlig orsak. Inte heller enligt denna bestämmelse är det tillräckligt med en allmän prisnedgång på fastighetsmarknaden för att kreditgivaren ska ha rätt att kräva betalt i förtid (se prop. 1970:20 del B s. 312).

Sammantaget bedömer därför regeringen att en prisnedgång på bostadsmarknaden inte ska ge en kreditgivare rätt till förtidsbetalning av en bostadskredit.

I departementspromemorian formuleras begränsningsregeln som att det för rätt till förtidsbetalning ska krävas att säkerheten har försämrats på grund av vanvård, naturhändelse eller annan därmed jämförlig orsak. Som *Svenska Bankföreningen* påpekar kan en sådan formulering uppfattas som mer långtgående än vad som är avsikten. Även t.ex. en pantsatt bostadsrätt som förlorat sitt värde till följd av bostadsrättsföreningens konkurs kan komma att omfattas av begränsningen. Det bör därför tydligare komma till uttryck att begränsningen endast avser situationen att

säkerheten försämrats på grund av en allmän prisnedgång på marknaden. Regeringen föreslår en lagregel med denna innebörd.

Villaägarnas Riksförbund anser att en kreditgivares rätt till förtidsbetalning bör begränsas även i fall när den avsevärda försämringen beror på en naturhändelse. En sådan begränsning skulle dock bli tillämplig när den bostad som ställts som säkerhet har försämrats fysiskt eller kanske helt har förstörts. Att begränsa kreditgivarens rätt till förtidsbetalning även i sådana situationer skulle vara en långtgående åtgärd och skulle i större utsträckning kunna påverka kreditgivningen till konsumenter. Regeringen anser att en sådan ytterligare begränsning inte vore lämplig.

6 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: Lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2014.

De nya bestämmelserna ska gälla även för kreditavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Äldre bestämmelser om ränteskillnadsersättning ska dock gälla, om räntan har bundits före ikraftträdandet och räntebindingstiden fortfarande löper vid ikraftträdandet. När räntebindingstiden har löpt ut, ska de nya bestämmelserna tillämpas även på sådana äldre avtal.

Departementspromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. I departementspromemorian föreslås dock att begränsningen av kreditgivarens rätt till betalning i förtid vid försämrad säkerhet endast ska gälla kreditavtal som ingås efter ikraftträdandet.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna tillstyrker eller lämnar förslagen utan invändning. *Konsumentverket* anser att begränsningen av kreditgivarens rätt till förtidsbetalning bör tillämpas även på redan ingångna avtal. *Konkurrensverket* anser att det bör övervägas om den nya beräkningsmodellen för ränteskillnadsersättning bör tillämpas för alla äldre avtal.

Skälen för regeringens förslag: Ur ett konsumentperspektiv är det angeläget att lagändringarna träder i kraft så snart som möjligt. Samtidigt bör kreditgivarna ha viss tid för att anpassa verksamheten till de nya reglerna. Regeringen föreslår att lagändringarna träder i kraft den 1 juli 2014.

De nya bestämmelserna ger ett bättre konsumentskydd än de som gäller i dag. Ur ett konsumentperspektiv är det alltså önskvärt att de nya reglerna får fullt genomslag så snart som möjligt. Som *Lagrådet* framhåller krävs det dock tungt vägande skäl för att frångå huvudprincipen i svensk lagstiftning om att ny lag bara tillämpas på avtal ingångna efter lagens ikraftträdande.

Som framgått är det ytterst ovanligt att bostadslån sägs upp i förtid på grund av att säkerheten har försämrats till följd av en allmän prisnedgång på bostadsmarknaden. Den föreslagna bestämmelsen innebär en mindre

inskränkning och kreditgivaren kommer att ha kvar möjligheten att säga upp krediten i för tid t.ex. om konsumenten är i dröjsmål med betalning. Att låta bestämmelsen få retroaktiv verkan skulle därför sannolikt få liten betydelse för kreditgivarna och för kreditmarknaden. Det finns samtidigt goda skäl för en retroaktiv tillämpning ur ett konsumentperspektiv. För den enskilde konsumenten skulle det sannolikt framstå som svårförståeligt att vissa äldre lån till bostadsrätter i en bostadsrättsförening kunde sägas upp, samtidigt som andra bostadsrättsinnehavare i samma förening var skyddade genom den nya lagstiftningen. Vidare har denna typ av kreditavtal långa löptider. Om bestämmelsen inte tillämpas retroaktivt, kommer reformen att få fullt genomslag först om flera årtionden. Regeringen föreslår därför, i motsats till departementspromemorians förslag, att begränsningen av en kreditgivares rätt till förtidsbetalning vid försämrad säkerhet ska gälla i samtliga fall, dvs. även för kreditavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Det skulle, som *Konkurrensverket* föreslår, kunna övervägas om inte även bestämmelserna om ränteskillnadsersättning bör gälla retroaktivt, eftersom den nuvarande beräkningsmodellen riskerar att leda till orättvisa resultat. Detta kan dock inte ensamt anses tillräckligt vägande. Mot detta måste nämligen ställas att kreditgivarna har inrättat sig efter den gällande modellen och att de därför skulle kunna drabbas ekonomiskt om de nya reglerna skulle tillämpas även på äldre kreditavtal. Kreditgivarna har i dessa fall redan säkrat sin finansiering och prissatt krediten med beaktande av bl.a. den nuvarande beräkningsmodellen för ränteskillnadsersättning. Det kan därför inte uteslutas att en retroaktiv tillämpning skulle leda till störningar på den finansiella marknaden.

Vid bedömningen av vilka kreditavtal som ska omfattas av de nya bestämmelserna om ränteskillnadsersättning bör det emellertid inte vara avgörande när kreditavtalet som sådant har ingåtts. En kreditgivare har nämligen endast rätt till ränteskillnadsersättning under räntebindningstiden (36 § andra stycket konsumentkreditlagen). Kreditgivaren kan alltså inte få någon ränteskillnadsersättning, om räntan är rörlig när förtidsbetalningen sker. En retroaktiv tillämpning skulle alltså medföra problem bara i de fall räntan är bunden vid ikraftträdandet. Äldre bestämmelser bör därför tillämpas för kreditavtal med bunden ränta vid ikraftträdandet, men bara till dess att räntebindningstiden löper ut. För övriga kreditavtal bör de nya bestämmelserna tillämpas från ikraftträdandet, oavsett när avtalet har ingåtts. Regeringen föreslår en övergångsbestämmelse med denna innebörd.

