



Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se

Solna den 25 januari 2024

Promemorian "En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider" (Ju2023/02346)

Här yttrar sig Mäklarsamfundet över promemorian "En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre bindingstider". Vårt remissyttrande inleds med en sammanfattning av våra synpunkter på utredningen och dess förslag. Därefter utvecklas vårt ställningstagande under tematiskt avgränsade rubriker.

Utredningen föreslår en ny schablonregel för beräkning av ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning av bostadskrediter med bunden ränta. Ambitionen är att tillskapa en rättvis ränteskillnadsersättning (RSE) som minskar hindren mot längre räntebindingstider. Syftet med förslaget är att stärka konsumentskyddet och gynna samhällsekonomin. Istället för att RSE ska beräknas utifrån skillnaden mellan den bundna bolåneräntan och räntan på bostadsobligationer, föreslås att RSE ska baseras på skillnaden mellan den genomsnittliga marknadsräntan för swap-avtal vid tiden för räntebindingens början och vid tidpunkten för förtidsbetalningen. Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 januari 2025.

Mäklarsamfundet har ett stort engagemang i frågan om hur RSE bör utformas. Många medlemmar berättar om möten med kunder i olika skeden av livet som lyfter fram RSE som ett hinder för att flytta, trots att livssituationen kräver det. Forskningen bekräftar bilden av RSE som en av flera transaktionskostnader med negativ påverkan på bostadsmarknadens rörlighet. Nuvarande regelverk för RSE har flera brister, som inte bara missgynnar bolånekonsumenter, utan också inverkar negativt på bostadsmarknadens funktionssätt. Vi välkomnar därmed ambitionen att reformera regelverket för RSE.

Om Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet företräder knappt 90 procent av Sveriges registrerade fastighetsmäklare. Det är den enskilde fastighetsmäklaren som är medlem i Mäklarsamfundet. Mäklarsamfundet bistår medlemmarna med juridisk rådgivning och stöd, konsumenter med information och vägledning samt arbetar med kommunikation och opinion utifrån visionen att alla ska kunna flytta, tryggt och enkelt, när de önskar och behöver.

Sammanfattning

Mäklarsamfundet **välkomnar den genomförda utredningen men tillstyrker endast delvis utredningens förslag**. Vi **efterfrågar kompletteringar** i enlighet med vad som anförs i remissvaret.

Förslaget har flera brister. Kompletteringar krävs för att uppnå syftet, som fångas kärnfullt av promemorians titel "En rättvis ränteskillnadsersättning som minskar hindren mot längre räntebindingstider" och därtill i förordet sägs vara att "stärka konsumentskyddet och samtidigt medföra positiva effekter för samhällsekonomin".

Både med avseende på *rättviseaspekten* och sannolikheten att förslaget minskar hindren mot längre räntebindingstider måste Mäklarsamfundet tyvärr konstatera att förslaget behöver utvecklas och förbättras. Utredningen innehåller förvisso schematiska överblickar av hur RSE hanteras i andra länder. Tyvärr har förslaget inte inspirerats av de många goda exempel som finns bortom Sveriges gränser. Vi noterar också att inget annat land har en liknande schablonregel som den som utredningen föreslår.

Med ett väl utformat förslag, som bättre tar hänsyn till både aktuell forskning och erfarenheter från andra länder, skulle en reformerad RSE även kunna få positiva effekter för bostadsmarknadens funktionssätt och framför allt möjligheten till ett mer effektivt utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Vi ställer oss frågan i vilken utsträckning utredningens förslag uppfyller det uttalade syftet. Långt mindre än vad som vore möjligt, blir vårt svar. När systemet för RSE nu förändras bör man därför ta tillfället i akt att genomföra följande tillägg och reformer.

