



Rättvisare regler vid förtidsbetalning av bostadslån

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet regeringens proposition 2013/14:44 Rättvisare regler vid förtidsbetalning av bostadslån.

Propositionen innehåller förslag till ändringar i konsumentkreditlagen. 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.

Ingen motion har väckts med anledning av propositionen, och utskottet föreslår att riksdagen antar regeringens lagförslag.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Redogörelse för ärendet	4
Utskottets överväganden	5
Rättvisare regler vid förtidsbetalning av bostadslån	5
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag	8
Propositionen	8
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag	9

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

Rättvisare regler vid förtidsbetalning av bostadslån

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i konsumentkreditlagen (2010:1846). Därmed bifaller riksdagen proposition 2013/14:44.

Stockholm den 13 mars 2014

På civilutskottets vägnar

Veronica Palm

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Veronica Palm (S), Nina Lundström (FP), Oskar Öholm (M), Eva Bengtson Skogsberg (M), Carina Ohlsson (S), Marta Obminska (M), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Katarina Köhler (S), Yilmaz Kerimo (S), Jessika Vilhelmsson (M), Jan Lindholm (MP), Roland Utbult (KD), Markus Wiechel (SD), Thomas Finnborg (M), Amineh Kakabaveh (V) och Helén Andersson (C).

Redogörelse för ärendet

I detta betänkande behandlar utskottet proposition 2013/14:44 Rättvisare regler vid förtidsbetalning av bostadslån. Propositionen har sin bakgrund i att regeringen gav en sakkunnig person i uppdrag att se över vissa regler i konsumentkreditlagen (2010:1846). 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). Departementspromemorian har remissbehandlats och ligger till grund för förslaget i denna proposition.

Regeringens förslag till riksdagsbeslut finns i bilaga 1 till detta betänkande och regeringens lagförslag i bilaga 2. Lagrådet har yttrat sig över de lagförslag som arbetats fram inom Regeringskansliet.

Ingen motion har väckts med anledning av propositionen.

I ärendet har Svenska Bankföreningen kommit in med en skrivelse och begärt att riksdagen ska skjuta fram ikraftträdandet för lagändringarna till den 1 januari 2015.

Utskottets överväganden

Rättvisare regler vid förtidsbetalning av bostadslån

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag.

Bakgrund

I konsumentkreditlagen (2010:1846) 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 har 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 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 (6 §) att kreditgivaren fullt ut utnyttjar den ram för ersättningen som regeln ger (prop. 1993/94:201 s. 13).

Enligt konsumentkreditlagen kan en kreditgivare kräva att konsumenten betalar tillbaka sitt lån i förtid, om den säkerhet som ställts för krediten har försämrats avsevärt (33 § första stycket 4). 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.

Ett EU-direktiv om bostadslåneavtal antogs i januari 2014 (EU-kommissionens förslag KOM(2011) 142) och kommer att träda i kraft inom kort. Förslaget innebär ett regelverk på unionsnivå för bostadskrediter till konsumenter. Syftet med direktivförslaget är att skapa en effektiv och konkurrenskraftig inre marknad med en hög skyddsnivå för konsumenter, kreditgivare och kreditförmedlare samt att främja finansiell stabilitet

genom att sörja för ansvarsfullt fungerande marknader för bostadskrediter. Direktivet är tänkt att leda till en fullständig harmonisering på de områden som det reglerar.

Propositionen

Propositionen innehåller förslag till ändringar i konsumentkreditlagen (2010:1846).

Regeringen gör bedömningen att 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 svara bättre mot kreditgivarens förlust. Kraven på kreditgivaren att begränsa förlusten bör skärpas.

Förslaget innebär att 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.

Enligt regeringen bör det allmänna ränteläget för bostadsobligationer med en viss löptid kunna fastställas relativt enkelt. Bestämmelsen i 36 § om hur ränteskillnadsersättningen ska beräknas anger vad konsumenten högst ska betala, och det är fråga om schablonregler som kan tillämpas i normala fall. I propositionen finns i författningskommentaren till 36 § en beskrivning av hur en beräkning av en sådan ränta kan gå till (s. 29 f.). I propositionen redovisas att regeringen även avser att ge Finansinspektionen i uppdrag att till ytterligare vägledning för tillämpningen utveckla hur det allmänna ränteläget för bostadsobligationer skulle kunna beräknas i olika situationer.

Enligt regeringen är förslaget väl förenligt med bostadslånedirektivet.

Regeringen föreslår vidare att 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.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2014. De nya bestämmelserna ska enligt förslaget även gälla för kreditavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Äldre bestämmelser om ränteskillnadsersättning ska dock gälla, om räntan har bundits före ikraftträdandet och räntebindningstiden fortfarande löper vid ikraftträdandet. När räntebindningstiden har löpt ut ska de nya bestämmelserna tillämpas även på sådana äldre avtal.

Utskottets ställningstagande

Det har inte väckts någon motion med anledning av regeringens lagförslag. Utskottet har inte heller något att invända mot lagförslagen.

Svenska Bankföreningen har i en skrivelse till utskottet begärt att riksdagen ska skjuta fram ikraftträdandet för lagändringarna till den 1 januari 2015. Som skäl för detta har bankföreningen framfört att den modell som Finansinspektionen fått i uppdrag att ta fram för hur det allmänna ränteläget för bostadsobligationer ska beräknas förmodligen inte kommer att vara klar innan de föreslagna lagändringarna ska träda i kraft.

Bestämmelsen i 36 § om hur ränteskillnadsersättning ska beräknas anger vad konsumenten högst ska betala. I propositionen finns en beskrivning av hur en beräkning av den ränta som vid betalningstillfället i allmänhet gäller för bostadsobligationer kan gå till. Därtill kommer att övergångsbestämmelserna innebär att äldre bestämmelser om ränteskillnadsersättning ska gälla om räntan bundits före ikraftträdandet och räntebindningstiden fortfarande löper vid ikraftträdandet. Mot denna bakgrund ser utskottet inga skäl att senarelägga ikraftträdandet.

Sammantaget anser således utskottet att riksdagen bör anta regeringens lagförslag.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2013/14:44 Rättvisare regler vid förtidsbetalning av bostadslån:

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i konsumentkreditlagen (2010:1846).

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

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 räntebindningstiden löper ut.