Regeringens bedömning: Begränsningen av kreditgivarens rätt att få betalt i förtid bör inte påverka kreditgivarens finansiella risk och därför inte heller medföra någon kostnadsökning för konsumenterna.

Förslaget till ny beräkningsmodell för ränteskillnadsersättning leder normalt till lägre ränteskillnadsersättning. Samtidigt minskar risken för att kreditgivarna underkompenseras vid ränteförändringar. Konkurrensen på bostadslånemarknaden bör öka. Den nya beräkningsmodellen bör därför inte medföra ökade lånekostnader för konsumenterna.

Förslagen medför inte några ekonomiska konsekvenser för det allmänna.

Departementspromemorians bedömning överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: *Boverket*, *Finansinspektionen* och *Sveriges advokatsamfund* anser att begränsningen av kreditgivarens rätt till förtidsbetalning kan få konsekvenser för kreditmarknaden och kreditgivarnas finansiering. Flera remissinstanser, bl.a. *Boverket*, *Finansbolagens Förening* och *Svenska Bankföreningen*, bedömer att en ändring av beräkningsmodellen för ränteskillnadsersättning i enlighet med departementspromemorians förslag skulle kunna leda till ökade risker och högre kostnader för kreditgivarna, vilket i sin tur kan leda till högre kostnader för konsumenterna.

Skälen för regeringens bedömning: Förslagen berör främst företag i form av bostadsinstitut och banker som erbjuder och lämnar bostadslån till konsumenter. Konsumenter påverkas i egenskap av låntagare.

Som framgår av avsnitt 5 bedömer regeringen att en inskränkning av rätten till förtidsbetalning vid försämrad säkerhet inte bör medföra några konsekvenser för kreditgivarna eller för kreditmarknaden. Förslaget bör därför inte heller leda till några kostnadsökningar för konsumenterna.

Den föreslagna beräkningsmodellen för ränteskillnadsersättning innebär att kreditgivaren i normalfallet kommer att ha rätt till en lägre ersättning än i dag. Ersättningen ska dock i princip motsvara kreditgivarens förlust. Å andra sidan innebär övergången till att använda räntan på bostadsobligationer som underlag för jämförelseräntan en minskad risk för att kreditgivaren underkompenseras på grund av ränteförändringar på kreditmarknaden. Regeringen bedömer därför att förslaget över tid bör ha begränsad effekt på kreditgivarnas kostnader och på den finansiella risken i verksamheten. En generell minskning av den ränteskillnadsersättning som konsumenten kan behöva betala bör också leda till ökad kundlöslighet på bostadslånemarknaden och därmed till bättre konkurrens. Förslaget bör sammantaget inte medföra ökade lånekostnader för konsumenterna. Som framhålls i avsnitt 4.2 avser regeringen dock att följa effekterna av reformen och är beredd att vidta åtgärder, om det bedöms nödvändigt.

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

Förslagen bedöms inte påverka kostnaderna för det allmänna negativt. I viss utsträckning kan förslagen leda till behov av informationsinsatser från Finansinspektionen och Konsumentverket. Dessa kostnader är dock begränsade. Förslagen påverkar inte tillsynsansvaret. Regeringens bedömning är därför att kostnaderna ryms inom myndigheternas befintliga anslagsramar.

De föreslagna reglerna bör inte innebära några ökade kostnader för kommunerna (konsumentvägledare), Allmänna reklamationsnämnden eller domstolarna.

8 Författningskommentar

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

Betalning av skulden i förtid

33 § Kreditgivaren har rätt att få betalning i förtid endast om det har gjorts förbehåll om detta i avtalet och

1. konsumenten sedan mer än en månad är i dröjsmål med betalning av ett belopp som överstiger tio procent av kreditfordran,

2. konsumenten sedan mer än en månad är i dröjsmål med betalning av ett belopp som överstiger fem procent av kreditfordran och dröjsmålet avser två eller flera poster som förfallit vid olika tidpunkter,

3. konsumenten på något annat sätt är i väsentligt dröjsmål med betalning,

4. säkerhet som ställts för krediten har avsevärt försämrats, eller

5. det står klart att konsumenten genom att avvika, skaffa undan egendom eller förfara på något annat sätt undandrar sig att betala sin skuld.

Om säkerhet som ställts för krediten utgörs av förbehåll om återtaganderätt, har kreditgivaren rätt till betalning i förtid på grund av försämrad säkerhet endast om konsumenten uppsåtligt eller genom grov vårdslöshet har orsakat att säkerheten avsevärt försämrats.

Om en kredit är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet, har kreditgivaren rätt till betalning i förtid på grund av försämrad säkerhet endast om säkerheten har avsevärt försämrats till följd av någon annan orsak än en allmän prisnedgång på den relevanta marknaden.

I fråga om kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet och räntan för krediten är bunden för hela eller en del av avtalstiden, dock minst tre månader, har kreditgivaren *trots första-tredje styckena* rätt att få betalning i förtid på den dag då den tid för vilken räntan är bunden löper ut. Detta gäller dock endast om det har gjorts förbehåll om det i avtalet och det finns synnerliga skäl.

Paragrafen behandlar en kreditgivares rätt till betalning i förtid. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Enligt första stycket 4 har en kreditgivare rätt till förtidsbetalning av en kredit, om den säkerhet som ställts för krediten har försämrats avsevärt. En förutsättning är dock att det finns ett förbehåll om förtidsbetalning i kreditavtalet (se prop. 1991/92:83 s. 131 f.).

I det nya *tredje stycket* införs ett undantag från regeln i första stycket 4. Undantaget gäller om säkerheten utgörs av panträtt i fast egendom, tomt-rätt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller av motsvarande rätt i bygg-nad på ofri grund. Avgränsningen har samma innebörd som i paragrafens sista stycke (se prop. 2009/10:242 s. 113). För rätt till förtidsbetalning krävs i dessa fall att säkerheten har försämrats avsevärt till följd av någon annan orsak än en allmän prisnedgång på den relevanta marknaden.

