

Till Justitiedepartementet

I april 2012 fick jag i uppdrag att se över vissa bestämmelser i konsumentkreditlagen om ränteskillnadsersättning och förtidsbetalning. Jag får härmed överlämna promemorian Ränteskillnadsersättning m.m. vid bolån.

Stockholm i maj 2013

Bertil Bengtsson

Innehåll

Sammanfattning	9
1 Förslag till lag om ändring i konsumentkreditlagen (2010:1846)	13
2 Utredningens uppdrag m.m.	17
3 Gällande rätt m.m.	19
3.1 Nuvarande lagstiftning	19
3.2 Reglernas förhistoria.....	22
4 Den fortsatta diskussionen	27
5 Annan nordisk rätt	33
6 Jämförelse med allmänna kontraktsrättsliga principer	37
7 Alternativa sätt att bestämma ränteskillnadsersättningen; allmänt	41
8 Jämförelseränta som anknyter till räntan på statspapper	45

8.1	Kritik mot nuvarande schablonregel.....	45
8.2	Schablonregel med annat påslag än nu?	48
9	Jämförelseränta som utgår från ränteläget för bostadsobligationer.....	51
9.1	Schablonregel om bostadsobligationer?	51
9.2	Jämförelseränta som utgår från kreditgivarens egna bostadsobligationer	53
10	Föränderlig jämförelseränta	55
11	Regler som utgår från långivarens förlust	59
12	Regler som anknyter till det återbetalda lånet.....	63
13	Hänsyn till skälen för förtidsbetalningen?.....	65
14	Några slutsatser angående ersättningen	69
15	Ytterligare skydd för låntagaren?	73
16	Förtidsbetalning vid försämrad säkerhet.....	77
16.1	Bakgrund.....	77
16.2	Förslag	79
17	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	81
18	Förslagets ekonomiska konsekvenser	83
19	Författningskommentar	87

Bilaga 1	Uppdrag att se över vissa bestämmelser i konsumentkreditlagen	91
Bilaga 2	Tre stiliserade exempel på skillnaderna mellan den nuvarande och den föreslagna regleringen	93

Sammanfattning

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 ersättningsskyldighet 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 alltjämt utgå från räntan på statspapper men *bestämna 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 skäligena resultat, och svängningarna i ränteläget får större bety-

delse 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 ersättningsskyldighet, 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 långivaren 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 långivaren, 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 långivaren 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 långivarens 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).

1 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 försämrade 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 försämrade 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

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 därefter.
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

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

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.

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.

2 Utredningens uppdrag m.m.

Utredningsuppdraget framgår närmare av *bilaga 1*. Det avser översyn av två bestämmelser i konsumentkreditlagen (2010:1846; KkrL).

I 36 § KkrL föreskrivs hur s.k. ränteskillnadsersättning ska beräknas vid förtidsbetalning av bostadskrediter, varvid en jämförelse ska ske med räntan på vissa statsskuldväxlar eller statsobligationer. Regleringen har ansetts kunna leda till att kreditgivaren över- eller underkompenseras, beroende på förändringar i förhållandet mellan statslåneräntor och bostadslåneräntor. Den har vidare ansetts försvåra att bostadslån ges i euro. Uppdraget innebär i denna del att föreslå en ny reglering av rätten till ränteskillnadsersättning i sådana fall. Regleringen bör skapa förutsättningar för en rättvis ersättning och samtidigt vara enkel att förstå och tillämpa. Den bör inte heller motverka att lån beviljas i utländsk valuta.

Enligt 33 § 4 p. KkrL har vidare en kreditgivare rätt till betalning i förtid när en säkerhet som ställts för krediten avsevärt har försämrats. Bestämmelsen har ansetts ge kreditgivaren rätt till förtidsbetalning om marknadsvärdet på en fastighet eller en bostadsrätt som pantsatts för ett bostadslån minskat avsevärt. Uppdraget innebär här att se över bestämmelsen i syfte att bättre skydda en låntagare mot krav på förtidsbetalning som grundas endast på den omständigheten att en bostad har fallit i värde.

Under utredningsarbetets gång tillsattes på initiativ av Finansdepartementet en arbetsgrupp som skulle vara utredningen behjälplig med ekonomiska analyser av olika alternativ. Utredningsarbetet har bedrivits i nära samarbete med arbets-

gruppen, som bl.a. bidragit med en analys av förslagets ekonomiska konsekvenser (avsnitt 18 nedan). Vidare har diskussioner skett med Svenska Bankföreningen och med Konsumentverket. Synpunkter har kommit in från ekonomer inom universiteten.

I enlighet med uppdraget avlämnades en första version av promemorian i december 2012. Då återstod emellertid mycket förhandlingsarbete kring EU:s väntade direktiv om bostadslåneavtal (se avsnitt 4 nedan), och promemorian ansågs därför tills vidare inte böra publiceras. Senare inkomna synpunkter och material har beaktats när promemorian slutligen avlämnats i maj 2013.

3 Gällande rätt m.m.

3.1 Nuvarande lagstiftning

Enligt 32 § KkrL har konsumenten rätt att betala sin skuld till kreditgivaren i förtid, varvid kreditgivaren har rätt till viss ersättning enligt vad som närmare föreskrivs i 36 §. Kreditgivaren får vidare, efter förbehåll i avtalet, kräva förtidsbetalning i vissa närmare angivna fall (se 33–35 §§). Enligt 33 § gäller detta när konsumenten (1) sedan mer än en månad är i dröjsmål med betalning av ett belopp överstigande 10 procent av kreditfordran, (2) sedan mer än en månad är i dröjsmål med betalning av ett belopp överstigande 5 procent av kreditfordran och dröjsmålet avser två eller flera poster som förfallit vid olika tidpunkter eller (3) på något annat sätt är i väsentligt dröjsmål med betalningen. Ytterligare kan förtidsbetalning krävas (4) när säkerhet som ställts för krediten har avsevärt försämrats – en regel av särskilt intresse i fortsättningen – samt dessutom (5) när det står klart att konsumenten genom att avvika, skaffa undan egendom eller på något annat sätt undandrar sig att betala sin skuld. I 33 § 3 st. sägs att i fråga om kredit som dels är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet, dels innebär en ränta bunden för hela eller en del av avtalstiden (dock minst tre månader), kreditgivaren har rätt att alltid få betalning i förtid på den dag då den tid för vilken räntan är bunden löper ut. Även detta gäller dock endast om det gjorts förbehåll för detta i avtalet och det dessutom finns synnerliga skäl.

I 34 § 1 st. finns regler om viss uppsägningstid. 34 § 2 st. föreskriver att vid krav på förtidsbetalning på grund av dröjsmål (33 § 1 st. 1–3 p.) konsumenten ändå inte är skyldig betala i förtid om betalning av förfallet belopp jämte dröjsmålsränta sker före uppsägningstidens utgång. Detsamma gäller om konsumenten bl.a. vid uppsägning på grund av försämrad säkerhet (33 § 1 st. 4 p.) genast efter uppsägningen eller inom medgiven uppsägningstid ställer godtagbar säkerhet för fordran.¹

Också bestämmelser i annan lag kan åberopas till stöd för att försämrad säkerhet ska ha sådan påföljd (35 §). Här bör särskilt nämnas regeln i 6 kap. 6 § JB, att om fastigheten försämras till följd av vanvård eller naturhändelse eller av annan därmed jämförlig orsak så att panträttens värde väsentligt minskas, borgenären får söka betalning ur fastigheten fastän fordringen ej är förfallen till betalning. Denna regel tar alltså sikte på vissa närmare angivna fysiska orsaker till värdeminskningen.

Vid förtidsbetalning i de fall som angetts i 32–35 §§ KkrL ska, enligt 36 §, konsumenten betala ränta och andra kostnader för krediten för tiden fram till förtidsbetalningen. Vid beräkningen av kreditgivarens fordran ska de grunder som stämmer med god kreditgivningssed tillämpas. – Kreditgivaren får inte tillgodoräkna sig någon ersättning för att skulden betalas i förtid, utom när krediträttan är bunden vid betalningstillfället (varvid det framkommit att flera banker anser att en ränta bunden på högst tre månader räknas som rörlig ränta). Då har kreditgivaren rätt att efter förbehåll ta ut en ränteskillnadsersättning av kredittagaren för tid som återstår av lånet. För kredit förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller rätt i byggnad som inte hör till fastighet gäller olika regler beroende på betalningstiden. Är denna kortare än ett år, får ersättningen högst motsvara skillnaden mellan räntan på krediten och räntan på statsskuldväxlar med en löptid motsvarande återstående räntebindningstid, ökad med 1 procentenhet.

¹ Om konsumenten tidigare befriats från förtidsbetalning enligt andra stycket, kan han inte ånyo åberopa dessa bestämmelser; se 34 § 3 st.

Är betalningstiden ett år eller mera, får ersättningen i stället högst utgöra skillnaden mellan räntan på krediten och räntan på statsobligationer med en förfallotid motsvarande återstående räntebindningstid ökad med 1 procentenhet. Bestämmelserna gäller alltså, i motsats till enligt tidigare lagstiftning, alla konsumentkrediter med säkerhet av angivet slag, oavsett ändamålet med krediten. I praktiken lär det bli fråga om bostadslån. – Skulle det inte finnas några statspapper med angiven löptid eller förfallotid bör enligt Finansinspektionens allmänna råd användas en metod med linjär interpolering baserad på de två statsskuldväxlar eller statsskuldbobligationer vilkas löptid eller förfallotid ligger närmast före och efter kreditens räntebindningstid; finns det inte tillgång till två statspapper av samma slag som uppfyller detta krav, bör man använda sig av den närmaste statsskuldväxeln respektive statsobligationen. Härvid bör den officiellt publicerade räntan på statspapper omvandlas till en årseffektiv ränta. Ränteskillnadsersättning bör enligt inspektionen beräknas som skillnaden mellan samtliga betalningsflöden enligt avtalet nuvärdesberäknade tillbaka till förtidsbetalningsdagen och kapitalskulden vid räntebindningstidens slut.

För annan kredit än nu har sagts får ersättningen högst motsvara 1 procent av det förtidsbetalade beloppet eller, om vid betalningstillfället återstår kortare tid av kreditavtalets löptid än ett år, 0,5 procent av detta belopp; ersättningen får dock i detta fall inte överstiga det belopp som konsumenten skulle ha betalat i ränta under återstående löptid enligt kreditavtalet. – Det tilläggs, att ränteskillnadsersättning inte får tas ut för den del av räntan som motsvaras av en kreditgarantiavgift, när statlig kreditgaranti har lämnats och avgift tas ut för garantin; inte heller vid betalning av en kontokredit eller från en försäkring som garanterar återbetalning av krediten. Särskilda regler gäller när kreditgivaren utnyttjar återtaganderätt; se 38, 40 och 41 §§ KkrL.

Enligt 8 § 1 st. ska näringsidkaren i rimlig tid innan ett kreditavtal ingås ge konsumenten information bl.a. om konsu-

mentens rätt till förtidsbetalning samt kreditgivarens rätt till ränteskillnadsersättning och hur denna ersättning ska beräknas (se p. 16). I 2 st. föreskrivs att informationen ska ges i formuläret ”Standardiserad europeisk konsumentkreditinformation”. Om det är fråga om kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet, behöver näringsidkaren dock bara ge information i vissa avseenden, bl.a. om den effektiva räntan samt om kreditbeloppet, villkoren för utnyttjande av krediten och kreditavtalets löptid – däremot inte om ränteskillnadsersättningen (se 8 § 4 st.). Här kan i stället användas den s.k. bolånekoden, som anses bättre anpassad för bostadskrediter; flertalet svenska kreditgivare har åtagit sig att följa denna (se prop. 2009/10:242 s. 50 f.).

Det kan nämnas att med utgångspunkt i Finansinspektionens allmänna råd en vägledning utarbetats av Konsumenternas Försäkringsbyrå och Konsumenternas Bank- och Finansbyrå, som avser att underlätta för konsumenter att beräkna ränteskillnadsersättning när ett lån ska lösas. Genom att på en webbplats föra in räntan på lånet, kvarvarande skuld, betalningstillfällen, amortering per månad, ränteändringsdag och datum för lösen av lånet kan man komma fram till den ungefärliga kostnaden för att lösa lånet vid viss tidpunkt.

Av betydelse i sammanhanget är också den allmänna regel som tagits upp i 6 § KkrL. Näringsidkaren ska i sitt förhållande till konsumenten iakttä god kreditgivningssed och därvid bl.a. ta till vara konsumentens intressen med tillbörlig omsorg.

3.2 Reglernas förhistoria

De nuvarande reglerna om ränteskillnadsersättning tillkom år 1994, då de infördes i 24 § i dåvarande konsumentkreditlag (1992:830). Bakgrunden var följande. I lagen fanns från början bestämmelser som gav konsumenten rätt att betala sin skuld i förtid och som reglerade den ekonomiska uppgörelse som då

skulle förekomma. Konsumenten skulle betala ränta och andra kostnader för krediten men inte för tiden därefter. Kreditgivaren fick som huvudregel inte tillgodoräkna sig någon ersättning för att skulden betalades i förtid, utom då räntan för krediten var bunden för hela eller en del av avtalstiden. Om kreditgivaren gjort förbehåll i avtalet fick han ta ut ränteskillnadsersättning för återstående del av den tid som räntan var bunden. Ersättningen skulle enligt lagen bestämmas till skillnaden mellan räntan för krediten och räntan på nya krediter av motsvarande slag. Ersättningens storlek berodde av dels ränteskillnaden, dels det förtidsbetalade beloppets storlek och dels tiden till nästa tillfälle då räntan skulle justeras eller – om ingen sådan justering avtalats – till slutbetalning. Enligt förarbetena innebar detta normalt att jämförelsen kunde göras med den aktuella kreditgivarens lån av samma typ eller, om lånekonstruktionerna förändrats, något annat lån hos kreditgiveren eller annan kreditgivare.

I motiven till lagändringarna från 1994 (prop. 1993/94:201 s. 7 ff.) framhölls att sättet att beräkna ränteskillnadsersättning medförde att konsumenterna i vissa räntelägen kunde bli extra benägna att förtidsbetala ett bundet lån och ersätta det med ett annat, nämligen då den aktuella marknadsräntan för bundna lån var lägre än räntan för krediten och samtidigt räntan för krediter med samma räntebindningstid var högre än räntan för lån med kortare bindningstid. I detta läge utsattes kreditgivaren för en risk att de återbetalade pengarna inte kunde placeras med tillräckligt hög avkastning för att ränteskillnadsersättningen skulle täcka skillnaden i avkastning mellan den uppsagda krediten och den nya placeringen. Kreditgivarna drabbades också av vissa administrationskostnader. Sammanlagt kunde deras förlust på detta vis uppgå till betydande belopp. Om många konsumenter samtidigt löste sina lån, fanns det risk att stabiliteten i systemet skulle hotas.

