

Yttrande

Datum
2024-01-23

Processnummer
3.1.2

Diarienummer
6825/2023

Ert diarienummer
Ju2023/02346

Regeringskansliet
Justitiedepartementet

ju.remissvar@regeringskansliet.se

Yttrande över promemorian ”En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider”

Boverkets ställningstagande

Boverket tillstyrker med följande synpunkter Justitiedepartementets promemoria ”En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider”.

Boverkets synpunkter

Boverket anser att det i princip är bra att koppla kompensationen för ränteskillnader till de genomsnittliga swapräntorna snarare än till räntan på bostadsobligationer. Enligt promemorian blir den maximala ränteersättningen när ett bolån avslutas i förtid, vid de flesta tidpunkter, lägre med den föreslagna schablonregeln, vilket kan leda till att fler konsumenter bestämmer sig för att binda sina lån. Boverket tror dock att de nya reglerna kan uppfattas som svårare och krångligare att förstå än nuvarande bestämmelser, vilket kan leda till osäkerhet om räntebindingen. Det är viktigt att ha en beräkningsmodell som är lätt att förstå.

När det gäller frågan om ändring av bestämmelserna om ränteskillnadsersättning ligger Boverkets intresse främst i att säkerställa konsumentskyddet. Boverkets uppfattning är att så många som möjligt ska kunna tillgodose sina boendepreferenser och att det ska kunna ske på ett säkert sätt. Att konsumenter inte har möjlighet att byta bostad eller bank på grund av förtida betalning av fasta bolånevillkor kan få konsekvenser för deras känsla av trygghet när det gäller att ta lån, bostadsmarknadens totala rörlighet och konkurrensen mellan olika banker. Den ersättning som krävs för att kompensera ränteskillnader är en betydande transaktionskostnad, vilken påverkar rörligheten på bostadsmarknaden.

Konsumenterna bär alla risker som är förknippade med förtida inlösen av bostadslån. Det är konsumenten som ska kompensera banken när systemet tillåter det, men konsumenten får inte något tillbaka när banken kan vinna på att ett bundet bolån löses i förtid. Boverket inser att banker lider en förlust när ett lån avslutas i förtid men tycker att bankerna bör bedöma varje fall individuellt och överväga de faktiska kostnaderna. Bankerna bör ha en skyldighet att fastställa och upplysa om de kostnader som uppkommit i varje enskilt fall. Enligt gällande regler ska kreditgivaren på begäran snarast ge konsumenten information om vad en betalning av skulden i förtid innebär och informationen ska innehålla en uppskattning av kostnaderna och en förklaring av de antaganden som uppskattningen bygger på (32 § andra stycket konsumentkreditlagen (2010:1846)). Syftet med ersättningen bör vara att endast täcka bankens faktiska kostnader. Ett sådant system skulle vara mer rättvist än den schablonregel som beskrivs i det nuvarande förslaget och skulle göra det möjligt för konsumenterna att få en djupare förståelse för vad de verkligen betalar för.

Det ligger i allas intresse att säkerställa att framtida lånekostnader för hushållen är stabila, vilket kan uppnås genom att minska deras exponering mot räntefluktuationer. För att få en stabilare framtida lånekostnad vore det bra om fler låntagare väljer fasta räntor som är bundna till en löptid på 5 år eller längre. Dessutom bör bankerna, som i första hand finansierar bolån genom bostadsobligationer, överväga att förlänga löptiden för dessa obligationer. Den finansiella stabiliteten förbättras om långgivare och låntagare tillsammans tillämpar en mer långsiktig syn på lånefinansiering, vilken i en internationell jämförelse är kort. För att åstadkomma ett mer långsiktigt perspektiv måste både låntagare och långgivare se fördelarna med att låta konsumenterna binda räntorna till längre löptider.

I detta ärende har stf generaldirektör Yvonne Svensson beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit nationalekonom Christer Löfgren. I den slutliga handläggningen har också stf rättschef Carl-Magnus Oredsson, enhetschef Magnus Jacobsson och fastighetsekonom Lisa Borgström Åkesson deltagit.

Yvonne Svensson
stf generaldirektör

Christer Löfgren
nationalekonom

Kopia till:
ju.L2@regeringskansliet.se
petter.troedsson@regeringskansliet.se