Begränsningen innebär att kreditgivaren inte har rätt till förtidsbetalning, trots att säkerheten har försämrats avsevärt, om inte försämringen helt kan hänföras till andra orsaker än en allmän prisnedgång på den relevanta marknaden. Om en bostad förlorat i värde till följd av både en allmän prisnedgång och t.ex. vanvård, förutsätter en rätt till förtidsbetalning således att vanvården ensam har orsakat en avsevärd försämring av säkerheten.

Så länge försämringen inte beror på en allmän prisnedgång på den relevanta marknaden, har kreditgivaren alltid rätt till förtidsbetalning, oavsett vad som har orsakat den (prop. 1991/92:83 s. 131 f.). Som exempel på orsaker som även fortsättningsvis kan ge rätt till förtidsbetalning – och alltså inte är att betrakta som en allmän prisnedgång på den relevanta marknaden – kan nämnas att en bostadsrätt gått ned kraftigt i värde på grund av en brand eller på grund av en onormal förlitning av bostads-rättslägenheten eller den fastighet i vilken lägenheten är belägen. Det-samma gäller t.ex. om en bostadsrätt förlorat i värde på grund av att bostadsrättsföreningen missköts eller gått i konkurs.

Att prisnedgången ska vara allmän innebär, som *Lagrådet* framhåller, att nedgången beror på sådana yttre faktorer som inte har förorsakats av den enskilde konsumenten och som inte heller rent fysiskt har påverkat säkerheten. Vid sidan av konjunkturebetingad nedgång kan det exempelvis handla om prisfall på grund av lokala händelser som t.ex. en större företagsnedläggning på en liten ort eller en detaljplanändring. Vid bedömningen av om det skett en allmän prisnedgång kan beaktas att prisnedgången drabbat ett större antal bostäder (om det finns flera bostäder på den relevanta marknaden). Viss vägledning kan även fås av den statistik över prisutvecklingen som tillhandahålls av t.ex. Statistiska Centralbyrån och fastighetsmäklarorganisationer.

Med den relevanta marknaden avses marknaden för egendom som är likvärdig med den som har ställts som säkerhet för krediten. Att egen-domen ska vara likvärdig innebär bl.a. att det i första hand ska vara fråga om samma typ av egendom och att den bör ha ett jämförbart geografiskt läge. Normalt bör den relevanta marknaden omfatta annan likvärdig egendom på orten. Ett exempel på en relevant marknad kan vara mark-naden för bostadsrätter i en viss stad. Ibland måste dock beaktas att marknaden kan skilja sig åt mellan olika områden eller specifika lägen inom orten (förutsatt att omsättningen på denna marknad är tillräcklig för att fastställa en allmän prisnivå). Om t.ex. bostadsrätterna i en bostads-rättsförening minskat i värde på grund av en yttre faktor som detaljplan-läggning, bör den relevanta marknaden omfatta andra likvärdiga bostads-rätter som kan ha påverkats av samma planering.

Det anförda kan exemplifieras enligt följande. En bostadsrätt belägen i en stadsdel i en större stad har sedan bostadsrätten pantsattes som säkerhet för krediten minskat kraftigt i värde. Samtidigt visar prisstatistik att

andra bostadsrätter i samma stadsdel minskat lika mycket i värde, medan bostadsrätterna i övriga delar av staden inte har drabbats av någon prisnedgång. I denna situation skulle bostadsrättens lägre värde kunna innebära att säkerheten har försämrats avsevärt. Trots detta skulle kreditgivaren inte ha rätt att säga upp krediten, eftersom försämringen är att hänföra till en allmän prisnedgång på den relevanta marknaden. Den relevanta marknaden i detta fall får alltså anses vara marknaden för bostadsrätter i samma stadsdel som den pantsatta bostadsrätten.

Om exemplet ändras endast på så sätt att övriga bostadsrätter i samma stadsdel inte har gått ner i värde, blir resultatet ett annat. Detta eftersom det i en sådan situation inte kan anses ha skett någon allmän prisnedgång på den relevanta marknaden. Kreditgivaren har då rätt till förtidsbetalning på grund av den avsevärt försämrade säkerheten.

Som *Lagrådet* påpekar kan det förekomma situationer när det är svårt att fastställa om det skett en allmän prisnedgång på den relevanta marknaden. Det kan handla om t.ex. bostäder i glesbygd eller i andra områden med få faktiska försäljningar. I sådana situationer bör det avgörande vara om det finns yttre faktorer av sådan karaktär att de påverkar priset negativt. Exempelvis kan en motorväg anläggas förbi en enstaka fastighet på landsbygden. För att i en sådan situation bedöma den yttre faktorns påverkan på fastighetens värde bör ledning kunna hämtas från prisutvecklingen för annan likvärdig egendom inom ett annat område som kan ha påverkats av motsvarande yttre faktor. Det kan t.ex. bli fråga om att göra en jämförelse med prisutvecklingen för fastigheter på annan glesbebyggd plats eller i tätbebyggt område och som kan ha påverkats av en motsvarande yttre faktor (jfr även 5 kap. 5 a § fastighets-taxeringslagen [1979:1152]).

Det nya tredje stycket påverkar inte en kreditgivares rätt att göra gällande bestämmelser i annan lag om rätt till betalning i förtid på grund av att en säkerhet som ställts för krediten har försämrats (se 35 §). Till exempel har kreditgivaren rätt till förtidsbetalning enligt den dispositiva bestämmelsen i 6 kap. 6 § jordabalken. Den bestämmelsen, som kreditgivaren får åberopa utan särskilt förbehåll i kreditavtalet, innebär att förtidsbetalning får krävas om en pantsatt fastighets eller tomträtts värde har minskat väsentligt till följd av vanvård eller naturhändelse eller av annan därmed jämförlig orsak. Dessa grunder för förtidsbetalning ger dock rätt till förtidsbetalning även enligt förevarande paragraf. I praktiken blir därför 6 kap. 6 § jordabalken aktuell att tillämpa endast i kommersiella förhållanden eller i de sällsynta konsumentförhållanden när kreditgivaren inte har förbehållit sig rätt till förtidsbetalning enligt konsumentkreditlagens regler.