Av sådana skäl ansågs de berörda reglerna böra justeras. En självklar utgångspunkt sades vara att kreditgivarna vid sådan förtidsbetalning av räntebundna lån borde ersättas för förlust som de drabbades av i sådana sammanhang. Med en särskild

riskersättning kunde de dock bli överkompenserade i alla de fall då de återbetalade pengarna kunde placeras om till gällande marknadsränta, och det var svårt i rådande starkt föränderliga marknadsläge att i förväg bestämma en rimlig nivå för sådan ersättning; det kunde minska den önskvärda rörligheten på marknaden. Ett särskilt problem ansågs vara att hypoteksinstitutet enligt sina bolagsordningar i princip inte skulle låna ut mer än de lånade upp samt normalt använde för tidigt återbetalade medel för att lösa motsvarande upplåningsengagemang; villkoren för upplåning och utlåning skulle stämma med varandra (s.k. matchningskrav). De var därför ibland hindrade att på nytt låna ut sådana medel, eftersom tiden för nyutlåningen måste överensstämma med den tid som återstod av det förtidsbetalade lånet. Ofta placerades medlen i bostads- och statsobligationer, varvid avkastningen understeg den ränta som man enligt lagen skulle använda som jämförränta vid beräkning av ränteskillnadsersättning. Enligt propositionen var utan tvivel rätten till förtidslösen förenad med vissa ränterisker för kreditgivaren, varvid förlusten ofta kunde bli något större än den ersättning kreditgivaren fick ta ut. Samtidigt framhölls att en riskersättning gjorde det svårare för konsumenten att sanera sin ekonomi genom att spara för att kunna lösa lån. Det borde därför inte komma i fråga att ge kreditgivarna full ersättning för de berörda ränteriskerna.

Enligt regeringen borde en regel om ränteskillnadsersättning utformas så att den i princip kunde beräknas direkt med hjälp av lagtexten. Den borde utgå från att den omplacering som skulle ske avsåg endast den återstående delen av tiden för vilken lånet bundits. Den gällande regeln, att man skulle jämföra med räntan för krediter av motsvarande slag, hade svagheten att kreditgivaren inte alltid kunde placera om de förtidsbetalda medlen i sådana krediter. Dessutom var det osäkert om någon sådan kredit gick att finna som kunde läggas till grund för beräkningen. En ny regel borde utgå från en placeringsmöjlighet som generellt stod till förfogande för kreditgivaren och var offentligt noterad – statsobligationer och statsskuldväxlar med en förfallotid motsva-

rande återstående räntebindningstid för krediten. Emellertid kunde kreditinstituten utan svårighet få en bättre avkastning än en placering i sådana statspapper. Efter att ha beaktat bl.a. institutens placeringsmöjligheter och förlustrisker kom regeringen fram till att jämförräntan borde med 1 procentenhet överstiga räntan på statspapper med denna förfallotid. – Denna schablonregel borde emellertid avse endast krediter för bostadsändamål, medan gällande regler borde behållas för övriga krediter. Vidare borde bestämmelsen ange vad konsumenten högst ska betala i ersättning till kreditgivaren. Var det uppenbart i ett enskilt fall att med schablonen kreditgivaren skulle bli överkompenserad, fick det anses strida mot god kreditgivnings sed att kreditgivaren fullt utnyttjade den ram för ersättningen som regeln gav. Det fick ankomma på Finansinspektionen att övervaka kreditinstitutens handlande i detta avseende.

4 Den fortsatta diskussionen

Frågan om ändring i reglerna om ränteskillnadsersättning togs senare upp vid flera tillfällen från kreditgivarhåll. I en framställning den 20 april 1999 framhöll Svenska Bankföreningen att utländska kreditinstitut liksom även svenska banker och bostadsinstitut efter tillkomsten av EMU skulle komma att erbjuda lån i euro, varvid en förutsättning torde vara att även upplåningen skedde i euro. Eftersom europplåningsräntan inte skulle ha någon anknytning till svenska räntor och kunde antas bli lägre än motsvarande upplåningsränta i kronor var sannolikheten stor för att ränteskillnadsersättning inte kunde tas ut vid förtidslösen i sådana fall. Reglerna om beräkning av sådan ersättning borde därför ändras. Någon internationell jämförelseränta motsvarande den svenska statsobligationsräntan och lämplig att använda som jämförelseränta torde inte finnas, och andra schablonmetoder framstod som väl grova. Det var enligt föreningen bäst förenligt med såväl kreditgivarnas som konsumenternas intressen att vid bostadslån i utländsk valuta skulle medges en ränteskillnadsersättning beräknad som skillnaden mellan räntan på krediten och aktuell ränta på egen upplåning i samma valuta. – Sedan framställningen remitterats tillstyrktes denna av Finansbolagens förening och allmänt också av Svenska Kreditmannaföreningen i Stockholm. Finansinspektionen förordade en modell där tyska statspappersräntor användes som referens, med ett schablonmässigt påslag av samma metod som enligt gällande regler. Konsumentverket fann det rimligt att långivarens upplåningskostnad skulle ligga till grund för beräkningen, varvid dock jämförelseräntan borde beräknas med ett tillägg för att inte

endera parten skulle över- eller underkompenseras. – Framställningen ledde inte till någon lagstiftning.

I en ny framställning den 10 mars 2003 återkom Bankföreningen med en hemställan om lagstiftning i frågan. Föreningen ansåg numera att man borde hitta en lämplig schablon för beräkningen av jämförelseräntan, varvid hänsyn borde tas att vid lån i utländsk valuta den verkliga upplåningskostnaden var känd, då den var lika med den s.k. swapräntan (Interest Rate Swaps). Föreningen förordade därför att något procentpåslag inte skulle göras vid lån i utländsk valuta. – Inte heller denna framställning medförde några lagstiftningsåtgärder.

I ännu en framställning den 4 juni 2007 om översyn av regeln om ränteskillnadsersättning anförde Svenska Bankföreningen bl.a. att regeln medförde att bolåneinstituten vid vissa räntelägen gjorde förluster vid förtidslösen av bundna lån. Till följd av det låga ränteläget har räntesatserna på de reella placeringsalternativen för de förtidsbetalda medlen legat endast marginellt över statsobligationsräntan, varför tillägget på 1 procentenhet medfört att instituten inte fick den kompensation vid förtidslösen som fick anses ha varit lagstiftarens mening. Regeln för beräkning av ränteskillnadsersättning borde därför ses över. Då man kunde utgå från att ränteläget även fortsättningsvis skulle vara föränderligt är det svårt att konstatera en beräkningsmodell som är hållbar vid ändrade förhållanden. En möjlighet skulle vara att i KkrL ange tydliga ramar för ränteskillnadsersättningen och kreditgivarnas rätt till kompensation – eventuellt att tillägg till statsobligationsräntan fick vara högst 1 procentenhet – medan den exakta beräkningsmodellen kunde fastställas av regeringen eller en myndighet (Finansinspektionen) genom verkställighetsföreskrifter.

Frågan om förtidsåterbetalning av lån behandlades i artikel 16 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2008/48/EG om konsumentkreditavtal. Där föreskrevs bl.a. följande. Konsumenten ska ha rätt att när som helst helt eller delvis fullgöra sina skyldigheter enligt ett kreditavtal. I sådana fall har konsumenten rätt till en nedsättning av den sammanlagda kreditkostnaden,

varvid denna nedsättning utgörs av räntan och kostnaderna under avtalets återstående löptid. Kreditgivaren ska ha rätt till en rimlig och objektivt motiverad kompensation för eventuella kostnader som har ett direkt samband med förtidsåterbetalning av krediten, förutsatt att förtidsåterbetalningen infaller inom en period med fast kreditränta. Kompensationen får inte överstiga 1 % av det kreditbelopp som förtidsåterbetalas, om tiden mellan förtidsåterbetalningen och det överenskomna hävandet av kreditavtalet överstiger ett år. Om perioden inte överstiger ett år, får kompensationen inte överstiga 0,5 % av det kreditbelopp som förtidsåterbetalas.

De återgivna reglerna i KkrL om beräkningen av ränteskillnadsersättning överfördes i sak oförändrade till 2010 års lag. I propositionen anfördes bl.a. följande rörande reglerna om ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning. I direktivets artikel 16.2 angavs att kreditgivaren vid fast ränta skulle ha rätt till en rimlig och objektivt motiverad kompensation för eventuella kostnader som har ett direkt samband med förtidsbetalningen; ersättningen fick inte överstiga 1 procent av det förtidsbetalade beloppet om tidsperioden fram till det överenskomna avslutandet av kreditavtalet översteg ett år och 0,5 procent vid kortare tidsperiod. I beaktandesats 39 angavs att vid fastställande av beräkningsmetod för ersättning var viktigt att respektera flera principen och att beräkningen bör vara överskådlig och begriplig för konsumenten samt enkel att tillämpa för kreditgivaren och för tillsynsmyndigheterna. Slutsatsen var att detta, tillsammans med den omständigheten att en konsumentkredit inte finansieras genom en långsiktig finansieringsmekanism, innebar att taket för ersättningen borde fastställas genom ett schablonbelopp. Enligt propositionen talade dessa uttalanden för att den procentuella ersättningen skulle tillfalla kreditgivaren oavsett om denne haft motsvarande kostnader i det enskilda fallet; kreditgivaren skulle vid kreditavtal med bunden ränta alltid ha rätt till schablonersättningen men inte mer (prop. 2010/11:242 s. 73). – Vad särskilt angick bostadskrediter anfördes bl.a.: Bestämmelsen i frågan hade varit föremål för utförliga överväganden vid sin

tillkomst. Bostadskrediter skilde sig i vissa avseenden markant från övriga typer av konsumentkrediter. Ofta var kreditbeloppen väsentligt högre än vid andra konsumentkrediter, och regler som bättre beaktade faktiska kostnader vid beräkningen av ränteskillnadsersättning var därför motiverade. Särskilda regler om en stabil relation mellan upplåning och utlåning gällde också för kreditgivare som ägnar sig åt bostadsfinansiering. Bostadskrediter borde alltså även fortsättningsvis regleras särskilt i fråga om kreditgivarens rätt till ersättning vid förtidsbetalning. – Efter en erinran om Svenska Bankföreningens nämnda framställningar och en vitbok som EU-kommissionen utfärdat om en integrering av hypotekskreditmarknaden inom EU fann regeringen att regleringen av frågan i äldre lag borde oförändrad överföras till den nya lagen och att utfallet av det kommande arbetet inom EU borde avvaktas före åtgärder i frågan. (Se a. prop. s. 75.)

I förslag till ett direktiv av Europaparlamentet och rådet om bostadslåneavtal (KOM[2011] 142 slutlig) sägs bl.a. följande om konsumentens rätt till förtidsåterbetalning av sådana lån: Konsumenten ska ha rätt till nedsättning av den sammanlagda kreditkostnaden, där nedsättningen ska utgöras av räntan och kostnaderna under avtalets återstående löptid. Medlemsstaterna får föreskriva att rätten ska omfattas av vissa villkor, såsom tidsbegränsningar, olika behandling alltefter typen av kreditränta eller restriktioner beträffande förutsättningarna för hävdandet av rätten. Medlemsstaterna får också föreskriva att kreditgivaren ska ha rätt till skälig och objektivt motiverad ersättning för eventuella direkta kostnader för förtidsåterbetalningen av krediten. Om förtidsbetalningen skulle infalla under en period där krediträntan är bunden, får utövandet av denna rätt förenas med en särskild räntesats för konsumenten. Om en medlemsstat fastställer sådana villkor, får dessa inte göra det orimligt svårt eller betungande för konsumenten att hävda rätten till förtidsåterbetalning och nedsättning av kreditkostnaden. I förslaget nämns som exempel på situationer då en särskild räntesats skulle tillämpas konsumentens skilsmässa eller arbetslöshet. – Något slutligt direktiv i frågan föreligger ännu inte.

Här kan nämnas att frågan om ränteskillnadsersättning våren 2012 fick ytterligare aktualitet genom en promemoria av professorn i företagsekonomi Stefan Yard, som ledde till att den togs upp i Finansutskottet. I promemorian erinrades om den nämnda utvecklingen och anfördes vidare bl.a. För närvarande rådde ett onormalt ränteläge med mycket stor skillnad mellan räntan på statsobligationer och bostadsobligationer. Denna s.k. bospread har inneburit att gällande svenska regler skapat utrymme för att ta ut en orimligt hög ränteskillnadsersättning, även i situationer då det inte skett någon ränteändring mellan räntebindning och förtidslösen. De ramar som angavs för uttaget var för vida. Låntagare som tvingas inlösa sina lån t.ex. till följd av arbetslöshet, sjukdom eller ändrade familjeförhållanden drabbades extra hårt. Reglernas utformning får sedan mera allmänna konsekvenser såsom försämrade rörlighet på bostads- och arbetsmarknaden. Låntagare som inser effekterna i förväg kan tänkas avstå från att binda sina lån även om man egentligen önskade denna typ av trygghet. Reglerna borde därför ändras.

5 Annan nordisk rätt

I den *danska* kreditaftaleloven förekommer vissa regler om förtida återbetalning av lån. Enligt § 26 har en konsument rätt att när som helst helt eller delvis infria sina förpliktelser på grund av avtalet. Konsumenten har rätt till en reduktion av de samlade kreditomkostnaderna, som består av räntor och omkostnader under återstående del av avtalets löptid. Kreditgivaren har rätt till kompensation för eventuella omkostnader som är direkt förbundna med förtidsbetalningen, om denna infaller i en period då fast ränta gäller. Kompensationen ska vara rimlig och fastställas utifrån objektiva kriterier. Den får inte överstiga 1 procent av det kreditbelopp som återbetalas i förtid, om det är mer än ett år mellan förtidsbetalningen och tiden då kreditavtalet skulle upphört enligt avtalet, och vid kortare tid 0,5 procent av det förtidsbetalda beloppet. Om kreditgivaren kan styrka en större förlust på grund av återbetalningen, kan denne undantagsvis kräva en högre kompensation. Överstiger den ersättning som kreditgivaren kräver dennes faktiska förlust kan konsumenten begära en motsvarande nedsättning. Ingen kompensation för förtidsbetalning får överstiga det räntebelopp som konsumenten skulle ha betalat under avtalets återstående löptid. Kompensation för förtidsbetalning kan inte krävas om denna har skett på grund av ett försäkringsavtal med ändamål att garantera krediten, eller i förbindelse med kassakrediter. De nämnda reglerna tillämpas inte på pantbrev i fast egendom.