-
- Ingen RSE bör utgå vid försäljning, dödsfall eller skilsmässa. Så är fallet i bland annat Tyskland och Frankrike.
 - Det bör också vara möjligt att engångsamortera en bestämd takandel av lånet utan att RSE utgår. I USA får låntagaren amortera 20% vid bundna lån utan att RSE utgår.
 - Det bör finnas ett tak för beloppet på RSE, som bolånetagaren får tydlig information om i samband med att lånet och dess bindingstider läggs upp.
 - Lånegivarens ansvar för att både *vid uppläggningsen av lånet* och i samband med *förfrågan om att lösa ett bundet lån i förtid* tydligt och enkelt förklara de potentiella ekonomiska konsekvenserna bör utökas.
 - För att öka rättvisheten i förslaget behöver symmetrin vad gäller ersättningen i den föreslagna beräkningsregeln utvecklas. Borde även låntagarna kunna kompenseras om ett bundet lån löses när det är fördelaktigt för långivaren?
-

Vad gör att fler binder lån på längre tid?

Utredningen för relativt ingående resonemang om vad som påverkar hushållens val av bindningstider på bolån. Forskning visar att relativkostnaden för ett bundet respektive rörligt lån är en avgörande faktor. Empiri från den aktuella svenska bolånemarknaden stärker den bilden. Om det relativt sett är billigt att binda sitt lån kommer fler att göra det. Även andra faktorer spelar in. Däribland hushållets socioekonomiska situation och finansiella förmåga. Mäklarsamfundets bedömning är att de aktuella förändringarna av schablonregeln för RSE inte kommer att leda till att fler ska binda sina räntor på längre löptider.

Konsumentskydd och finansiell förmåga

Relationen mellan bolånetagaren, alltså konsumenten, och långgivaren präglas av allt annat än en symmetrisk relation. Konkurrensen på bolånemarknaden är dessutom för liten, vilket bland annat Finansinspektionen ofta framhåller. Eftersom relationen med avseende på resurser, kunskap och kapacitet är så asymmetrisk, ställer det särskilda krav på långgivarens tydlighet, både när ett lån ska läggas upp och bindningstider ska bestämmas och i samband med att bolånetagaren önskar lösa ett bundet lån i förtid. Särskilt viktigt blir det i förhållande till de bolånetagare som har lägre finansiell förmåga, vilket ofta korrelerar med sämre ekonomiska förutsättningar. Konsumenten har idag rätt att få allmän information om villkoren för förtidsbetalning av bostadskrediten. Konsumenten har också rätt till information genom ett standardiserat EU-faktablad med information om det belopp som ska betalas vid förtidsbetalning, eller om det inte är möjligt, den tillämpade beräkningsmetoden. Om konsumenten ges bättre förutsättningar att förstå och förutse de möjliga konsekvenserna av olika val, skulle det bidra till syftet att minska hinder mot längre räntebindningstider. Därför anser Mäklarsamfundet att utredningen borde analyserat förutsättningarna för ökad tydlighet och information i till bolånetagaren om bindningstider och RSE i samband med att lånet läggs upp.

Transaktionskostnader och rörlighet

Att transaktionskostnaderna påverkar rörligheten på bostadsmarknaden och därmed möjligheten till en jämn och kontinuerlig omfördelning av de befintliga bostäderna så att behov och bostad matchas bättre är väl belagt. Studier av den nederländska bostadsmarknaden (Ommeren & Leuvensteijn, 2005) visar till exempel att en ökad transaktionskostnad med en procent leder till åtta procents lägre rörlighet. Små öknningar i transaktionskostnader gör alltså relativt stor inverkan på rörligheten. RSE kan ses som en indirekt transaktionskostnad. Att någon form av ersättning ska utgå till långgivaren om ett bundet lån löses i förtid är en rimlig princip. Men, för att värna konsumentskyddet och stärka bostadsmarknadens funktionssätt bör den hållas så låg som möjligt. Därför anser Mäklarsamfundet att ingen RSE bör utgå vid försäljning, eller vid livshändelser som skilsmässa eller dödsfall.

Symmetri och rättvisa ersättningar

En viktig aspekt av rättvisebegreppet kopplat till RSE är i vilken utsträckning regelverket kan anses vara symmetriskt. Här definierar vi symmetri som neutralitet mellan lånegivare och låntagare med avseende på eventuella risker och vinster. Den diskussion som utredningen för om symmetri är enligt vår mening alldeles för grund och ofullständig. Det danska och det norska systemet för RSE har en betydande grad av symmetri. I en utredning av forskare på KTH (Engström, Wilhelmsson, Persson, Söderberg) som Mäklarsamfundet finansierat framgår att andelen bundna räntor är hög i Danmark, att bostadsobligationer kopplas till lånet och att långgivaren ses som en intermediär, som får ersättning för administration och avkastning. Lånen kan återkallas under löptiden och det råder ingen marknadsrisk för långgivarna. Det råder full symmetri mellan långgivare och låntagare.