Det nya *fjärde stycket* motsvarar det nuvarande tredje stycket. Ändringen innebär att inte heller det nya tredje stycket inskränker kreditgivarens rätt att i vissa fall få betalt i förtid när räntebindningstiden löper ut.

34 § Om kreditgivaren vill få betalt i förtid enligt 33 § första stycket 1–3 eller *fjärde stycket*, gäller en uppsägningstid av minst fyra veckor räknat från den tidpunkt då kreditgivaren sänder ett meddelande om uppsägningen i rekommenderat brev till konsumenten under dennes vanliga adress eller uppsägningen utan en sådan åtgärd kommer konsumenten till handa.

Om kreditgivaren har krävt betalning i förtid enligt 33 § första stycket 1–3, är konsumenten ändå inte skyldig att betala i förtid, om han eller hon före utgången av uppsägningstiden betalar det belopp som förfallit jämte dröjsmålsränta. Det samma gäller om konsumenten vid uppsägning enligt 33 § första stycket 4 eller 5 eller enligt andra eller tredje stycket i samma paragraf genast efter uppsägningen eller inom medgiven uppsägningstid ställer godtagbar säkerhet för fordran.

Om konsumenten tidigare med stöd av andra stycket har befriats från skyldigheten att betala skulden i förtid, gäller inte det stycket.

Paragrafen innehåller regler om uppsägningstid när kreditgivaren vill få betalt i förtid och om konsumentens möjlighet att undgå förtidsbetalning.

I första och andra styckena görs ändringar i anledning av det nya tredje stycket i 33 §. Ingen saklig ändring är avsedd.

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

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

Ränteskillnadsersättningen får

1. för kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet högst motsvara skillnaden mellan räntan på krediten och den ränta som vid betalningstillfället i allmänhet gäller för bostadsobligationer med en löptid som motsvarar återstående räntebindningstid ökad med en procentenhet, och

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

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

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

Paragrafen handlar om vilken ersättning som kreditgivaren får ta ut när konsumenten återbetalar ett lån i förtid. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Tillägget i andra stycket innebär ett förtydligande av att kreditgivaren inte har rätt till en högre ränteskillnadsersättning än vad som följer av god kreditgivningssed (jfr 6 §). Utgångspunkten är att kreditgivaren i princip ska få ersättning för den förlust som uppstår på grund av förtidsbetalningen. Om det i ett enskilt fall står klart att schablonregeln enligt tredje stycket leder till att kreditgivaren blir överkompenserad, strider det mot god kreditgivningssed att kreditgivaren fullt ut utnyttjar den ram för ersättningen som regeln ger.

Kravet på att ränteskillnadsersättningen måste stå i överensstämmelse med god kreditgivningssed är inte begränsat till bostadskrediter. För

övriga konsumentkrediter har dock ändringen liten praktisk betydelse. Kreditgivaren anses nämligen vid sådana krediter i princip ha rätt till schablonersättningen enligt tredje stycket 2, men inte mer (jfr prop. 2009/10:242 s. 73).

I *tredje stycket* anges hur ränteskillnadsersättningen ska beräknas. Bestämmelserna anger vad konsumenten högst ska betala och det är fråga om schablonregler som kreditgivaren kan tillämpa i normala fall (jfr andra stycket).

Punkten 1 gäller för krediter som är förenade med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet (se prop. 2009/10:242 s. 113). Liksom enligt de nuvarande bestämmelserna ska ränteskillnadsersättningen beräknas genom att räntan för krediten som betalas i förtid ställs mot en jämförelseränta. Ändringen innebär att som jämförelseränta ska användas den ränta som i allmänhet gäller för bostadsobligationer ökad med en procentenhet. Med bostadsobligationer avses i första hand säkerställda obligationer med en säkerhetsmassa som huvudsakligen består av hypotekskrediter.

För att fastställa jämförelseräntan är det i normalfallet lämpligt att beräkna ett genomsnitt av räntesatserna för de bostadsobligationer som har en löptid som motsvarar eller endast i mindre mån avviker från kreditens återstående räntebindningstid. Det bör inte finnas något krav på att ett visst antal räntesatser ska ingå i beräkningen. Om en bostadsobligations räntesats avviker avsevärt från de övrigas, bör denna räntesats inte tas med vid beräkningen. I detta sammanhang bör obligationernas säljränta användas (prop. 1993/94:201 s. 16).

En jämförelse kan göras med beräkningsmetoden för STIBOR (Stockholm Interbank Offered Rate). Detta är en referensränta som visar ett genomsnitt av de räntesatser som ett antal banker verksamma på den svenska penningmarknaden är villiga att låna ut till utan säkerhet vid transaktioner med varandra. Enligt det styrande ramverket ska STIBOR för olika löptider beräknas som ett aritmetiskt medelvärde – dvs. det genomsnittliga värdet – av förekommande räntesatser. Om antalet aktuella räntesatser understiger ett visst antal, ska samtliga räntesatser ingå i beräkningen. Om antalet räntesatser i stället är fler, tas de högsta och lägsta räntesatserna för varje löptid bort före beräkningen.

En beräkning av den ränta som vid betalningstillfället i allmänhet gäller för bostadsobligationer skulle kunna gå till enligt följande. Vid tidpunkten för förtidsbetalningen finns det bostadsobligationer som löper ut endast någon tid före respektive efter det att kreditens räntebindningstid löper ut. Den ränta som i allmänhet gäller för bostadsobligationer skulle då kunna beräknas som ett genomsnitt av de förekommande räntesatserna. Om antalet räntesatser med en längre löptid än den återstående räntebindningstiden skiljer sig från antalet räntesatser med en kortare löptid, kan hänsyn behöva tas till detta vid beräkningen. Även om skillnaderna i ränta kan förväntas vara små mellan dessa obligationer, bör nämligen beaktas att ju längre obligationens löptid är, desto högre är normalt obligationens ränta.