I § 29 samma lag föreskrivs att om konsumenten underlåter att uppfylla sin betalningsskyldighet enligt avtalet, kan kreditgivaren kräva förtidsbetalning, återta såld vara eller göra gällande

annan avtalad rättsverkan av underlåtenheten bara om ett belopp uteblivit 30 dagar efter förfallotiden och beloppet utgör minst 1/10 av det totala belopp som ska betalas (om flera avdrag ingår minst 1/20 av det totala beloppet) eller hela restfordringen.

I 7 kap. i den *finländska* konsumentskyddslagen regleras konsumentkrediter. I 27 § sägs att konsumenten har rätt att betala sin konsumentkredit eller en del av den före förfalldagen. Om konsumenten betalar krediten eller en del av den i förtid, ska från den återstående delen av kreditgivarens fordran avdras den del av kreditkostnaderna som gäller den outnyttjade kredittiden. Kreditgivaren får emellertid i sin helhet ta ut de faktiska kostnader för uppläggningskostnaderna som anges i kreditavtalet. Kreditgivaren har då viss rätt till kompensation från konsumenten, om räntan för krediten inte har bundits till referensränta (se närmare 28 §). En särskild regel förekommer om kompensation i fråga om bostadskrediter. Kreditgivaren får kräva ut kompensation vid förtida betalning av bostadskredit om krediten är större än 20 000 euro och räntan är fast eller den period för vilken referensräntan bestäms är minst tre år. Kompensationen får utgöra högst ett belopp som motsvarar den förlust som uppkommer till följd av en sänkt räntenivå under den återstående kreditperioden med fast ränta eller under den period för vilken referensränta har fastställts. Finansinspektionen utfärdar närmare föreskrifter om förlustberäkningen.

33 och 34 §§ innehåller vissa regler om påföljder vid konsumentens avtalsbrott, bl.a. dröjsmål med betalningen eller något annat väsentligt avtalsbrott. Bl.a. sägs att om kreditgivaren enligt avtalet har rätt att kräva in betalning av en post som inte förfallit till betalning, får kreditgivaren återöppna denna rätt om betalningen är minst en månad försenad och fortfarande obetald. Kreditgivaren har dock inte rätt att göra en sådan påföljd gällande, om det är fråga om dröjsmål med betalningen på grund av konsumentens sjukdom, arbetslöshet eller någon annan jämförbar omständighet som inte beror av honom eller henne, utom när detta skulle vara uppenbart oskäligt gentemot

kreditgivaren med hänsyn till dröjsmålets längd och andra omständigheter.

I den *norska* finansavtaleloven §§ 53 och 54 finns bestämmelser om förtida återbetalning. Enligt § 53 har kreditkunden rätt att återbetala krediten helt eller delvis före avtalad förfallotid. Kreditkostnader ska betalas för den använda kredittiden till och med betalningsdagen. I den utsträckning det följer av avtalet, kan kreditgivaren dessutom kräva täckning av kostnader på grund av den förtida återbetalningen, dock inte om kreditkunden är konsument.

I § 54 förekommer regler om kredit där räntesatsen, avgifter och andra kostnader är bundna för hela kreditavtalets löptid eller där sådant vederlag bara kan regleras på bestämda tidpunkter fastställda i kreditavtalet. I huvudsak gäller då följande. Är kreditkunden konsument, kan kreditgivaren om det följer av avtalet kräva att få ersatt förlust av ränta eller annat vederlag under bindingsperioden såvida det samlade kreditbeloppet överstiger 50 000 kronor och konsumenten har upplysts om kreditgivarens rättigheter innan avtalet ingicks. Kravet kan i detta fall inte överstiga det räntebelopp som kreditkunden skulle ha betalat i tiden mellan betalningsdagen och den avtalade förfallodagen. – Vad som nu sagts om ersättning gäller inte när konsumenten i förväg har varslat kreditgivaren om förtida återbetalning före regleringsdagen. Kreditkunden får då företa återbetalning senast på regleringsdagen eller fyra veckor därefter. Efter regleringstidpunkten ska marknadsränta betalas. – Om kreditgivaren efter avtalet kan kräva täckning av förlust, ska kreditkunden i motsvarande mån gottskrivas räntevinst som kreditgivaren gjort, om inte annat avtalats.

Regler om förtida förfallotid finns i § 52. Kreditgivaren kan kräva att krediten blir infriad före den avtalade förfallotiden vid väsentligt kontraktsbrott från kreditkundens sida, vid kundens konkurs eller ackordsförhandling utan konkurs, om kreditkunden avlider och det inte inom rimlig tid eller efter anmaning ställs betryggande säkerhet för uppfyllelse, samt när kunden ställt pant som säkerhet för fordringen och panten blir föremål

för tvångsförsäljning eller går förlorad eller skadas genom en tillfällig händelse och detta medför att pantsäkerheten väsentligt minskar; panthavaren ska dock ge ägaren och pantsättaren en rimlig frist för rättelse, om det inte är fara i dröjsmål (se § 1–9 panteloven). Om det står klart att väsentligt kontraktsbrott kommer att inträffa, kan kreditgivaren kräva att det utan ogrundat dröjsmål ställs betryggande säkerhet för krediten eller rättidig betalning. En konsument ska innan förtida betalning krävs ges två veckors frist att rätta till förhållandet. Vid uppgörelsen gäller väsentligen samma regler som vid frivillig förtida betalning.

6 Jämförelse med allmänna kontraktsrättsliga principer

Liksom andra regler om konsumentskydd ger bestämmelserna om ränteskillnadsersättning uttryck för en avvägning mellan näringsidkarens och konsumentens intressen. Det finns anledning att diskutera dem i belysning av liknande regler i annan konsumentlagstiftning, även om det gäller avtalsförhållanden som på flera sätt skiljer sig från avtal om konsumentkrediter.

Konsumentens rätt att betala skulden i förtid kan ses som en avbeställningsrätt; kreditavtalet har ju gått ut på att under den avtalade löptiden kreditgivaren skulle vara berättigad till viss ränta på lånet, som i de aktuella fallen förutsätts vara bunden. Nu avvecklas förhållandet tidigare än beräknat. Det finns skäl att jämföra med andra regler om avbeställning. Av 37 och 41 §§ konsumentköplagen (1990:932) framgår att om köparen avbeställer varan innan den avlämnats, säljaren har rätt till ersättning dels för särskilda kostnader för ingående och fullgörande av avtalet till den del han inte kan tillgodogöra sig dem på annat sätt, dels för särskilda kostnader till följd av avbeställningen, dels för förlust i övrigt med hänsyn till vissa närmare angivna omständigheter. Förbehåll kan träffas på förhand om skälig ersättning. Om köparen visar att avbeställningen berott på vissa hinder som ligger utanför köparens kontroll och som köparen skäligen inte kunnat räkna med (se närmare 41 § 3 st.) har säljaren inte rätt till ersättning.

I 42 § konsumenttjänstlagen (1985:716) föreskrivs att, vid avbeställning av tjänsten innan den slutförts, näringsidkaren har

rätt till ersättning för redan utförd del av tjänsten, för arbete som måst utföras trots avbeställningen samt för viss ekonomisk skada – kostnader för återstående delar av tjänsten samt förluster i övrigt på grund av att han underlåtit ta på sig annat arbete eller annars inrättat sig efter uppdraget. Undantag görs dock från denna beräkningsregel om konsumentens syfte med tjänsten blivit förfelat av vissa orsaker (föremålet för tjänsten har skadats eller gått förlorat utan konsumentens skuld, eller författningsföreskrifter, myndighetsbeslut eller liknande omständigheter utanför konsumentens kontroll har hindrat honom att dra nytta av tjänsten).

Ränteskillnadsersättning utgår som framgått också när kreditgivaren påkallar betalning i förtid. Detta förutsätter dels förbehåll i avtalet, dels vissa fall av dröjsmål från konsumentens sida, avsevärd försämring av säkerhet för lånet eller visshet om att konsumenten ska undandra sig att betala skulden (se närmare 33 § 1–5 §§). Det gäller alltså vissa kontraktsbrott (eller befarade kontraktsbrott) samt, vid försämrad säkerhet, att en förutsättning för avtalet brustit. Ränteskillnadsersättning framstår också i dessa fall som ett slags skadestånd.

Även här kan jämföras med vissa motsvarande regler i konsumentlagstiftningen. Enligt 41 § konsumentköplagen begränsas skadeståndet vid hävning på grund av köparens kontraktsbrott väsentligen på samma sätt som ersättningen vid avbeställning. I 46 § konsumenttjänstlagen föreskrivs att bl.a. vid väsentligt betalningsdröjsmål från konsumentens sida näringsidkaren får häva avtalet beträffande återstående del av tjänsten, sedan konsumenten fått en påminnelse om betalning och skälig tid för denna. I detta läge är konsumenten skyldig att betala som om han eller hon avbeställt tjänsten den dag då hävningen skedde. I båda fallen är alltså, liksom enligt KkrL, påföljden väsentligen densamma vid hävning och vid avbeställning.

Vid avbeställning från konsumentens sida och hävning på grund av konsumentens kontraktsbrott föreligger sålunda en ersättningsskyldighet för motpartens förlust, som dock begränsas i viss utsträckning – vid konsumentköp efter en

skälighetsbedömning, vid konsumenttjänster i vissa fall då konsumentens syfte med avtalet blivit förfelat. Genom dessa begränsningar skiljer sig reglerna från allmänna grundsatser om ersättning för kontraktsbrott. De lär närmast kunna förklaras genom att konsumenten anses behöva ett skydd mot omfattande ersättningskyldighet.

Också reglerna om ränteskillnadsersättning bygger på grundtanken att kreditgivaren i princip ska ha ersättning för den förlust han gör genom att avtalsförhållandet upphör i förtid. Enligt 36 § 1 st. ska, i enlighet med allmänna kontraktsrättsliga principer om denna situation, konsumentens skyldigheter beträffande förfluten tid bestämmas enligt avtalet, kompletterat med god kreditgivningssed. Andra stycket inskränker kreditgivarens rätt till ersättning i form av ränteskillnadsersättning till fall av bunden kreditränta, och dessutom fordras det förbehåll om sådan ersättning. Ersättningen bestäms såsom skillnaden mellan den avtalade räntan och en jämförränta, som utgår från kreditgivarens placeringsmöjligheter under återstående avtalstid (alltså den tid för vilket det inlösta lånet bundits).

Man kan här dra en parallell även med den differensbedömning som brukar ske när ekonomisk skada ska beräknas inom skadeståndsrätten – närmast avseende det s.k. positiva kontraktsintresset. Differensbedömningen innebär ju att man jämför ett hypotetiskt händelseförlopp – vad som skulle ha hänt om inte kontraktsbrottet eller skadan inträffat – med det verkliga förloppet. Skillnaden ska i princip ersättas som skadestånd. I det aktuella fallet får dock – som i vissa andra fall – en schematisk bedömning göras av den framtida utvecklingen; när ersättningen ska bestämmas har ju i regel inte avtalstiden gått ut, och det är osäkert vad som kommer att ske med de återbetalda pengarna. Som påpekats i regelns motiv är det snarast en risk för förlust som ersätts. Kreditgivaren är skyldig att minska sin skada genom att placera återbetalda medel på lämpligt sätt, och lagstiftningen bygger på att detta kan ske genom en placering i statspapper. Med hänsyn till de ytterligare placeringsmöjligheter som antas föreligga görs dock ett schablonartat tillägg på

1 procentenhet. Hade man kunnat vänta tills lånets avtalade löptid gick ut med att beräkna ersättningen, skulle en sådan schematiserad bedömning av det verkliga förloppet inte vara lika behövlig (vilket dock inte hindrar att förlustens storlek också då hade varit svår att säkert beräkna).

7 Alternativa sätt att bestämma ränteskillnadsersättningen; allmänt

Enligt utredningsdirektiven är som sagt syftet med uppdraget i denna del att i fråga om lån med bunden ränta föreslå regler om en rättvis ersättning, vilka dessutom ska vara enkla att förstå och tillämpa. Nuvarande bestämmelser anses tydligen vara otillfredsställande i vissa avseenden. Vad som är rättvist i dessa sammanhang kan man naturligtvis ha olika meningar om; till någon del måste bedömningen bero på en politisk värdering. I varje fall får uppdraget anses gå ut på att finna en lösning som innebär en rimlig avvägning av parternas intressen. Man bör tydligen sträva efter en neutral beräkningsmodell, som inte särskilt gynnar vare sig långgivaren eller låntagaren. Som framgår av fortsättningen är det dock inte lätt att finna en sådan modell.

I varje fall under senare år har det förekommit åtskilliga klagomål från konsumenthåll beträffande nuvarande regler. Särskilt av material från Konsumenternas bank- och finansbyrå framgår att man på många håll har svårt att förstå reglerna om ränteskillnadsersättning och ansett dem föga rimliga. Till viss del kan detta förklaras med bristande information rörande dessa ganska komplicerade regler, vilkas tillämpning kommit som en överraskning när konsumenten av ena eller andra skälet velat förtidsbetala sitt bostadslån. Man kanske kan räkna med att Finansinspektionens åtgärder för att förbättra förståelsen av reglernas innehåll ska avhjälpa en del av de uppkomna

problemen. Det är dock tydligt att inte minst i nuvarande ränteläge en reform ter sig angelägen från konsumentsynpunkt. Man bör då hålla i sikte utredningens syfte att bl.a. åstadkomma enkla regler, som gör det möjligt för en konsument att utan svårigheter konstatera de ekonomiska följderna av en förtidsbetalning. – Ett annat rimligt krav, som dock inte framgår av direktiven, är att lösningen i vart fall ska stämma någorlunda väl med reglerna om konsumentskydd vid andra avtal. Konsumentkrediter, och särskilt bostadslån, är utan tvivel ett viktigt område från ekonomisk synpunkt, där skyddsbehovet snarast har större tyngd än i andra jämförbara avtalsförhållanden. Avtalet skiljer sig naturligtvis till sin art från exempelvis konsumentköp och konsumenttjänster, men liknande hänsyn framträder vid alla dessa konsumentavtal.

Jämförelsen med andra konsumenträttsliga stadganden visar att de nuvarande bestämmelserna om ränteskillnadsersättning väsentligen stämmer med vad som annars gäller om avbeställning och skadestånd vid konsumentavtal, fast de påverkats av att det verkliga händelseförloppet är svårt att uppskatta för framtiden. Från denna synpunkt kan man knappast rikta några invändningar mot KkrL:s regler; i stora drag ansluter de sig väl till allmänna tankegångar bakom den konsumentskyddande lagstiftningen. Man kan inte komma ifrån att en förtidsbetalning på liknande sätt som en avbeställning utgör ett avsteg från avtalet som rimligen måste leda till en viss kompensation till långivaren. Från Svenska Bankföreningens sida har betonats att ersättningsregeln inte får konstrueras på ett sätt som uppmuntrar till förtidsbetalning vid ett ränteläge som gynnar låntagaren. – Vad angår situationen då långivaren kräver förtidsbetalning på grund av ett betalningsdröjsmål, överensstämmer det också med kontraktsrättsliga grundsatser att långivaren kan begära viss ersättning för uppkommen skada.