Ur ett rättviseperspektiv finns goda skäl att önska större symmetri i RSE för svenskt vidkommande. Samtidigt kan komplexiteten i konsumentens val stegras med ökad symmetri, vilket ställer högre krav på konsumentens aktivitet och finansiell förmåga. Mäklarsamfundet hade önskat ett fördjupat resonemang om frågan i utredningen.

Takbelopp och amorteringar

Om alternativen och konsekvenserna blir tydliga och begripliga för konsumenten så ökar konsumentskyddet. Ett enkelt sätt att uppnå det är att sätta ett tak för hur stor RSE i alla händelser kan bli. Mäklarsamfundet ställer sig frågande till varför ingen djupgående analys av det alternativet gjorts i utredningen. I Sverige finns idag en sund amorteringskultur. Om tvingande regler för alla eller individuella lösningar anpassade efter bolånetagarens situation är mest effektivt för att stimulera en sund amorteringskultur är en intressant fråga, som faller utanför det här yttrandet. Vad som däremot är uppenbart är att RSE kan vara ett hinder för bolånetagaren att göra större engångsamorteringar. Om beslutsfattarna vill öka amorteringsgraden och därigenom nå positiva effekter för både hushållens och samhällsekonomins motståndskraft, borde det vara en enkel sak att införa ett regelverk där en på förhand definierad andel av lånet kan amorteras när som helst utan att RSE utgår. Så är det idag i till exempel USA. Exakt nivå på ett sådant tak bör analyseras närmare och anpassas utifrån svenska förhållanden.

Goda exempel från andra länder

Utredningen innehåller en överblick av några andra länders regelverk för RSE. Den internationella utblicken som görs är, enligt vår uppfattning, inte tillräckligt djupgående. Utblicken gör det ändå tydligt att det för konsumenten och bostadsmarknaden finns betydligt mer fördelaktiga system i andra länder. Till exempel att RSE inte utgår vid försäljning i Tyskland, att det finns ett tydligt takbelopp i Frankrike och att det i USA är möjligt att amortera en större andel av lånet utan att det utlöser RSE. Det är en olycklig brist att utredningen inte tar upp och analyserar dessa förslag för svenska förhållanden i någon större utsträckning. För att öka kunskapen om hur andra länder hanterar RSE, och på så vis ge konstruktiva förslag på hur en ny RSE bättre kan uppfylla de effekter som utredningens förslag syftar till, har Mäklarsamfundet tagit initiativ till och finansierat en internationell komparativ studie som genomförts av forskare vid Kungliga Tekniska Högskolan (KTH). Studien biläggs vårt remissvar. Sammanfattningsvis konstaterar studien att Danmarks system för RSE är det



mest symmetriska, att andra europeiska länder har rimliga undantag vid till exempel försäljning och dödsfall och att Sverige, om utredningens förslag blir verklighet, blir det enda landet med en sådan beräkningsgrund.

Avslutande reflektioner

Utformning av RSE är en viktig fråga för bolånetagarna så väl som för hela bostadsmarknaden. I vårt remissvar har vi velat visa hur regelverket kan reformeras och kompletteras för att i betydligt högre utsträckning än liggande förslag uppnå det syfte som regeringen önskar. Vår förhoppning är att vårt yttrande ger anledning till en fördjupad diskussion om hur systemet för RSE bäst kan reformeras. Vi hoppas vidare att den studie av KTH, som vi tagit initiativ till, kan utgöra ett konstruktivt underlag för den fortsatta bearbetningen av utredningens förslag.

För ytterligare information kontakta Oskar Öholm, vd
oskar.oholm@maklarsamfundet.se eller via telefon 0703 50 96 01.

MÄKLARSAMFUNDET



Oskar Öholm, vd