Om det inte finns bostadsobligationer med en löptid som motsvarar den återstående räntebindningstiden, bör beräkningen kunna ske med hjälp av linjär interpolering baserad på räntan för bostadsobligationer

som löper ut före respektive efter kreditens räntebindningstid. Detta motsvarar vad som för närvarande tillämpas när det inte finns någon statsobligation med en löptid som motsvarar den återstående räntebindningstiden (jfr Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden, FFFS 2011:47).

Ränteskillnadsersättningen beräknas sedan till högst skillnaden mellan räntan på krediten och den ränta som beräknats gälla för bostadsobligationer i allmänhet ökad med en procentenhet. Beräkningen görs för den återstående räntebindningstiden. Med räntan på krediten avses – liksom hittills – den kreditränta som konsumenten är skyldig att betala när förtidsbetalningen görs. Om konsumenten har en ränterabatt, ska alltså den rabatterade räntan ligga till grund för beräkningen.

Liksom enligt gällande rätt bör ränteskillnadsersättningen nuvärdesberäknas (se prop. 1993/94:201 s. 16).

Det är kreditgivaren som har att visa att den jämförelseränta som används vid beräkningen motsvarar den ränta som i allmänhet gäller för bostadsobligationer ökad med en procentenhet. Om konsumenten anser att kreditgivaren använder sig av en felaktig räntesats, kan frågan ytterst prövas i domstol.

I övrigt är reglerna om kreditgivarens rätt till ersättning vid förtidsbetalning oförändrade.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

2. De nya bestämmelserna gäller även för kreditavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. För kreditavtal med en kreditränta som är bunden vid ikraftträdandet gäller dock äldre bestämmelser om ränteskillnadsersättning till dess räntebindningstiden löper ut.

Enligt *punkten 1* träder lagen i kraft den 1 juli 2014.

Enligt *punkten 2* ska de nya bestämmelserna gälla även för kreditavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Detta innebär att begränsningen av en kreditgivares rätt till förtidsbetalning vid försämrad säkerhet gäller för samtliga kreditavtal, oavsett när de har ingåtts (33 §). Detsamma gäller som huvudregel för de nya bestämmelserna om ränteskillnadsersättning i 36 §. Äldre bestämmelser om ränteskillnadsersättning ska dock tillämpas i de fall räntan har bundits och räntebindningstiden fortfarande löper vid ikraftträdandet. När räntebindningstiden löper ut, ska de nya bestämmelserna om ränteskillnadsersättning börja tillämpas även för dessa kreditavtal.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

Sammanfattning av departementspromemorian Ränteskillnadsersättning m.m. vid bolån (Ds 2013:38)

Prop. 2013/14:44
Bilaga 1

Utredningsuppdraget avser dels reglerna i konsumentkreditlagen (2010:1846; här förkortad KkrL) om s.k. ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning av bostadslån (se 36 §), dels en bestämmelse i samma lag om kreditgivarens rätt att kräva förtidsbetalning när säkerhet som ställts för lånet avsevärt försämrats. Under utredningens gång har på Finansdepartementets initiativ tillsatts en särskild arbetsgrupp för att hjälpa till med ekonomiska analyser när det gäller ränteskillnadsersättningens bestämmande.

Vad först angår reglerna om *ränteskillnadsersättning*, anknyter de för närvarande till ränteläget beträffande vissa statspapper. Är räntan på det förtidsbetalda lånet bunden, utgår ersättning med skillnaden mellan denna ränta och räntan på statspapper, ökad med 1 procentenhet. Det är alltså fråga om en schablonregel, som inte tar hänsyn till det aktuella ränteläget vid förtidsbetalningen. Eftersom räntan på statspapper inte stämmer med räntan på bostadslån har beräkningssättet ansetts tidvis leda till orättvisa resultat – kreditgivaren har än blivit överkompenserad, än underkompenserad. Uppdraget går ut på att föreslå en rättvis ersättning som samtidigt är enkel att förstå och tillämpa. EU:s regler på området ger den nationelle lagstiftaren viss frihet att utforma reglerna på området. Annan nordisk rätt varierar i fråga om påföljden av förtidsbetalning men skiljer sig på alla håll från den svenska regleringen.

Utredningen har diskuterat olika alternativa lösningar av ersättningsfrågan, dock utan att finna någon som är helt tillfredsställande. Alltför komplicerade regler kan göra det svårt för en låntagare att beräkna de ekonomiska följderna av en förtidsbetalning. Det har vidare ansetts värdefullt om reglerna om ränteskillnadsersättning ansluter till allmänna konsumenträttsliga regler om avbeställning av avtal och kontraktsbrott. Över huvud taget bör – i enlighet med EU:s allmänna inställning till dessa frågor – konsumentskyddet tillmätas väsentlig betydelse. Det har å andra sidan setts som viktigt att inte reglerna uppmuntrar till förtidsbetalning av bostadslån i tider då ränteläget är gynnsamt för låntagarna.

Följande alternativ har behandlats närmare.

(a) En möjlighet som förordats på flera håll är att anknyta en schablonregel till *det allmänna ränteläget för bostadsobligationer*, inte beträffande statspapper av olika slag, vilket kan medföra att ersättningen bättre motsvarar kreditgivarens förlust. På liknande sätt som enligt den nuvarande regeln skulle dock jämförelseräntan ökas med ett visst påslag med hänsyn till långivarens möjlighet att placera det förtidsbetalda beloppet på ett fördelaktigare sätt. Regeln har ungefär samma nackdelar som den nuvarande schablonregeln: vid ett förändrat ränteläge kan den leda till överkompensation eller underkompensation. Risken för detta är dock mindre än enligt den nuvarande regeln, särskilt om bestämmelsen kan kompletteras med en spärregel som hindrar alltför betungande ersättningskyldighet för låntagaren.

(b) En närliggande lösning är att i stället *låta jämförelseräntan utgå från priset på kreditgivarens egna obligationer från tiden för kreditavtalet*, när sådana finns i marknaden. Regeln tar särskild hänsyn till finansieringskostnader för lånet. Den framstår dock som ganska komplicerad, bl.a. eftersom man får beakta att sådana obligationer ibland kan saknas och därför jämförelsen får göras på annat sätt.