Det finns anledning att även i fortsättningen utforma regeln så att den blir förenlig med dessa allmänna grundsatser. Det skulle innebära att låntagaren åtminstone i princip skulle vara skyldig att ersätta det positiva kontraktsintresset – långivaren

ska alltså bli ställd som om låntagaren hade fullgjort avtalet enligt sitt åtagande. Sådana kostnader som långgivaren under alla förhållanden skulle få vidkännas, såsom för finansiering av krediten och hantering av lånet fram till betalningstillfället, skulle däremot inte vara ersättningsgilla. – Samtidigt får man ta hänsyn till att de allmänna principerna kan behöva modifieras med tanke på konsumentskyddet.

De nuvarande reglerna om ränteskillnadsersättning, med deras schabloniserade beräkningar, har vid tillkomsten av KkrL ansetts förenliga med 2008 års direktiv; i motiven har då hänvisats till vissa uttalanden i direktivens ingress (se avsnitt 4 ovan). För en diskussion om eventuella reformer har det kanske större intresse om bestämmelserna är förenliga med det kommande nya direktivet om bostadslåneavtal. Att döma av det framlagda förslaget kan direktivet väntas ge en betydande frihet att utforma dessa regler på lämpligt sätt i de nationella rättsordningen. När räntan är bunden får rätten till förtidsbetalning förenas med en särskild räntesats för konsumenten, men den får inte göra det orimligt svårt eller betungande att använda sig av rätten. Inget sägs om hur reglerna närmare ska konstrueras. Utredningen har, i brist på uppgifter om motsatsen, utgått från att några väsentliga ändringar inte kan väntas i den slutliga direktivtexten. I alla händelser utgör förslagets allmänna inställning ännu ett stöd för att ersättningsregeln ska utformas med särskild hänsyn till konsumentintresset.

Det är tydligt att man vid en lagändring i stort sett har att välja mellan två regelmodeller med olika variationer. Den ena modellen bygger på en på visst sätt konstruerad jämförelseränta och får på detta sätt ofta karaktären av en schablonregel. Den andra tar fasta på förhållandet vid det förtidsbetalda lånet – återstående löptid, ränta under denna tid och storleken av det förtidsbetalda beloppet. Olika sätt att utforma dessa modeller ska nu närmare diskuteras. Viss ledning kan man då få av jämförelser med annan nordisk rätt. De bör dock användas med försiktighet, eftersom förhållandena på bostadslånemarknaden lär skilja sig betydligt åt mellan de olika länderna.

Det kan tilläggas att den nuvarande ersättningsregeln ibland påståtts motverka att lån beviljas i annan valuta än den svenska, särskilt euro. I uppdraget ingår just att utreda en lämplig regel om ränteskillnad när ett lån bestäms i euro eller annan utländsk valuta. – Emellertid har vid överläggningar med Svenska Bankföreningen man från dess sida förklarat att egentligen inte någon särbestämmelse behövs beträffande dessa lån; de skulle utan olägenhet kunna följa samma regler som lån bestämda i kronor. Eftersom initiativet att utreda särskilda regler om lån i utländsk valuta kom just från Svenska Bankföreningen, kan det inte anses motiverat att komplicera ersättningsreglerna på detta vis. De fortsatta resonemangen utgår från att de diskuterade reglerna bör kunna användas också vid lån i euro och annan utländsk valuta.

8 Jämförelseränta som anknyter till räntan på statspapper

8.1 Kritik mot nuvarande schablonregel

Den nuvarande regeln är som framgått en schablonregel som utgår från räntan på vissa statspapper. Den har emellertid mött kritik på olika grunder.

En väsentlig invändning har varit att schablonregeln slår ojämnt, med hänsyn till det varierande ränteläget för statspapper. Ibland är den klart ofördelaktig för långivaren, ibland för låntagaren, som bl.a. kan få betala mer än långivarens förlust. Det har vidare sagts att regeln, trots schablonen, framstår som komplicerad att tillämpa särskilt för en konsument. Som nämnt har det dock på senaste tiden utarbetats en vägledning som bör underlätta bedömningen för konsumenterna.

De ojämna utslagen av regelns tillämpning hänger naturligtvis ihop med att schablonen anknyter till räntor som varierar utan omedelbart samband med läget på bostadslånemarknaden. Om nu en schablonregel ska användas, skulle den kunna modifieras så att man går ifrån beräkningen när det visas att denna inte stämmer med den verkliga förlusten. I annan nordisk rätt finns exempel på bestämmelser av denna typ. En sådan modifiering av regeln diskuterades vid tillkomsten av nuvarande KkrL, där frågan togs upp om man skulle utnyttja de möjligheter konsumentkreditdirektivet ger för en reglering med denna innebörd. Kreditgivaren skulle få en höjd ersättning om han styrker att förlusten är större, och konsumenten skulle ges en

motsvarande rätt till nedsättning av ersättning om den faktiska förlusten visades vara mindre än den kompensation schablonen föreskrev. I propositionen med förslag till KkrL avvisades dock detta alternativ: det framhölls att en sådan regel skulle vara mera komplicerad än en schablon och leda till att kostnaderna för förtidsinlösen blir svårförutsebara för konsumenten (se prop. 2009/10:242 s. 73). – Över huvud taget kan ju en beräkning av vinst och förlust leda till besvärliga uppskattningar.

I diskussionen har dessutom påpekats att den nuvarande ersättningsregeln såtillvida är ogynnsam för låntagaren som denne inte får gottskrivas den vinst som långgivaren kan göra genom förtidsbetalningen, ifall låntagaren av något skäl löser in ett lån med ränta som är lägre än vad som annars gäller vid lösentillfället. Skulle räntesatsen på det bundna lånet understiga räntan på statspapper ökad med 1 procentenhet, får inte låntagaren tillbaka några pengar från långgivaren (jfr ovan om den norska lagstiftningen, som i viss utsträckning tillåter att låntagaren tillgodoräknas vinsten). I detta läge kan skillnaden mellan den avtalade räntan och den ränta långgivaren kan få genom omplacering av beloppet ofta överstiga de kostnader som den förtida betalningen kan medföra för långgivaren. Det gäller på detta sätt en sorts asymmetri i det nuvarande regelverket.

Vill man enligt anvisningarna i uppdraget ha en ”rättvis” regel, måste man observera denna bristande balans mellan parterna. Att en part på detta sätt skulle få betala ersättning som överstiger förlusten strider mot allmänna kontraktsrättsliga principer, som ju inte medger att kompensation utgår för mer än motpartens skada. Det kan visserligen sägas att när låntagaren beslutar sig för en förtida återbetalning i detta ofördelaktiga ränteläge låntagaren kan få skylla sig själv; men förklaringen lär då ofta vara att det föreligger något starkt personligt skäl för betalningen (jfr avsnitt 13 nedan).

Bristen på symmetri tar sig också uttryck i att ränteskillnadsersättning bara kan utgå till långgivaren, medan oavsett ränteläget låntagaren aldrig har rätt till ersättning. Frågan ska beröras senare (under avsnitt 11).

En annan brist som påtalats i diskussionen är att den ursprungliga räntan bestäms med ett tillägg för risken att konsumenten inte kan återbetala lånet; när sedan förtidsbetalning sker, försvinner denna risk. Det har tett sig orättvist om inte hänsyn tas till detta förhållande när ränteskillnadsersättning bestäms; också från denna synpunkt kan förtidsbetalningen innebära en ekonomisk fördel för långivaren. Emellertid är det oklart hur stort detta tillägg egentligen är.

Också en annan risk vid förtida betalning har berörts i motiven till KkrL:s regel, nämligen risken för att ränteläget under lånetiden kommer att förändras. Genom att räntan binds vid ett visst belopp slipper låntagaren att räkna med en högre ränta, vilket annars kunde befaras om räntan hade varit rörlig. Samtidigt kan dock sägas att kreditgivaren å sin sida vid en bunden ränta inte behöver räkna med att en ogynnsam ränteutveckling skulle påverka det ekonomiska resultatet av avtalet. Över huvud taget förefaller det svårt att låta dessa resonemang komma till uttryck i en ersättningsregel; den riskerar att bli alltför invecklad.

Det bör framhållas att motsvarande frågor om ränteskillnadsersättningen kommer upp också när det är långivaren som kräver förtidsbetalning på grund av dröjsmål m.m., med stöd av 33 § KkrL. Ersättningen ska ju beräknas på samma sätt i detta fall. Utgår ersättning utan avdrag för fördelar som förtidsbetalningen medför för långivaren kan det innebära att denne också i denna situation får ersättning för mer än sin skada. Inte heller detta stämmer med allmänna principer inom kontraktsrätten. Det har visserligen framhållits från bankhåll att denna situation i praktiken är ovanlig – i regel skulle bankerna ordna mellanhavandet utan att gå så långt att lånet uppsägs i förtid – men man kan inte bortse från regelns konsekvenser i dessa fall.

Som framgår motiveras kritiken delvis av att schablonregler av olika slag kan drabba låntagaren hårt. Det kan därför finnas skäl att komplettera en sådan bestämmelse med någon typ av spärregel som maximerar ränteskillnadsersättningen. En möjlighet är att föreskriva att långivaren aldrig ska få större ersättning

än som motsvarar dennes ekonomiska förlust på grund av förtidsbetalningen; som nyss framhölls kan dock denna förlust vara svår att konstatera. En enklare regel, som förekommer i dansk och norsk lagstiftning, är att maximera ersättningen till det räntebelopp som konsumenten skulle ha betalat i perioden mellan återbetalningen och den avtalade tidpunkten för kreditavtalets upphörande. Det innebär visserligen att långivaren inte alltid får ersättning för de särskilda kostnader som förtidsbetalningen medfört; i de enskilda fallen lär de dock vara tämligen obetydliga, fast om låntagarna i större utsträckning skulle förtidsbetala lånen kan de naturligtvis bli besvärade för långivaren. – Ännu ett sätt att utforma en spärregel, som är hämtat från 2008 års direktiv, förekommer i 36 § tredje stycket 2 p. KkrL, rörande annan kredit än bostadslån: ersättningen får inte överstiga viss procent av det förtidsbetalda beloppet. Utredningen återkommer till denna metod att maximera ersättningen (avsnitt 15 nedan).

Det står i varje fall klart att hänvisningen till räntan på statspapper långtifrån alltid ger ett enkelt besked om jämförelseräntans storlek. Tidigare har kreditgivarna beräknat ränteskillnaden på varierande sätt i de aktuella fallen när det inte funnits något statspapper med samma löptid respektive förfallotid som kreditens återstående räntebindningstid – en situation som numera är betydligt vanligare än när lagregeln tillkom, eftersom det inte längre finns så många statsskuldväxlar och statsobligationer. Av sådana skäl har Finansinspektionen utfärdat vissa rekommendationer för beräkningen och medverkat när den förut berörda beräkningsmallen utarbetades (se avsnitt 3.1 ovan). Invändningarna om den nuvarande regelns krånglighet har därför inte samma tyngd som tidigare.

8.2 Schablonregel med annat påslag än nu?

Ett alternativ kunde vara att visserligen behålla en jämförelseränta som utgår från räntan på statspapper men föreskriva ett

annat påslag än 1 procentenhet när den ska jämföras med räntan på det aktuella lånet. Om påslaget läggs på lämplig nivå kan risken för förluster delas ungefär lika – ibland vinner låntagaren på schabloniseringen, ibland långivaren. Det är dock oklart om ett annat påslag skulle vara lämpligare än det nuvarande från denna synpunkt. I varje fall skulle en sådan regel knappast ge så mycket mindre slumpmässiga resultat.

Den lämpliga storleken av ett påslag vid en ändrad konstruktion av jämförelseräntan diskuteras nedan i avsnitt 15.

9 Jämförelseränta som utgår från ränteläget för bostadsobligationer

9.1 Schablonregel om bostadsobligationer?

På senare tid har diskuterats om inte det kan vara lämpligt att konstruera en schablonregel på annat sätt än den nuvarande. Ett sådant förslag har framförts av professor Stefan Yard i den nämnda promemorian från år 2012. De olämpliga konsekvenserna av den nuvarande schablonregeln har ansetts minska om jämförelseräntan anknyts till *ränteläget i fråga om bostadsobligationer*, inte till räntan på statspapper. Han har här hänvisat till olika möjligheter att utan större svårigheter konstatera detta ränteläge, bl.a. med hjälp av den s.k. *caisserräntan*. I så fall skulle man eliminera den skillnad mellan statspapperräntan och räntan på bostadsobligationer (s.k. *bospread*), vilken utgjort en väsentlig orsak till att nuvarande regler tidvis gynnat långivarna i alltför hög grad. På detta sätt skulle också motverkas de svängningar i ersättningsberäkningen som orsakas av statspapperräntans variationer. Också Svenska Bankföreningen har – bl.a. av sådana skäl – förordat en anknytning till bostadsobligationsräntan i stället för till statspappersräntan.

En sådan schablonregel kan dock liksom den nuvarande behöva kompletteras med ett påslag av hänsyn dels till de andra placeringsmöjligheter som en långivare kan ha beträffande för tidigt återbetalda belopp (låt vara att dessa lär ha mindre

betydelse när det gäller bostadsobligationer), dels till den förmån det innebär för långivaren att genom förtidsbetalningen slippa att stå kreditrisken. De extra administrationskostnader som förtidsbetalningen kan föranleda lär i allmänhet vara så obetydliga att de inte behöver tas med i beräkningen. Det kan råda delade meningar om vad som i så fall kan anses rimligt.

En annan lösning som nämnts är att använda referensräntan, t.ex. den på bostadsobligationer, för att bedöma vilken ränteändring, som skett under tiden mellan räntebindning och förtidslösen. Sedan räknas jämförelseräntan vid lösen som den ursprungliga bundna räntan, vilken justeras med hänsyn till den ändring av referensräntan som skett under den aktuella perioden; ytterligare korrekationer skulle dock behövas, bl.a. för långivarens kostnad i anledning av förtidslösen. Emellertid är det inte lätt för en konsument att på detta sätt få ett begrepp om konsekvenserna av en eventuell förtidsbetalning, inte ens med hjälp av en vägledning från myndigheternas sida. Regeln framstår som alltför komplicerad för att bli användbar i sammanhanget.

