

2024-01-23  
Ju2023/02346

## **Byggföretagens yttrande avseende promemorian En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider (Ju2023/02346)**

Byggföretagen är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar cirka 4 000 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Byggföretagen har tagit del av rubricerad remiss och vill framföra nedanstående synpunkter.

### **Byggföretagens ställningstaganden**

Utredningen har föreslagit en ny schablonregel för beräkning av ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning av en bostadskredit med bunden ränta som inte utgår ifrån den enskilde konsumentens individuellt avtalade ränta.

Byggföretagen tillstyrker förslaget och ser att konsumentskyddet bör stärkas av denna förändring. Byggföretagen menar dock att även med denna förändring består incitamenten för att välja rörlig ränta, liksom det hinder för rörlighet på bostadsmarknaden som en hög ränteskillnadsersättning utgör.

Givet direktiven finns det anledning att ytterligare analysera behovet av att införa en spärregel och av att försäljning av bostaden ska kunna ske utan ränteskillnadsersättning.

### **Oförutsägbarheten utgör ett problem**

Även med förändringen är det omöjligt för konsumenten att förutse hur stor ränteskillnadsersättningen blir. Det är också svårt att förutse förändrade bostadsbehov över tid. Dessa osäkerheter utgör hinder för att binda räntan. I promemorian uttrycks detta ”*För hushållen utgör sannolikt risken för att få betala ränteskillnadsersättning vid byte av bostad en faktor som kan göra att de väljer en kortare bindningstid på sina bolån än vad de annars skulle ha gjort.*”

Byggföretagen ser inga förslag i promemorian som svarar mot denna problematik. Givet att lagstiftaren vill öka incitamenten för att välja ett lån med bunden ränta bör sådana förslag övervägas ytterligare. Promemorian adresserar förvisso några sådana förändringar, men avfärdar dem.

Särskilt hushåll tidigt i bostadskarriären kan ha svårt att överblicka vilken tidshorisont man har för sitt boende. Under åren för familjebildning sker ofta flera flyttar – från ensamhushåll till parhushåll, därefter till ett boende som passar för en familj. Senare kan det röra sig om skilsmässor eller andra oplanerade händelser.

En spärregel, som diskuteras men avfärdas i promemorian, bör därför övervägas ytterligare. Det skulle ge konsumenten möjlighet att räkna på den maximala kostnaden av att förtidsbetala lånet och fatta ett mer informerat beslut om räntebindningstid.

En annan möjlighet är en ordning där konsumenten vid försäljning har rätt att lösa lånet utan att betala mer än en på förhand känd administrativ avgift, dvs utan ränteskillnadsersättning. Detsamma bör i sådant fall gälla även vid dödsbo. Det skulle innebära att den som av olika skäl är osäker kring sin horisont för boendet ändå vågar binda sitt lån, samtidigt som rörligheten på bostadsmarknaden gynnas.

### **Möjlighet till extraamorteringar**

Promemorian framhåller att det är viktigt att kreditgivare tar ansvar för att upprätthålla en sund amorteringskultur, ”i synnerhet om låntagare önskar öka den månatliga takten i sina amorteringar”. Det är därför förvånande att det inte föreslås en rätt för konsumenten att utan ränteskillnadsersättning göra extraamorteringar, åtminstone upp till en viss taknivå. Utan en sådan möjlighet är incitamentet fortsatt starkt att välja rörlig ränta för att behålla möjligheten till extraamorteringar.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Anna Broman, bostadspolitisk expert, [anna.broman@byggforetagen.se](mailto:anna.broman@byggforetagen.se) alt. 072-708 58 62.

BYGGFÖRETAGEN



Catharina Elmsäter-Svärd  
Verkställande direktör