(c) Att låta jämförelseräntan alltså utgå från räntan på statspapper men *bestämma påslaget till högre än 1 procentenhet* är en konsumentvänligare regel än den nuvarande men har i övrigt liknande svagheter. Också här kan schablonen leda till mindre skäliga resultat, och svängningarna i ränteläget får större betydelse än vid en anknytning till bolåneräntan. En sådan lösning har inte ansetts bättre än den nuvarande.

(d) En *flexibel jämförelseränta* som undan för undan ändras genom beslut av en myndighet – närmast Finansinspektionen – kan leda till ganska tillfredsställande resultat i de flesta fall. Det är emellertid tveksamt om en regel med detta innehåll går att förena med regeringsformens princip att förhållandet mellan enskilda ska regleras i lagform. Av sådana skäl har detta alternativ inte ansetts lämpligt att föreslå.

(e) Regler som siktar på att *ersätta den faktiska förlusten* synes i regel leda till rimliga resultat, i varje fall om låntagaren skyddas mot alltför betungande ersättningskyldighet, men de kan medföra komplicerade bevisproblem, och utfallet kan vara svårt att förutse för en låntagare som överväger en förtidsbetalning. Detsamma kan sägas om tanken att på ett eller annat sätt göra regeln symmetrisk, så att låntagaren i vissa lägen skulle kunna kräva ersättning av långgivaren motsvarande dennes vinst på förtidsbetalningen. Någon motsvarande regel förekommer inte i annan jämförlig lagstiftning. Låntagaren skulle på detta vis kunna anpassa betalningen av lånet till en tidpunkt där ränteläget medför en rätt att få ersättning av långgivaren, något som inte är en lämplig ordning. – Inte heller lösningar av detta slag har ansetts lämpliga.

(f) Ännu ett alternativ är att utgå från *räntan på det förtidsbetalda beloppet under lånets återstående löptid*, med ett mindre avdrag, motiverat främst med att långgivaren genom förtidsbetalningen blivit kvitt kreditrisken och dessutom i många fall kan på ett förmånligt sätt placera om det återbetalda beloppet. En svaghet är dock att avdraget måste bestämmas efter en schablon, en annan att man bör utgå inte från det betalda beloppet utan från nuvärdet på detta.

(g) Slutligen finns möjligheten att kombinera en schablonregel (eller möjligen en regel om ersättning för långgivarens faktiska förlust) med ett *undantag för särskilda fall där en förtidsbetalning motiverats av låntagarens personliga förhållanden*. Det är dock svårt att utforma en sådan konsumentvänlig regel så att resultatet blir någorlunda lätt att förutse och regeln någorlunda lätt att tillämpa.

Utredningen har kommit fram till att det är alternativ (a) som bör komma i fråga vid en ändring av reglerna, om också inte heller denna utgör en helt tillfredsställande lösning. Närmast av konsumenthänsyn har det påslag som ska ske på jämförelseräntan höjts till 1,5 procentenheter. Ett ytterligare skydd mot oskäligt höga ränteskillnadsersättningar utgör den allmänna principen i 6 § KkrL att näringsidkaren i sitt förhållande till konsumenten ska iaktta god kreditgivningssed. En erinran om detta har intagits i lagens bestämmelse om ränteskillnadsersättning.

Vad sedan gäller frågan om rättsverkan av att *säkerheten för bostadslånet försämras*, har utredningen ansett det alltför strängt att alltid låta ett sådant förhållande medföra en skyldighet att förtidsbetala lånet – en påföljd som för övrigt sällan synes förekomma i praktiken. En händelse av detta slag behöver i och för sig inte tyda på att låntagaren har svårigheter att betala sin skuld. Utredningen anser övervägande skäl tala för att mildra regeln om försämring av säkerheten som grund för förtidsbetalning vid bostadslån, Förtidsbetalning bör bara kunna påkallas när försämringen beror på vanvård, naturhändelse eller liknande orsak (jfr 6 kap. 6 § JB).

Prop. 2013/14:44
Bilaga 1

Departementspromemorians lagförslag

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

Härmed föreskrivs att 33 och 36 §§ konsumentkreditlagen (2010:1846) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

33 §

Kreditgivaren har rätt att få betalning i förtid endast om det har gjorts förbehåll om detta i avtalet och

1. konsumenten sedan mer än en månad är i dröjsmål med betalning av ett belopp som överstiger tio procent av kreditfordran,

2. konsumenten sedan mer än en månad är i dröjsmål med betalning av ett belopp som överstiger fem procent av kreditfordran och dröjsmålet avser två eller flera poster som förfallit vid olika tidpunkter,

3. konsumenten på något annat sätt är i väsentligt dröjsmål med betalning,

4. säkerhet som ställts för krediten har avsevärt försämrats, eller

5. det står klart att konsumenten genom att avvika, skaffa undan egendom eller förfara på något annat sätt undandrar sig att betala sin skuld.

Om säkerhet som ställts för krediten utgörs av förbehåll om återtaganderätt, har kreditgivaren rätt till betalning i förtid på grund av försämrad säkerhet endast om konsumenten uppsåtligen eller genom grov vårdslöshet har orsakat att säkerheten avsevärt försämrats.

Om säkerhet som ställts för krediten utgörs av *panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet, tillämpas första stycket 4 endast om säkerheten försämrats på grund av vanvård, naturhändelse eller annan därmed jämförlig orsak. Utgörs säkerheten av förbehåll om återtaganderätt, har kreditgivaren rätt till betalning i förtid på grund av försämrad säkerhet endast om konsumenten uppsåtligen eller genom grov vårdslöshet har orsakat att säkerheten avsevärt försämrats.*

I fråga om kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet och räntan för krediten är bunden för hela eller en del av avtalstiden, dock minst tre månader, har kreditgivaren rätt att utan hinder av första och andra styckena få betalning i förtid på den dag då den tid för vilken räntan är bunden löper ut. Detta gäller dock endast om det har gjorts förbehåll om det i avtalet och det finns synnerliga skäl.

36 §

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

Kreditgivaren får inte tillgodoräkna sig någon ersättning för att skulden betalas i förtid. Är krediträntan bunden när förtidsbetalningen sker, har kreditgivaren dock rätt att ta ut ränteskillnadsersättning av kredittagaren för den tid som återstår, om förbehåll har gjorts om detta.