I och för sig kan det naturligtvis vara svårt för en konsument att förutse ersättnings storlek vid en förtidsbetalning också med en schablonregel grundad på den allmänt gällande räntan på bostadsobligationer. Modellen förutsätter att ett allmänt accepterat och representativt index eller motsvarande används för att fastställa vad den relevanta jämförelseräntan är för de enskilda löptiderna. Det bör därför ankomma på Finansinspektionen att till stöd för tillämpningen utarbeta och publicera en vägledande modell för hur det allmänna ränteläget för bostadsobligationer bör beräknas. Med stöd av denna modell bör även Finansinspektionen beräkna och publicera det allmänna ränteläget för bostadsobligationer med olika löptider.

Finansinspektionen bör även regelbundet utöva tillsyn så att ränteskillnadsersättningen bestäms i enlighet med de nya reglerna. Om den nu diskuterade modellen skulle införas, bör i alla händelser en utvärdering ske av den nya ordningen, förslagsvis sedan den gällt i två år.

Det är tänkbart att regeln också med denna utformning skulle leda till en oskäligt stor ersättningskyldighet för låntagaren. Den kan därför behöva kompletteras med en spärregel som maximerar den möjliga ersättningen (jfr avsnitt 8.1 ovan; se vidare avsnitt 15 nedan).

9.2 Jämförelseränta som utgår från kreditgivarens egna bostadsobligationer

En annan lösning som diskuterats anknyter på annat sätt till ränteläget vid bostadsobligationer, nämligen att ersättningen skulle bestämmas till *skillnaden mellan den avtalade räntan och den ränta som vid betalningstillfället gäller enligt säljkursen för kreditgivarens egna bostadsobligationer från tiden för kreditavtalet, med den löptid som närmast är jämförlig med återstående löptid för lånet*. Har inte kreditgivaren utfärdat några sådana obligationer, skulle jämförelsen i stället ske med *det allmänna ränteläget för bostadsobligationer med samma löptid, utfärdade vid tiden för kreditavtalet*. Eventuellt kunde också i detta fall ett påslag ske på ränteskillnaden.

De skäl som kan anföras för förslaget är i huvudsak följande. Genom att bestämma ersättningen med utgångspunkt i en faktiskt gällande ränta undviker man att det på marknaden rådande ränteläget leder till över- eller underkompensation. Den begärda räntan går utan svårigheter att iaktta. Det oplanerade likviditetstillskott som institutet erhåller genom förtidsbetalningen kan användas genom att institutet återköper sina egna utestående obligationer med motsvarande återstående löptid. Även om detta kanske inte sker i praktiken, kan institutet på detta vis utsläcka den skuld för upplåning som institutet har för den givna krediten. Därigenom kompenseras den skada som kreditgivaren orsakats genom att vara överfinansierad. – Liksom enligt det nyss diskuterade alternativet (avsnitt 9.1) skulle man alltså anknyta till ränteläget vid bostadsobligationer, men man skulle i första hand ta hänsyn till sådana obligationer som

kreditgivaren själv utfärdat för att finansiera lånet. Regeln skulle på detta vis innebära att institutets egna finansieringskostnader påverkar ersättningens storlek. – En komplikation är emellertid att inte alla kreditgivare gett ut några obligationer på detta vis. I sådana fall skulle man få beakta det allmänna ränteläget för bostadsobligationer, något som gör regeln ännu mera invecklad.

Den nu diskuterade lösningen tillgodoser synpunkten att förhållandena vid det särskilda kreditavtalet bör bli avgörande; om någon schablonregel är inte fråga. Också denna regel kan dock slå ojämnt på grund av ränteläget vid återbetalningen. Man kan dessutom fråga om det är någon större vinst med att på detta sätt hänvisa till räntan på vissa tidigare utfärdade bostadsobligationer, något som måste komplicera regeln och göra konsekvenserna av en förtidsbetalning svåra att överblicka.

10 Föränderlig jämförelseränta

Som framgått är en svaghet hos alla beräkningssätt som utgår från en fast jämförelseränta att ränteläget kan ändra sig så att ersättningen blir orimligt stor eller orimligt liten. Ett lösningsförslag som tar sikte på detta har framförts av Svenska Bankföreningen, vid en tidpunkt då lagregeln närmast missgynnade kreditgivaren. Det innebar att *jämförelseräntan skulle löpande ändras* enligt beslut av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer – närmast Finansinspektionen. En flexibel ränteregulering av detta slag skulle naturligtvis motverka att räntelägets variationer skulle leda till oskäligt stora eller oskäligt små ersättningar.

Möjligheten av denna lösning beror emellertid av om en sådan regel är förenlig med regeln i 8 kap. 2 § regeringsformen att föreskrifter om enskildas inbördes ekonomiska förhållanden ska meddelas genom lag – inte genom förordning eller myndighetsföreskrifter. Ett undantag utgör visserligen s.k. verkställighetsföreskrifter (se 8 kap. 7 och 11 §§ regeringsformen). Frågan blir om en föreskrift t.ex. av Finansinspektionen skulle kunna uppfattas på detta vis. I vissa liknande fall har man från regeringshåll undvikit en lösning av detta slag.

Bla. har beträffande avgäld vid tomträtt diskuterats en modell där avgäldsrentan återkommande – varje år – skulle omprövas genom myndighetsföreskrifter. I en lagrådsremiss från 1998 förkastades dock denna tanke. Det konstaterades att en sådan ordning skulle innebära att en förvaltningsmyndighet bestämde innehållet i redan ingångna civilrättsliga avtal utan att parterna skulle kunna påverka detta, vare sig innan räntan bestämts eller i

efterhand genom överklagande. Det påpekades att enligt 8 kap. 2 § regeringsformen måste föreskrifter om enskildas ställning och om deras personliga och ekonomiska ställning inbördes meddelas genom lag och att rätten att meddela sådana föreskrifter inte kan delegeras till regeringen eller till en myndighet. Visserligen, sades det i lagrådsremissen, får regeringen enligt regeringsformen (då 8 kap. 13 §) besluta om föreskrifter om verkställighet av lag, något som skulle lämna en möjlighet att låta Riksgäldskontoret bestämma avgäldsrentan efter kriterier som är noggrant angivna i lag. Att utforma sådana kriterier ansågs emellertid vara mycket komplicerat, i vart fall om man med denna ordning vill åstadkomma en successiv anpassning till realräntans förändringar. Mot den bakgrunden ansåg sig regeringen inte kunna förorda det diskuterade alternativet utan fann att avgäldsrentan borde anges i lag (se lagrådsremiss den 17 december 1998 s. 42). – På liknande sätt har den s.k. tomträttsutredningen bedömt motsvarande fråga i ett färskt betänkande (SOU 2012:71).

Man kunde visserligen försöka formulera en så pass preciserad regel om Finansinspektionens bedömning att denna snarast framstår som en verkställighet av lagstiftarens beslut. Ränteskillnadsersättningen skulle t.ex. enligt lagtexten högst motsvara skillnaden mellan räntan på krediten och en ränta som regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer skulle fastställa med hänsyn särskilt till möjligheten att med gällande ränteläge placera förtidsbetalda belopp genom bostadslån med en förfallotid som motsvarar återstående räntebindningstid för lånet. Det är dock tveksamt om detta kan betraktas som en tillräckligt preciserad lösning för att godtas från grundlagsynpunkt. När det gäller en regel av sådan ekonomisk räckvidd finns det anledning att ställa särskilda krav på tydlighet. Det stämmer bäst med lagstiftarens allmänt försiktiga inställning att undvika en diskutabel lösning av detta slag. – För övrigt kan nämnas att man från Svenska Bankföreningens sida senare medgett vissa svagheter hos en sådan modell: det kunde enligt föreningen vara besvärligt också för Finansinspektionen att

konstatera när och hur en ändring bör ske, och modellen skulle medföra svårigheter för både banker och kunder att beräkna kostnaderna för en förtida betalning.

11 Regler som utgår från långgivarens förlust

Enligt det sagda har alla regler som på ena eller andra sättet anknyter till en jämförelseränta vissa nackdelar. Från denna synpunkt finns det anledning att överväga en ersättningsregel som i stället utgår från de gällande villkoren för det förtidsbetalda lånet. Att *i varje enskilt fall ersätta långgivaren för den förlust han lidit* genom förtidsbetalningen kan verka som en konsekvent tillämpning av allmänna kontraktsrättsliga principer.

I detta sammanhang är det naturligt att också ta upp den förut (under avsnitt 8.1) berörda synpunkten att ersättningsregeln borde vara *symmetrisk* på det sättet att även låntagaren skulle vara berättigad till ersättning när ränteläget är sådant att långgivaren vinner på förtidsbetalningen. Man har här bl.a. hänvisat till att regler av denna typ förekommer i norsk lagstiftning, om också de inte är tvingande (avsnitt 5 ovan). Vill man ge ersättning för den faktiska förlusten, är det naturligt med en sådan komplettering av regeln.

Från vissa rättvisesympunkter kan onekligen detta te sig som en tilltalande ordning. Den stämmer emellertid mindre väl med allmänna civilrättsliga principer. Som förut utvecklats (avsnitt 6 ovan) innebär en förtidsbetalning att låntagaren utövar en avbeställningsrätt; när den utgör en påföljd av dröjsmål med betalningen är det fråga om ett slags skadestånd för kontraktsbrott. Att en avbeställning eller en skadeståndsregel av detta slag under vissa förhållanden skulle grunda en rätt att kräva ersättning av motparten står i klar strid med vad som annars gäller

inom kontraktsrätten. Det är t.ex. inte tänkbart att den som avtalat om ett arbete på sin fastighet skulle få avbeställa tjänsten och begära ersättning av entreprenören, under hänvisning att denne nu kan utnyttja sina resurser på ett mera lönande sätt än enligt det träffade avtalet.

Också andra invändningar kan riktas mot en sådan ordning. Om man ser ersättningsregeln i dess sammanhang framstår en reglering av detta slag inte som helt symmetrisk. Enligt vad som framgår av det föregående kan långgivaren bara under vissa omständigheter påkalla att lånet betalas i förtid (se avsnitt 3.1 ovan). Låntagaren kan däremot säga upp lånet till förtidsbetalning när som helst när detta framstår som lämpligt, utan att ange skäl (se 32 § KkrL). Skillnaden är naturlig från konsumenträttslig synpunkt, men den får betydelse när det gäller ränteskillnadsersättningen. Har låntagaren rätt att själv få ersättning vid ett gynnsamt ränteläge kan denne utnyttja detta utan att långgivaren kan göra något åt saken. Man kan då också vänta sig att åtskilliga andra låntagare i samma läge säger upp lånet för förtidsbetalning och skaffar sig kompensation på samma vis. Sker detta i större utsträckning kan man riskera allvarliga störningar på bolånemarknaden. Vilka konsekvenser det skulle få för prisbildningen på bolån är oklart. Svenska Bankföreningen har också med skärpa motsatt sig regler av detta slag. – Att låntagarna på detta vis skulle lockas till en förtidsbetalning kan även för deras del få olyckliga följder på sikt: vid en ogynnsam ränteutveckling kan de tvingas att binda räntan på högre nivå än tidigare.

Det är svårt att utforma en ersättningsbestämmelse av detta slag som inte får sådana konsekvenser; i vart fall kan det inte gärna komma i fråga att inskränka låntagarens rätt att förtidsbetala lånet, något som bl.a. skulle strida mot EU-direktivet om konsumentkreditavtal och det kommande EU-direktivet om bostadslåneavtal.

Till detta kommer att bestämmelser som på detta vis direkt hänvisar till de ekonomiska följderna av förtidsbetalningen skulle ha påtagliga praktiska nackdelar. Den skulle leda till kompli-

cerade beräkningar; inte minst skulle det naturligtvis bli besvärligt att i det enskilda fallet bedöma hur långivarens ekonomi påverkas. Ränteutvecklingen kan vara svårförutsebar, och både administrationskostnaderna i anledning av förtidsbetalningen och bedömningen av kreditriskerna lär variera hos olika långivare. En låntagare skulle inte få lätt att förutse konsekvenserna av en förtidsbetalning. Dessutom finns risk för att regeln ibland kan leda till en betungande ersättningsskyldighet för låntagaren, något som ju bl.a. är svårt att förena med EU:s inställning. Vid tillkomsten av KkrL har också tanken på en sådan symmetrisk regel avvisats, under hänvisning just till de komplikationer den kunde medföra (prop. 2009/10: 242 s. 73).

Flera invändningar kan alltså framföras mot att man skulle införa en regel som hänvisar till de ekonomiska följderna av förtidsbetalningen, vare sig den görs symmetrisk eller ej. Vill man åstadkomma en lämplig balans mellan parterna, får det ske på annat sätt. Ett sätt att kompensera låntagaren för bristen på symmetri kan vara att införa en spärregel som i alla händelser skyddar mot alltför stora ersättningar (jfr avsnitt 8.1 ovan).

12 Regler som anknyter till det återbetalda lånet

Med tanke på de tidigare beskrivna svårigheterna kunde det övervägas att avstå från en mera exakt beräkning av långivarens eventuella förlust eller vinst på förtidsbetalningen. Man skulle i stället i lagen kunna föreskriva ett procentuellt avdrag på räntan på det återstående lånebeloppet – alltså även här en schablonregel, fast av annat slag än de som tidigare diskuterats. Avdraget bör dock inte vara så stort att det uppmuntrar till förtidsbetalning i vissa räntelägen.

I sammanhanget får man emellertid också beakta att i detta fall det är nödvändigt att vid beräkningen av räntan på lånebeloppet utgå från beloppets värde vid återbetalningen – inte dess nominella värde. Annars tar man inte hänsyn till den nackdel den förtidiga återbetalningen innebär för konsumenten. I så fall är det närliggande att utgå från den referensränta som avses i 9 § räntelagen (1975:635). En sådan nuvärdesberäkning kan dock te sig krånglig för konsumenten.

Vill man ha en enkel regel som anknyter till den avtalade räntan kunde det därför övervägas att vid avdrag på räntan också beakta att den inte ska räknas på nuvärdet av det återstående lånebeloppet. Man skulle i stället för ett avdrag på 0,5 eller 1 procent, motsvarande långivarens fördel att slippa kreditrisken och få placera beloppet på lämpligt vis, dra av 2 eller 3 procent. Det är emellertid tydligt att en sådan regel kan leda till slumpmässiga resultat beroende på ränteläget. Frånsett att den är

enkel att tillämpa ter den sig knappast som en tillfredsställande lösning.

En annan enkel lösning skulle vara att bestämma ersättningen till *viss procent av det återbetalda beloppet*. En sådan beräkning används ju bl.a. i reglerna om andra krediter än bostadslån med fast ränta (se 36 § 3 st. 2 p.). Inte heller en schablonregel av detta slag tar dock hänsyn till den faktiska förlust som långivaren gör i det enskilda fallet; också den kan lätt leda till föga rimliga resultat – ibland till långivarens nackdel, ibland till låntagarens nackdel.

13 Hänsyn till skälen för förtidsbetalningen?

Som redan nämnts kan man överväga att komplettera en huvudregel om ersättning med ett skydd för konsumenten mot oskäligen konsekvenser av ersättningens beräkning, antingen ersättningen skulle bli alltför betungande för låntagaren att betala eller innebära en mindre rimlig överkompensation av långivaren. En sådan kompletterande bestämmelse har redan diskuterats: en spärregel som maximerar ersättningen till vad som motsvarar räntan för lånets återstående löptid. Förslaget till bostadslånedirektiv antyder emellertid en annan möjlighet, nämligen att föreskriva en särskild räntesats t.ex. vid konsumentens skilsmässa eller arbetslöshet. Man skulle alltså ta särskild hänsyn till *orsakerna till förtidsbetalningen*.

Principen om god kreditgivningssed, som numera tagits upp i 6 § KkrL, innebär som nämnt bl.a. att näringsidkaren ska ta till vara konsumentens intressen med tillbörlig omsorg. I motiven till den nuvarande bestämmelsen om ränteskillnadsersättning har antagits att denna princip kan användas för att korrigera det antagna förloppet när i ett enskilt fall det är uppenbart att kreditgivaren blir överkompenserad; kreditgivaren skulle inte fullt ut få utnyttja den ram för ersättningen som regeln ger (prop. 1993/94:201 s. 12). Principen i fråga får rimligen antas bli tillämplig bara när ränteläget redan vid tiden för förtidsbetalningen är sådant att kreditgivaren kan antas göra en större vinst än vad som förutsatts. Man skulle alltså omedelbart kunna

konstatera att resultatet av beräkningen inte stämmer med lagstiftarens syfte.

Hur som helst förutsätter tydligen utredningsuppdraget att hänvisningen till god kreditgivningssed inte räcker till för att åstadkomma ett önskvärt resultat. Det står också klart att ett så allmänt begrepp som detta är svårt att hantera; ofta skulle det bli tveksamt om verkligen en ersättning avviker från normen i sådan grad att detta måste rättas till, och vad som i så fall är det korrekta ersättningsbeloppet. Det skulle behövas en särskild bestämmelse för att tillgodose konsumentens intresse i situationer där ersättningsregeln framstår som alltför sträng. I varje fall torde en hänvisning till god kreditgivningssed sällan eller aldrig innebära att man ska beakta vilka skäl en låntagare har för att förtidsbetala lånet när ersättningen ska bestämmas.²

En möjlighet kunde vara att behålla den nuvarande regeln (eller någon annan schablonregel) men förse den med undantag; då särskilda skäl förekommer kan ränteskillnadsersättningen jämkas. Det skulle alltså inte som i Danmark vara möjligt att höja ersättningen i speciella situationer men däremot att sänka den. Som särskilda skäl för en nedsatt ersättning kunde vid förtidsbetalning på låntagarens initiativ i så fall räknas att betalningen påkallats av låntagarens familjeförhållanden, t.ex. skilsmässa, separation mellan sambor eller dödsfall, vilket motiverar att fastigheten överläts. Också långvarig sjukdom och inträdd arbetslöshet skulle kunna räknas dit. Av naturliga skäl skulle här kredittagaren ha bevisbördan för orsaken till uppsägningen. Man kan göra gällande att en låntagare som av annan anledning säger upp ett lån i förtid inte bör vara berättigad till en särskilt gynnsam ersättningsberäkning.

En ordning av detta slag kan innebära ett mera effektivt konsumentskydd än en hänvisning till god kreditgiversed; att ta hänsyn av detta slag lär inte heller vara främmande för många banker. – När det gäller förtidsbetalning på grund av krav från långivarens sida (33 § KkrL) kan det i så fall övervägas ett

² Jfr Anders Eriksson & Göran Lambertz, *Konsumentkrediter* (1993) s. 78 ff.

liknande undantag: om dröjsmålet berott på förhållanden av angivna slag skulle en mildare regel tillämpas. Som framgått finns ett liknande undantag i finländsk rätt: då kreditgivaren har rätt att kräva förtidsbetalning vid betalningsdröjsmål kan låntagaren som huvudregel undgå påföljden om han kan åberopa sjukdom, arbetslöshet eller liknande (se avsnitt 5 ovan). Också svensk rätt ger exempel på liknande lindring av en sträng påföljd, nämligen i fråga om dröjsmål med försäkringspremie och hyra; försäkrings-tagaren undgår uppsägning av försäkringsavtalet om han kan visa ursäakter av detta slag (5 kap. 3 § och 13 kap. 3 § försäkrings-avtalslagen (2005:104) resp. 12 kap. 44 § 4 st. JB). Det är tänkbart att på liknande sätt mildra ersättningskyldigheten i dröjsmålsfallen; i övrigt skulle schablonregeln behållas i denna situation. – Att märka är dock att undantaget inte kan utformas på alldeles samma sätt i dröjsmålsfallen; här är det fråga om vissa hinder för betalning, vid frivillig förtidsbetalning däremot om vissa speciella skäl för betalningen.

Frågan blir dock hur en sådan lindrad ersättningsregel skulle vara utformad. Att tillåta en reduktion efter skälighet i de relativt vanliga situationer då låntagaren kan åberopa regeln skulle ju stå i strid med syftet att föreslå enkla och lättillämpade regler. Förslaget till bostadslånedirektiv talar om en särskild räntesats bl.a. i fall av detta slag, och det är naturligtvis en tänkbar metod. Hur man än konstruerar denna undantagsregel medför den dock ett osäkert rättsläge. Det gäller i viss mån också om lagtexten skulle exemplifiera vad som utgör särskilda skäl – tvekan kan ändå uppkomma om regeln kan anses tillämplig. En bestämmelse av denna typ kan dessutom väntas bli åberopad i alla möjliga fall av förtida betalning; den kan ställa till åtskilliga komplikationer vid en uppgörelse som annars sker efter relativt klara riktlinjer. På kreditgivarhåll synes man av förklarliga skäl vara negativ till en sådan regel, och inte heller inom Konsumentverket har man ansett den innebära sådana fördelar att den bör införas. Här nämns därför bara möjligheten till en bestämmelse av detta slag

utan att någon lagtext föreslås.³ Vill man skydda konsumenten mot alltför betungande ersättningskrav kan övervägas en sådan spärregel som förut berörts (se närmare avsnitt 15 nedan).

³ En tänkbar möjlighet är att kombinera en schablonregel med utgångspunkt i ränteläget för bostadsobligationer med följande mening: *Om förtidsbetalningen föranleds av en överlåtelse av fastigheten som påkallats av kredittagarens familje- eller arbetsförhållanden, hälsotillstånd eller liknande personliga skäl, får dock ersättningen högst motsvara x procent av det förtidsbetalda beloppet.*

14 Några slutsatser angående ersättningen

Flera möjliga lösningar är alltså tänkbara, om de aktuella reglerna om ränteskillnadsersättning ska reformeras. Alla har dock sina svaga sidor, och det är svårt att avgöra vilken som är att föredra.

(a) Att anknyta en schablonregel till *det allmänna ränteläget för bostadsobligationer*, inte för statspapper av olika slag (se avsnitt 9.1 ovan), kan medföra att ersättningen bättre motsvarar kreditgivarens förlust. På liknande sätt som enligt den nuvarande regeln skulle 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 när den utgår just från räntan på bostadsobligationer.

(b) En närliggande lösning är att i stället *låta jämförelseräntan utgå från priset på kreditgivarens egna obligationer från tiden för kreditavtalet* (se avsnitt 9.2 ovan), när sådana finns i marknaden. Regeln tar särskild hänsyn till finansieringskostnader för lånet. Den framstår dock som väl 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 alltjämt utgå från räntan på statspapper men *bestämma påslaget till högre än 1 procentenhet* (se avsnitt 8.2 ovan) är en konsumentvänligare regel än den nuvarande men har i övrigt liknande svagheter. Också här kan

schablonen leda till mindre skäligen resultat, och svängningarna i ränteläget får större betydelse än vid en anknötning 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 (se avsnitt 10 ovan) kan leda till ganska tillfredsställande resultat i de flesta fall. Det är emellertid tveksamt om en regel med detta innehåll går att förena med grundlagens princip att förhållandet mellan enskilda ska regleras i lagform (se 8 kap. 2 § regeringsformen; jfr om s.k. verkställighetsföreskrifter 8 kap. 7 och 11 §§). Av sådana skäl har detta alternativ inte ansetts lämpligt att föreslå.

(e) Regler som siktar på att *ersätta den faktiska förlusten* (se avsnitt 11 ovan) synes i regel leda till rimliga resultat, i varje fall om låntagaren skyddas mot alltför betungande ersättnings-skyldighet, men de kan leda till 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 långivaren motsvarande dennes vinst på förtidsbetalningen. En sådan rätt att kräva ersättning vid förtidsbetalningar skulle stå i klar strid med allmänna kontraktsrättsliga principer. Låntagaren skulle på detta vis kunna anpassa betalningen av lånet till en tidpunkt där ränteläget medför en rätt att få ersättning av långivaren, något som inte är en lämplig ordning. – Inte heller lösningar av detta slag kan förordas.

(f) Ännu ett alternativ (se avsnitt 12 ovan) är att utgå från *räntan på det förtidsbetalda beloppet under lånets återstående löptid*, med ett mindre avdrag, motiverat främst med att långivaren 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 det blir nödvändigt

att 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 långivarens faktiska förlust) med ett *undantag för särskilda fall där en förtidsbetalning motiverats av låntagarens personliga förhållanden* (se avsnitt 13 ovan). 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 alternativ (a) bör komma i fråga framför de övriga alternativen, även om inte heller detta ter sig till alla delar tillfredsställande. Också arbetsgruppen har förordat denna lösning. Den stämmer visserligen inte särskilt väl med allmänna principer om avbeställningsrätt, genom att ersättningen bestäms efter en schablon, men den bygger dock på liknande synpunkter. Eftersom modellen inte som enligt alternativ (b) anknyter till obligationer från det särskilda institutet, förutsätter den att ett allmänt accepterat och representativt index eller motsvarande används för att fastställa vad den relevanta jämförelseräntan är för de enskilda löptiderna. Till stöd för tillämpningen bör därför Finansinspektionen utarbeta och publicera en vägledande modell för hur det allmänna ränteläget för bostadsobligationer bör beräknas. Med stöd av denna modell bör även Finansinspektionen beräkna och publicera det allmänna ränteläget för bostadsobligationer med olika löptider.

Finansinspektionen bör även regelbundet utöva tillsyn så att ränteskillnadsersättningen bestäms i enlighet med de nya reglerna. Som nämnt är det också lämpligt att inspektionen låter utvärdera de nya reglerna, förslagsvis två år efter ikraftträdandet.

Frågan är emellertid om en sådan regel är tillräcklig för att skydda låntagarna mot oskäligt höga ränteskillnadsersättningar. Det finns anledning att närmare diskutera denna fråga.

15 Ytterligare skydd för låntagaren?

Att knyta en schablonregel till det allmänna ränteläget för bostadsobligationer innebär utan tvivel en förmån för låntagarna jämförd med vad som gäller idag. Lösningen utgör dock inte någon skydd mot att en låntagare under vissa förhållanden kan drabbas av oskäligt stora krav på ränteskillnadsersättning. Det är naturligt att överväga om man kan komplettera regeln med ytterligare bestämmelser som hindrar sådana konsekvenser av förslaget.

Inom arbetsgruppen har diskuterats olika möjligheter att införa en spärregel med detta syfte. En sådan bestämmelse är den som förekommer i 36 § tredje stycket andra punkten KkrL och även i 2008 års EU-direktiv. Ersättningen skulle maximeras till *viss procent av det förtidsbetalda beloppet*. Det har emellertid visat sig svårt att bestämma en procentsats som passar i alla räntelägen; det finns en risk att regeln under vissa förhållanden skulle ingripa i kreditmarknaden på ett olämpligt sätt. Att införa varierande procentsatser som skulle anpassas t.ex. till olika återstående löptider skulle strida helt mot syftet med utredningen att ge enkla regler för ersättningens beräkning. Någon spärregel av detta förslag har därför inte upptagits i förslaget.

I alla händelser finns det ett hinder mot att en ränteskillnadsersättning uppgår till ett oskäligt belopp. Den förut berörda bestämmelsen i 6 § KkrL, att näringsidkaren ska i sitt förhållande till konsumenten iaktta god kreditgivningssed, avser ju bl.a. att förebygga att långivaren blir uppenbart över-

kompenserad genom ersättningen (se avsnitt 13 ovan). Kravet på god kreditgivningssed utgör på detta vis en komplettering till bestämmelsen om maximiersättning som i särskilda fall ger låntagaren ännu ett skydd. Lämpligen bör i regeln om ränteskillnadsersättning införas en erinran om att 6 § KkrL över huvud taget ska beaktas i sammanhanget.

Man kan diskutera om denna regel utgör ett tillräckligt effektivt hinder mot för höga ersättningar. Som tidigare framhållits krävs det åtskilligt för att bestämmelsen i 6 § KkrL ska kunna åberopas i detta sammanhang, och en så obestämd spärregel ger låntagaren ett oklart besked om konsekvenserna av en förtidsbetalning. Inom arbetsgruppen har betonats att det kan behövas ytterligare regler för att utforma en mer rättvis modell när ersättningen ska beräknas vid förtidsbetalning. Man har här särskilt nämnt möjligheten att höja det nuvarande påslaget om 1 procentenhet på jämförelseräntan till ett högre procenttal, även när jämförelseräntan nu konstrueras på ett annat vis.

Som förut nämnts sammanhänger påslaget med långivarens möjlighet att vid en förtida betalning av ett bostadslån placera det återbetalda beloppet på ett förmånligare sätt, t.ex. genom att ge ut ett nytt bostadslån med motsvarande återstående räntebindningstid som det förtidsbetalda beloppet men på andra villkor; på detta vis kan långivaren ibland få en avkastning som betydligt överstiger vad han förlorar på grund av förtidsbetalningen. Påslaget syftar framför allt till att begränsa att långivarna överkompenseras; även om ersättningsregeln inte blir symmetrisk – låntagaren kan ju inte i något läge begära ersättning vid förtidsbetalning – åstadkommer man en mera rimlig balans mellan parterna. Det har framhållits att det nuvarande schablon tillägget på 1 procentenhet visat sig väl lågt för att fylla denna funktion, när det räknas på räntan på statspapper, och detsamma kan väntas gälla om jämförelseräntan i stället utgår från räntan på bostadsobligationer. Utvecklingen de senaste åren visar att den alternativa avkastningen snarare är 1,5 procentenheter än 1 procentenhet, dvs. långivaren har i den nu gällande modellen överkompenserats. Vill man kompensera

låntagaren för långgivarens möjlighet till alternativavkastning är ett schablonpåslag om 1,5 procentenheter mer lämpligt. Skillnaden mellan utlåningsräntan på två år och bostadsobligationsräntan på motsvarande löptid har sålunda under de senaste två åren varit 1,6 procentenheter, vilket med 0,6 procentenheter överstiger det nuvarande påslaget. Detta har ansetts tala för en höjning av det föreskrivna påslaget till 1,5 procentenheter.