Ränteskillnadsersättningen får

1. *för kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet*

a) *högst motsvara skillnaden mellan räntan på krediten och räntan på statskuldväxlar med en löptid som motsvarar återstående räntebindningstid ökad med en procentenhet, om den tid för vilken ersättningen ska betalas är kortare än ett år, eller*

b) *högst motsvara skillnaden mellan räntan på krediten och räntan på statsobligationer med en förfallotid som motsvarar återstående räntebindningstid ökad med en procentenhet, om betalningstiden överstiger den som anges i a, och*

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

Vid förtidsbetalning enligt 32–35 §§ ska konsumenten betala ränta och andra kostnader för krediten för tiden fram till förtidsbetalningen men inte för tiden därefter.

För kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet får ränteskillnadsersättningen högst motsvara skillnaden mellan räntan på krediten och den ränta som vid betalningstillfället i allmänhet gäller för bostadsobligationer med den löptid som närmast motsvarar återstående räntebindningstid ökad med en och en halv procentenhet.

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

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

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

Kreditgivarens fordran enligt denna paragraf ska bestämmas i överensstämmelse med god kreditgivningssed.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014. I fråga om kreditavtal som ingåtts före ikraftträdandet och inte ändrats efter detta tillämpas äldre bestämmelser om ränteskillnadsersättning.

Efter remiss har yttranden över departementspromemorian avgetts av Sveriges Riksbank, Svea hovrätt, Malmö tingsrätt, Förvaltningsrätten i Stockholm, Domstolsverket, Konsumentverket, Allmänna reklamationsnämnden, Boverket, Lantmäteriet, Finansinspektionen, Kronofogdemyndigheten, Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, Ekonomihögskolan vid Lunds universitet, Konkurrensverket, Tillväxtverket, Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, Finansbolagens Förening, HSB Riksförbund, Mäklarsamfundet, Näringslivets Regelnämnd, Sparbankernas Riksförbund, Svensk Försäkring, Svensk Inkasso, Svenska Bankföreningen, Sveriges advokatsamfund och Villaägarnas Riksförbund.

Regelrådet, Egnahemsägarnas Riksförbund, Fastighetsmäklarförbundet FMF, Företagarna, Konsumenternas Bank- och finansbyrå, Konsumenternas Försäkringsbyrå, Konsumentvägledarnas förening, Riksbyggen, Svenskt Näringsliv, Sveriges Kommuner och Landsting samt Sveriges Konsumenter har beretts tillfälle att avge yttrande men avstått från att yttra sig.

Yttranden har också kommit in från enskilda personer.

Lagrådets yttrande

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2013-10-22

Närvarande: F.d. justitierådet Leif Thorsson samt justitieråden Gudmund Toijer och Olle Stenman.

Rättvisare regler vid förtidsbetalning av bostadslån

Enligt en lagrådsremiss den 10 oktober 2013 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i konsumentkreditlagen (2010:1846).

Förslaget har inför Lagrådet föredragits av rättssakkunnige Mattias Pleiner.

Förslaget föranleder följande yttrande av *Lagrådet*:

33 §

Paragrafen behandlar en kreditgivares rätt till betalning i förtid. Enligt första stycket 4 har en kreditgivare rätt till förtidsbetalning av en kredit, om den säkerhet som ställts för krediten har försämrats avsevärt.

I ett nytt tredje stycke införs ett undantag från denna regel, om säkerheten utgörs av panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller motsvarande rätt i byggnad på ofri grund. För rätt till förtidsbetalning i dessa fall krävs att säkerheten har försämrats avsevärt till följd av någon annan orsak än en allmän prisnedgång på den relevanta marknaden.

Uttrycken ”allmän prisnedgång” och ”relevant marknad” har inte preciserats i lagtexten. I författningskommentaren utvecklas vad som avses med bestämmelsen och den belyses med ett antal exempel. Där anförs bl.a. att kravet på att prisnedgången ska vara allmän innebär att det inte är tillräckligt att värdet gått ner endast för enstaka bostäder, utan det krävs en bredare nedgång. Med relevant marknad avses marknaden för egendom som är likvärdig med den som utgör säkerhet för krediten. Normalt bör den relevanta marknaden omfatta annan likvärdig egendom på orten. Ibland måste beaktas att marknaden kan skilja sig åt mellan olika områden eller specifika lägen inom orten förutsatt att omsättningen på denna marknad är tillräcklig för att fastställa en allmän prisnivå. I författningskommentaren ges vidare det exemplet att om bostadsrätterna i en bostadsrättsförening minskat i värde på grund av en yttre faktor som detaljplanläggning, bör den relevanta marknaden omfatta likvärdiga bostadsrätter som kan ha påverkats av samma planering.

Varje annan allvarlig försämring av säkerheten än en allmän prisnedgång på den relevanta marknaden ger kreditgivaren rätt till förtidsbetalning. Uttrycken allmän prisnedgång och relevant marknad har därför en viktig avgränsande funktion för framförallt den enskilde bolåntagaren. Eftersom konsumentkreditlagen syftar till att tillförsäkra den enskilde konsumenten ett rättsligt skydd, bör en reglering på området ha en sådan utformning att alla konsumenter i samma situation får samma utökade konsumentskydd som bestämmelsen syftar till. Det är enligt Lagrådets mening tveksamt om så är fallet, i vart fall läst i ljuset av

uttalandet i författningskommentaren att det inte är tillräckligt att värdet gått ned endast för enstaka bostäder.

Den föreslagna bestämmelsen kommer att ge avsett skydd i de fall det allmänna prisläget på bostäder sjunker kraftigt på grund av nedläggning av fabriken på en bruksort i glesbygd eller en allmän ekonomisk depression i landet. Regleringen torde också fungera när yttre faktorer som t.ex. nya detaljplanebestämmelser påverkar prisbilden i ett mer begränsat geografiskt område. Antag emellertid att detaljplanen innebär att en motorväg dras genom eller i anslutning till ett bostadsområde och att motorvägen fortsätter ut på landsbygden och där passerar enstaka villafastigheter. Det är svårt att se de rättsligt relevanta skälen för att de förra men inte de senare fastighetsägarna på grund av ett prisfall skulle vara skyddade mot förtida uppsägning av bostadslån. Det avgörande borde enligt Lagrådets mening vara om de yttre faktorerna – dvs. sådana faktorer som inte förorsakats av den enskilde bostadsinnehavaren och inte heller rent fysiskt påverkat säkerheten – är av sådan karaktär att de påverkar priset negativt på grund av bostadens geografiska placering.