Vissa argument kan framföras mot en sådan ändring. Som tidigare utvecklats utgör förtidsbetalningen en form av avbeställning av kreditavtalet, vilken enligt allmänna kontraktsrättsliga principer skulle leda till att motparten kompenseras för uppkommen skada eller i vart fall ersattes för en väsentlig del av vad denne förlorat på att avtalet inte fullföljts. Ett påslag på 1,5 procentenheter skulle innebära en betydande reduktion av ersättningen. Om påslaget sätts för högt kan detta leda till att ränteskillnadsersättningen riskerar att bli för låg, vilket kan leda till att låntagare i vissa räntelägen löser det bundna lånet i förtid och binder om lånet på kortare räntebindningstid – en utveckling som man bestämt tagit avstånd från på långivarehåll. En tänkbar konsekvens kan bli att långivarna försöker kompensera risken för uteblivna ränteintäkter genom högre priser särskilt på lån med långa räntebindningstider, något som skulle gå ut över kollektivet av låntagare. Det kan inte uteslutas att ett för högt påslag skulle kunna medföra risker för störningar av bolåne-marknadens funktionssätt.

Hur pass trolig en sådan utveckling är dock svårt att avgöra. Enligt arbetsgruppens ståndpunkt är risken inte så stor att den bör hindra en angelägen höjning av påslaget. I alla händelser står det klart att höjningen skulle innebära en väsentlig förbättring från konsumentsynpunkt; den skulle också stämma väl med den konsumentvänliga inställning som framträder i EU:s direktiv på kreditavtalens område och under lång tid präglat den svenska konsumentlagstiftningen. Om Finansinspektionen noga följer utvecklingen med särskild hänsyn till inverkan av det höjda påslaget finns det dessutom möjlighet att någorlunda snabbt rätta till eventuella negativa konsekvenser av reformen.

Frågan om höjningens konsekvenser är onekligen svår att bedöma. Som framgått är dock arbetsgruppen klart positiv till att påslaget ska höjas. Det bör framhållas att när gruppen tillsattes på Finansdepartementets initiativ ett uppenbart syfte var att den skulle ge vägledning för sådana närmast ekonomiska överväganden som det här är fråga om. Det synes stämma bäst med utredningens uppdrag att följa den linje som arbetsgruppen företräder beträffande påslagets storlek. I promemorian föreslås därför att påslaget på jämförelseräntan ska höjas till 1,5 procentenheter.

Som tidigare nämnts har den föregående diskussionen utgått från att det väntade EU-direktivet om bostadslån ger den nationelle lagstiftaren ungefär samma frihet i fråga om regleringen av ränteskillnadsersättningen som direktivförslaget. Den lösning som här angetts kan antas bli väl förenlig med direktivet i dess slutliga version.

16 Förtidsbetalning vid försämrad säkerhet

16.1 Bakgrund

Den andra delen av uppdraget avser en regel i KkrL om kreditgivarens rätt att påkalla förtidsbetalning. Enligt 33 § 1 st. 4 p. har kreditgivaren efter förbehåll i avtalet en sådan rätt bl.a. om säkerhet som ställts för krediten har avsevärt försämrats, varvid dock låntagaren kan undgå påföljden om ny godtagbar säkerhet ställs genast efter uppsägning eller inom medgiven uppsägnings-tid (se 34 § 2 st.). Uppdraget tar sikte just på bostadslånen; man har påtalat att bestämmelsen ger kreditgivaren rätt till förtidsbetalning om marknadsvärdet på en fastighet eller en bostadsrätt som pantsatts för ett bostadslån minskat avsevärt, något som kan få mindre rimliga konsekvenser. Enligt direktiven ska syftet med översynen vara att bättre skydda en låntagare mot krav på förtidsbetalning som grundas endast på den omständigheten att en bostad har fallit i värde. Uppdraget omfattar inte översyn av paragrafen i övrigt.

Krav enligt 33 § 4 p. KkrL på betalning i förtid vid förminskad säkerhet framstår närmast som en följd av att en förutsättning för avtalet har brustit – inte som en påföljd på grund av något kontraktsbrott. Att en säkerhet minskat i värde behöver ju inte bero på konsumentens förhållande. Emellertid innebär påföljden också att kreditgivaren blir berättigad till en sorts skadestånd – ränteskillnadsersättning. Man kan säga att på detta vis behandlas säkerhetens försämring som en sorts brott

mot en avtalsförpliktelse: det skulle liksom i många andra sammanhang berättiga till hävning jämte skadestånd. Att väsentlighet krävs för påföljden stämmer väl med allmänna kontraktsrättsliga principer.

Det är emellertid tydligt att värdeminskningen inte i och för sig medför någon skada för långivaren – bara en viss risk för skada. Det är inte heller fråga om något fall av anteciperat kontraktsbrott som kan grunda hävningsrätt, av den typ som behandlas bl.a. i 48 § konsumenttjänstlagen; enligt den regeln får näringsidkaren hävningsrätt beträffande återstående del av tjänsten om det redan på förhand finns starka skäl att anta att konsumenten inte i rätt tid kommer att betala och att dröjsmålet blir av väsentlig betydelse för näringsidkaren. Att säkerheten minskar i värde ökar ju i och för sig inte sannolikheten för att låntagaren senare ska göra sig skyldig till dröjsmål med betalningen. Som framgår av redogörelsen för annan nordisk lagstiftning på området förekommer någon motsvarande regel inte i dansk eller finländsk rätt (däremot i en allmän regel i den norska panteloven)

I detta sammanhang bör erinras om bestämmelsen i 35 § KkrL att utan hinder av regeln i 33 § 1 st. 4 p. kreditgivaren får åberopa föreskrifter i annan lag om rätt till betalning i förtid på grund av att en säkerhet som ställts för krediten har försämrats. En sådan regel är 6 kap. 6 § jordabalken, som ger borgenär med panträtt rätt att söka betalning ur fastigheten då denna försämrats till följd av vanvård eller naturhändelse eller av annan därmed jämförlig orsak, trots att fordringen inte är förfallen till betalning. Regeln – som inte är tvingande – gäller bara panträtt i fastigheter och inte alla fall av försämrad säkerhet, men man kan ändå sätta i fråga, om det vid sidan av den behövs en särskild regel om försämrad säkerhet vid bostadslån.

Samtidigt förefaller det som om bankerna hanterade betalningskravet i denna situation med viss återhållsamhet. Enligt uppgift från Svenska Bankföreningen brukar man i det längsta avstå från att säga upp lånet. Om låntagaren kan fortsätta betala räntor och amorteringar sägs lånet inte upp även om säkerheten

är värd mindre än lånet. Det är först när det blir betalningssvårigheter som banken finner anledning att reagera. Normalt söker man då finna en lösning tillsammans med kunden beroende på hur varaktiga och allvarliga betalningssvårigheterna är. Det kan då bli aktuellt med ändringar av beloppen för räntor och amorteringar eller anstånd med betalningarna. I sista hand kan det bli fråga om försäljning av panten. Det har understrukits att en noggrann kreditprövning tillsammans med begränsningar av belåningen i förhållande till säkerhetens värde medför att det finns en betydande marginal som gör att säkerheten kan falla åtskilliga procent i värde utan att underskrida lånebeloppet. Enligt Svenska Bankföreningen har bankerna historiskt sett gjort obetydliga förluster på krediter med säkerhet i bostäder, t.o.m. under den svåra krisen i början av 1990-talet. – Man vill dock behålla regeln som en utväg i de ganska ovanliga situationer där verkligen en värdeminskning framstår som en ekonomisk risk för kreditgivaren.

16.2 Förslag

Vad som nu sagts synes vara tillräckliga skäl för att mildra den särskilda regeln om försämrad säkerhet i KkrL, såvitt gäller bostadslån. När inte den nämnda bestämmelsen i 6 kap. 6 § JB kan åberopas, skulle långivaren få vänta med sina reaktioner tills det verkligen inträffat ett betalningsdröjsmål. Först då ska långivaren kunna kräva förtidsbetalning om förutsättningarna i 33 § 1 st. KkrL föreligger. Det är en ordning som bl.a. liknar vad som gäller vid bostadshyra, när säkerheten som hyresvärden krävt har försämrats.

Att märka är emellertid att bestämmelsen i JB endast avser säkerhet i fast egendom eller i tomträtt (se 13 kap. 7 § JB), däremot inte bostadsrätt. Att värdet av en pantsatt bostadsrätt sjunker t.ex. på grund av vanvård är inte någon opraktisk situation. Långivaren bör också i detta fall kunna säga upp lånet. När försämringen av säkerheten inte beror på fysiska orsaker

utan exempelvis på det allmänna marknadsläget bör det inte utgöra grund för att kräva förtidsbetalning. Regeln i KkrL bör därför ändras på det sättet, att kravet förutsätter avsevärd försämring av säkerhet i fast egendom eller bostadsrätt på grund av vanvård, naturhändelse eller annan därmed jämförlig orsak; annars skulle långgivaren inte få kräva förtidsbetalning i anledning av försämringen.

Någon ändring av stadgandet i JB synes inte nödvändig. Också bestämmelsen i 35 § KkrL bör behållas oförändrad, eftersom den blir tillämplig även i andra fall än som avses i JB:s regel (t.ex. 10 kap. 10 § andra meningen HB). När en försämring av säkerheten inte ger rätt att kräva förtidsbetalning, är det naturligt att ett dröjsmål får väsentlig betydelse för långgivaren; denne har särskild anledning att kräva betalning i förtid. Förhållandet kan alltså i vart fall påverka bedömningen enligt 33 § 1 st. 3 p., där väsentligt dröjsmål krävs för att långgivaren ska påkalla förtidsbetalning. Att döma av motiven innebär visserligen inte bestämmelsen att hänsyn ska tas till långgivarens intresse i det enskilda fallet, men när den nu blir långgivarens viktigaste skydd vid försämrad säkerhet är en sådan tillämpning befogad. Någon ändring i KkrL:s regler om dröjsmål behövs inte för att klargöra detta. När det gäller andra krediter än bostadslån, synes det inte finnas någon anledning att ändra nuvarande bestämmelsen.

17 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 2014.

I enlighet med allmänna grundsatser blir de nya reglerna om ränteskillnadsersättning bara tillämpliga på kreditavtal som sluts efter det att lagstiftningen trätt i kraft eller ändrats efter denna tidpunkt. Har parterna sålunda överenskommit om andra villkor för lånet efter ikraftträdandet, ska den nya lagstiftningen tillämpas vid förtida betalning av det ändrade lånet. Detsamma gäller om kreditens räntebindningstid löpt ut efter ikraftträdandet och villkoren för räntan förnyats oförändrade. Det föreslås i förtydligande syfte en övergångsbestämmelse med denna innebörd.

I fråga om de nya bestämmelserna om rätt till förtidsbetalning vid försämrad säkerhet kan man sätta i fråga om inte dessa bör gälla också för kreditavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Som har framgått vid samtal med Svenska Bankföreningen är det dock redan idag ytterst ovanligt att ett bostadslån sägs upp i förtid på grund av att säkerheten försämrats genom en allmän kraftig nedgång i marknadsvärden. Även om bestämmelserna skulle få retroaktiv verkan, kvarstår kreditgivarnas möjlighet att i förtid säga upp krediten om säkerheten försämrats på grund av vanvård, naturhändelse eller av annan därmed jämförlig orsak. Att de nya bestämmelserna får retroaktiv verkan får således i praktiken ringa betydelse och utgör bara en begränsad fördel för låntagarna. Under sådana omständigheter synes det inte finnas

tillräckliga skäl för att här gå ifrån den allmänna principen om att en lagstiftning inte ska ingripa i gällande avtalsförhållanden.

18 Förslagets ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av förslaget, såvitt gäller bestämmandet av ränteskillnadsersättningen, kan sammanfattas på följande sätt.⁴

I departementspromemorian lämnas förslag till en ny modell för fastställande av ränteskillnadsersättning vid förtida lösen av bostadslån med fast ränta under en viss, avtalad räntebindningsperiod. Den nu gällande modellen har visat sig ha brister som under perioder har kommit att resultera i att ränteskillnadsersättning har uppgått till betydande belopp. Detta har i sin tur kommit att bidra till låg rörlighet på bostadsmarknaden och ett otillräckligt konsumentskydd.

Den nuvarande modellen innebär att ränteskillnadsersättningen räknas ut med hjälp av en jämförelseränta. Skillnaden mellan räntan på det aktuella bostadslånet och jämförelseräntan, baserad på kapitalskulden och nuvärdesberäkning, bestämmer ränteskillnadsersättningen. Jämförelseräntan utgörs av statsobligationsräntan för lån vars förfall inträffar senare än om ett år och statsskuldväxlaräntan för lån som förfaller inom ett år; i båda fallen med ett tillägg om 1 procentenhet. Jämförelseräntan bygger alltså på räntan för statsobligationer eller statsskuldväxlar med motsvarande återstående löptid som bostadslånets löptid. Den s.k. bospreaden, skillnaden mellan bostads- och statsobligationsräntor, har tidvis varit hög till följd av låga statsobligationsräntor, vilket har resulterat i en omotiverat låg

⁴ Avsnittet följer i väsentliga delar en analys av arbetsgruppen.

jämförelseränta under vissa perioder. Till detta kommer att det för vissa löptider varit svårt att hitta motsvarande statsobligations- och statsskuldsväxelräntor till följd av det begränsade utbudet av svenska statspapper. Likaså har undersökningar gjorda av Finansinspektionen visat på stor variation i tillämpningen av de nu gällande reglerna, trots att tillämpningen hållit sig inom ramen för gällande lagregler och Finansinspektionens föreskrifter.

Som framgår av det föregående föreslår utredningen att den nuvarande regleringen beträffande ersättning vid förtidsbetalning med bunden ränta revideras. Jämförelseräntan ska nu direkt kopplas till långivarens kostnad för att finansiera lånet. Genom att använda bostadsobligationsräntan som grund för jämförelseräntan skapas förutsättningar för en bättre genomlysning av långivarens faktiska kostnader för finansiering av bostadslån. Den största delen av bostadslånen i Sverige finansieras på marknaden för säkerställda obligationer, där obligationen garanteras av en särskild säkerhetsmassa – vanligen bolån (hypotekskrediter). Därmed kan långivaren vid en förtida betalning av ett bostadslån erhålla en alternativ avkastning genom att ge ut ett nytt bostadslån med motsvarande återstående bindningstid, såvida inte långivaren i stället väljer att köpa tillbaka sin egen bostadsobligation. Schablontillägget om 1,5 procentenheter syftar framför allt till att kompensera för att långivaren i och med det förtidsbetalda bostadslånet har möjlighet att tillskansa sig en alternativ avkastning.