Lagrådet är medvetet om svårigheterna att fastställa en prisnedgång i glesbygd eller andra områden med få faktiska försäljningar. I lagrådsremissen har frågan inte närmare berörts. Det naturliga är, som också lagrådsremissens förslag synes bygga på, att utgå från faktiska försäljningar av bostäder på den relevanta marknaden. Det finns emellertid även andra metoder. I fastighetstaxeringslagen (1979:1152) föreskrivs i 5 kap. 5 a § att om inga fastigheter har sålts inom ett värdeområde, eller för få för att värdenivån inom området med säkerhet ska kunna bestämmas, får ledning hämtas från försäljningar inom andra värdeområden där förutsättningarna för prisbildningen kan antas vara likartade. Sådana jämförande metoder torde också vara tillämpliga ifråga om andra bostäder än fastigheter, t.ex. bostadsrätter.

Det är därför inte uteslutet att förslaget kan leda till skilda bedömningar i fall som från de enskilda konsumenternas perspektiv ter sig jämförbara. Sådana skillnader är från rättsliga utgångspunkter svåra att motivera. Lagtexten är visserligen allmänt hållen och synes därigenom öppna för en mer vidsträckt tolkning än vad som kommer till uttryck i författningskommentaren. Det kan inte anses oförenligt med ordalydelsen att låta bestämmelsen omfatta även avsevärda prisnedgångar på enskilt belägna bostäder. En förutsättning är då att de faktorer som påverkar värdenedgången skulle vara relevanta om bostaden i stället hade legat i ett mer tätbebyggt område.

Just den allmänt hållna lagtexten i förening med de mer restriktiva motivuttalandena lämnar dock utrymme för skilda tolkningar, något som i sin tur är ägnat att skapa problem vid tillämpningen. Därmed framstår det som osäkert om rättsläget kommer att utvecklas på det sätt som avses i lagrådsremissen. Frågan bör övervägas ytterligare i det fortsatta lagstiftningsarbetet. Det bör då klargöras att bedömningen av jämförbara situationer ska vara likformig.

Enligt vad som uttalas i remissen innebär det nu behandlade förslaget om inskränkningar i rätten till förtidsbetalning inte någon egentlig skillnad för kreditgivarna eller kreditmarknaden jämfört med vad som i praktiken gäller i dag; kreditgivarna har nämligen hittills inte använt den möjlighet till förtida betalning som förslaget avser att begränsa. Det

ligger, sägs det vidare, normalt inte i kreditgivarnas intresse att säga upp en konsuments bostadskredit vid en allmän prisnedgång, om konsumenten fullgör sina skyldigheter. Det sagda för tanken till att endast realiserade kreditförluster och inte redan en nedgång i ställda säkerheters värde skulle ha betydelse vid beräkningen av kapitaltäckningsgraden. Frågan bör belysas ytterligare i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Enligt förslaget ska de nya bestämmelserna gälla även för kreditavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. För kreditavtal med en kreditränta som är bunden vid ikraftträdandet gäller dock äldre bestämmelser om ränteskillnadsersättning till dess räntebindningstiden löper ut.

Förslaget innebär ett avsteg från vad som i lagrådsremissen benämns ”huvudprincipen i svensk lagstiftning om att ny lag bara tillämpas på avtal ingångna efter lagens ikraftträdande”. Det är fråga om ett mer vidsträckt avsteg än vad som föreslogs i departementspromemorian genom att det tar sikte på de nya reglerna om inskränkningar i kreditgivarens rätt till förtida betalning vid försämrad säkerhet. I departementspromemorian anges att det inte synes finnas tillräckliga skäl för att gå ifrån ”den allmänna principen om att en lagstiftning inte ska ingripa i gällande avtalsförhållanden” (se Ds 2013:38 s. 81 f.).

Som skäl för den föreslagna regeln anføres i lagrådsremissen att det ur ett konsumentperspektiv är önskvärt att de nya reglerna får fullt genomslag så snart som möjligt och att en retroaktiv verkan sannolikt skulle få liten betydelse för kreditgivarna och för kreditmarknaden. Efter vad som sägs i lagrådsremissen skulle det också vara svårförståeligt om vissa äldre lån skulle kunna sägas upp med hänvisning till att säkerheten har avsevärt försämrats samtidigt som låntagare med nya lån skulle vara skyddade mot uppsägning, trots att förhållandena i övrigt var jämförbara.

Vid lagstiftning inom förmögenhetsrättens område brukar det ges stor betydelse att den enskilde ska kunna överblicka konsekvenserna av en rättshandling när den vidtas. En sådan förutsebarhet är viktig från rätts-säkerhetssynpunkt. Det är därför en allmän strävan att inte ge lagstiftningen retroaktiv verkan. Det har dock ansetts vara godtagbart med avsteg från denna grundsats, om det finns tungt vägande skäl. (Se bl.a. KU 1974:60 s. 3 f.)

Även om det alltså finns grund för en restriktiv inställning, får de skäl som anføres i lagrådsremissen – särskilt om intresset av en likformig behandling – anses tillräckligt starka för att göra ett avsteg godtagbart i detta fall.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 7 november 2013

Närvarande: Statsministern Reinfeldt, ordförande, och statsråden Björklund, Bildt, Erlandsson, Hägglund, Borg, Billström, Adelsohn Liljeroth, Ohlsson, Norman, Attefall, Engström, Kristersson, Elmsäter-Svärd, Ullenhag, Hatt, Ek, Enström, Svantesson

Föredragande: statsrådet Billström

Regeringen beslutar proposition 2013/14:44 Rättvisare regler vid förtidsbetalning av bostadslån