Ränteskillnadsersättning ska enligt förslaget, liksom med nu gällande regler, beräknas på kvarvarande kapitalskuld och nuvärdesberäknas. Det innebär att det belopp som högst kan komma att utgå i form av ränteskillnadsersättning är direkt beroende av låntagarens amorteringar. Genom att amortera ned sin skuld minskar låntagaren det belopp som kommer att utgå i ränteskillnadsersättning.

Som framgått bygger förslaget på att kreditgivarna tillämpar god kreditgivningssed. Det bör ankomma på Finansinspektionen och Konsumentverket att övervaka denna tillämpning.

Finansinspektionen bör även följa utvecklingen genom att bl.a. samla in uppgifter för hur modellen för ränteskillnadsersättning tillämpas.

Förslaget förutsätter som sagt att ett allmänt accepterat och representativt index eller motsvarande används för att fastställa vad den relevanta jämförande bostadsobligationsräntan är för de enskilda löptiderna. Det bör ankomma på Finansinspektionen att till stöd för tillämpningen utarbeta och publicera en metod för hur ett sådant index bör beräknas. I och med detta finns en ränta för varje löptid, vilket bör underlätta beräkningarna inför en förtidsinlösen av ett bostadslån. I vissa fall kan det liksom enligt nuvarande modell bli aktuellt med interpolering mellan olika räntor för den händelse lämpliga jämförelseräntor saknas för den aktuella tidsperioden.

Vidare bör Finansinspektionen ges i uppdrag att två år från ikraftträdandet av den nya lagstiftningen utvärdera effekterna och tillämpningen av den nya modellen.

I *bilaga 2* redovisas och kommenteras tre stiliserade exempel på skillnaderna mellan den nuvarande och den föreslagna regleringen.

För det allmänna torde de nya bestämmelserna om ränteskillnadsersättningen närmast utgöra en fördel, eftersom tvisterna om tolkningen och tillämpningen av gällande rätt bör minska. De synes emellertid redan idag vara fåtaliga, varför reformens verkan kan antas bli begränsad i detta hänseende.

Att kreditgivarna får mindre möjlighet att *påkalla förtidsbetalning vid försämring av säkerheten* kan teoretiskt synas som en nackdel för deras del. Med hänsyn till vad som framkommit om tillämpningen av denna regel kan dock de praktiska verkningarna av lagändringen väntas bli obetydliga. Från konsumentsynpunkt innebär reformen också i denna del i varje fall en viss vinst.

Vad angår de allmännas kostnader på grund av lagändringen lär de få ringa betydelse; också här är tvisterna sällsynta.

19 Författningskommentar

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

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 *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.

Paragrafen har endast ändrats genom att det i andra stycket föreskrivits, att regeln i första stycket punkt 4 om verkan av att ställd säkerhet avsevärt försämrats vid bostadslån, endast tillämpas av sådana skäl som anges i 6 kap. 6 § JB. Ändringen har motiverats i avsnitt 16.2. Som framhållits där kan den omständigheten, att godtagbar säkerhet numera saknas, leda till att man bedömer ett inträffat betalningsdröjsmål strängare än annars; risken att långivaren inte får sin fordran ersatt har ökats, och från långivarens synpunkt ter sig kontraktsbrottet nu mera väsentligt än annars.

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.

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.

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.

Den nya bestämmelsen i tredje stycket har behandlats ovan i avsnitt 9.1, 14 och 15. När regeln hänvisar till vad som i allmänhet gäller för bostadsobligationer förutsätter den att ränteläget för deras del ska kunna konstateras. Som utvecklats i avsnitt 18 bör Finansinspektionen till ledning bl.a. för låntagarna utarbeta och publicera en metod för hur det allmänna ränteläget för bostadsobligationer bör beräknas. Med stöd av denna metod bör även Finansinspektionen återkommande beräkna och offentliggöra den allmänna räntenivån för bostadsobligationer med olika löptider. Den ränta som gäller för löptid motsvarande återstående räntebindningstid ska sedan ökas med 1,5 procentenheter. Skillnaden mellan detta belopp och den avtalade räntan på krediten utgör den tillåtna ränteskillnadsersättningen. Framstår ränteskillnadsersättningen någon gång som oskäligt hög, kan den jämkas med stöd av principen om god kreditgivningssed (se sista stycket i paragrafen; jfr avsnitt 15).

Samma regel om ersättningens storlek ska tillämpas både när förtidsbetalningen sker på låntagarens initiativ och när den påkallas av långivaren enligt 33 §.

I paragrafens sista stycke har intagits den erinran om god kreditgivningssed som tidigare förekom i första stycket andra meningen. Ändringen klargör att god kreditgivningssed ska

tillämpas över huvud taget beträffande kreditgivarens fordran, sålunda även i fråga om ränteskillnadsersättningens storlek.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

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.

I enlighet med allmänna grundsatser blir de nya reglerna om ränteskillnadsersättning bara tillämpliga på kreditavtal som sluts efter det att lagstiftningen trätt i kraft eller ändrats efter denna tidpunkt. Har parterna sålunda överenskommit om andra villkor för lånet efter ikraftträdandet, ska den nya lagstiftningen tillämpas vid förtida betalning av det ändrade lånet. Detsamma gäller om kreditens räntebindningstid löpt ut efter ikraftträdandet och villkoren för räntan förnyats oförändrade.

Uppdrag att se över vissa bestämmelser i konsumentkreditlagen

Före detta justitierådet Bertil Bengtsson har ett pågående uppdrag att biträda Justitiedepartementet/L2. Inom ramen för detta uppdrag ges ett uppdrag att se över vissa bestämmelser i konsumentkreditlagen (2010:1846).

Ränteskillnadsersättning

Regleringen i 36 § konsumentkreditlagen av hur ränteskillnadsersättning ska beräknas i samband med förtidsbetalning av bostadskrediter kan leda till att kreditgivaren över- eller underkompenseras, beroende på förändringar i förhållandet mellan statslåneräntor och bostadsräntor. Regleringen har också ansetts motverka att bostadslån ges i utländsk valuta. Uppdragstagaren ska biträda Justitiedepartementet med att föreslå en ny reglering av rätten till ränteskillnadsersättning vid förtidsinlösen av bostadslån. Regleringen bör skapa förutsättningar för en rättvis ersättning och samtidigt vara enkel att förstå och tillämpa. Regleringen bör inte heller motverka att lån beviljas i utländsk valuta.

Förtidsbetalning

Enligt 33 § fjärde punkten konsumentkreditlagen har en kreditgivare rätt till betalning i förtid när en säkerhet som ställts för krediten avsevärt har försämrats. Det har ansetts att bestämmelsen ger kreditgivaren rätt till förtidsbetalning om marknadsvärdet på en fastighet eller en bostadsrätt som pantsatts för ett bostadslån minskat avsevärt. Uppdragstagaren ska se över bestämmelsen i syfte att bättre skydda en låntagare mot krav på förtidsbetalning som grundas endast på den omständigheten att en bostad har fallit i värde.

Detta uppdrag ska redovisas senast den 31 december 2012.

Tre stiliserade exempel på skillnaderna mellan den nuvarande och den föreslagna regleringen

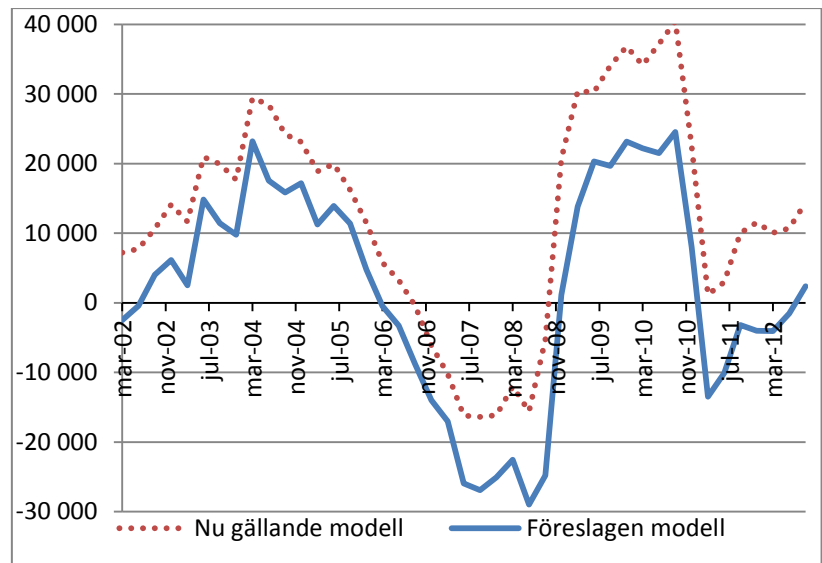
I det följande redovisas tre stiliserade exempel på skillnaderna mellan den nuvarande och den föreslagna modellen. Syftet med illustrationerna är att peka på skillnaderna i den ränteskillnadsersättning som en låntagare kan komma att behöva betala i de här aktuella fallen. Det bör noteras att exemplen är generella och inte nödvändigtvis återspeglar vare sig enskilda, eller för den delen, något genomsnitt av de otaliga exempel på situationer som kan komma att uppstå då en låntagare väljer att förtidsbetala ett lån.

Det första exemplet avser ett lån om 1 000 000 svenska kronor som har upptagits till en räntebindningstid om tre år. Lånet förtidsbetalas med ett års kvarvarande räntebindningstid. Illustrationen visar vad ett sådant lån skulle ha kostat att förtidsbetala i form av ränteskillnadsersättning vid varje enskild tidpunkt mellan mars 2002 och september 2012. I beräkningarna har dels den bundna ränta som vid var tid gällde för ett treårigt lån använts då detta antas ha tagits upp, dels gällande jämförelseränta enligt nuvarande modell (statspappersränta med ett påslag om 1 procentenhet), dels den föreslagna jämförelseräntan (bostadsobligationsränta med en löptid motsvarande den kvarvarande räntebindningstiden med ett påslag om 1,5 procentenheter).

Det andra exemplet avser ett lån om 1 000 000 svenska kronor som upptagits till en räntebindningstid om fem år. Detta lån förtidsbetalas med tre års kvarvarande räntebindningstid. Förutsättningarna i exemplet i övrigt är identiska med det första exemplet.

Det tredje exemplet avser ett lån om 1 000 000 svenska kronor som upptagits till en räntebindningstid om fem år. Detta lån förtidsbetalas med fyra års kvarvarande räntebindningstid. Liksom i ovanstående exempel är förutsättningarna i övrigt identiska med det första exemplet.

Exempel 1 Lån med tre års räntebindningstid som förtidsbetalas med ett års kvarvarande räntebindningstid

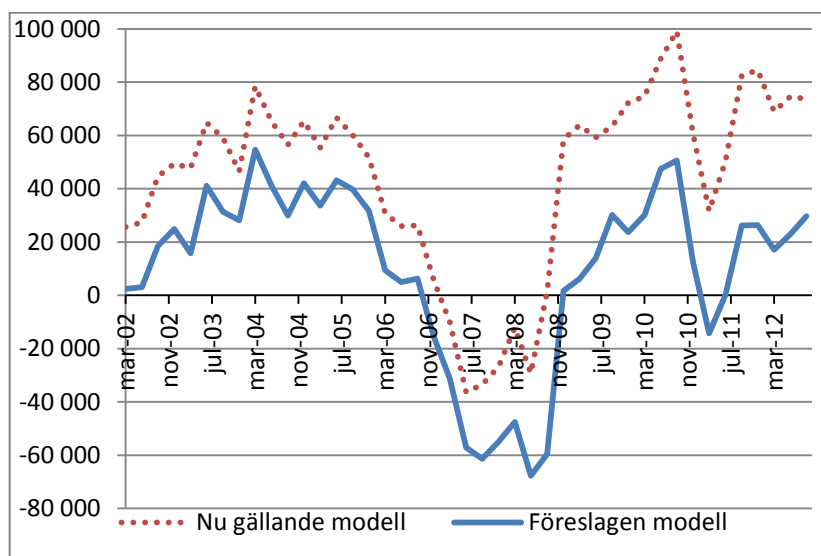


Källa: Finansinspektionen

Detta exempel avser ett treårigt lån som löses med ett års kvarvarande löptid. Såsom framgår av diagrammet ovan innebär det här aktuella exemplet att den föreslagna modellen i varje

enskilt fall ger motsvarande eller lägre ränteskillnadsersättning jämfört med den nu gällande modellen.

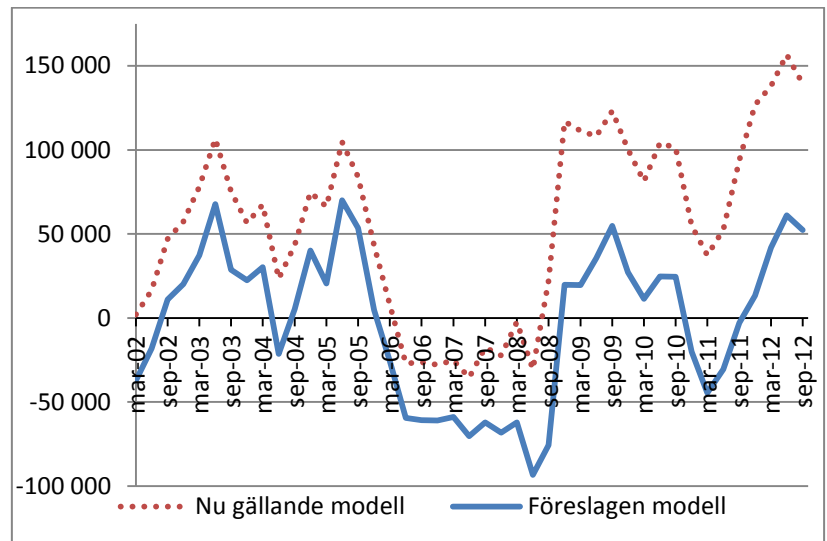
Exempel 2 Lån med fem års räntebindningstid som förtidsbetalas med tre års kvarvarande räntebindningstid



Källa: Finansinspektionen

Detta exempel avser ett femårigt lån som löses med tre års kvarvarande löptid. I detta fall innebär den föreslagna modellen en lägre ränteskillnadsersättning i varje enskilt fall under hela perioden.

Exempel 3 Lån med fem års räntebindningstid som förtidsbetalas med fyra års kvarvarande räntebindningstid



Källa: Finansinspektionen

Detta exempel innebär att ett femårigt lån löses redan efter ett år, dvs. med fyra års kvarvarande löptid. Liksom i de två tidigare fallen ger den föreslagna modellen en lägre ränteskillnadsersättning under den studerade perioden.