

Ränteskillnadsersättning

Banken har rätt att ta ut en ersättning när ett bundet bolån löses i förtid, det vill säga innan räntebindningstiden har gått ut. Ersättningen ska täcka den förlust som kan uppstå för banken mellan tidpunkten då lånet löses och tidpunkten då räntebindningstiden går ut.



Enligt konsumentkreditlagen har en låntagare rätt att när som helst lösa sitt bolån, även om räntan är bunden under en viss period (den så kallade räntebindningstiden). Men om låntagaren löser lånet innan räntebindningstiden går ut har banken rätt att ta ut ersättning som kompensation för den förlust banken kan drabbas av till följd av att lånet löses i förtid. Sådan ersättning kallas ränteskillnadsersättning.

Så här beräknas ränteskillnadsersättningen

Hur ränteskillnadsersättningen beräknas framgår av konsumentkreditlagen och av Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden. Nya regler trädde i kraft den 1 juli 2014. Övergångsvis finns det två beräkningsmodeller – en för lån där räntebindningstiden startade före 1 juli 2014 och en för lån där räntebindningstiden startar från och med 1 juli 2014. Båda beräkningsmodellerna utgår från en jämförelseränta. Skillnaden är att den gamla modellen använder räntan på statskuldväxlar och statsobligationer medan den nya modellen utgår från räntan på bostadsobligationer.

Lån där räntebindningstiden startade före 1 juli 2014 (gammal modell)

Vid beräkning av ränteskillnadsersättningen jämförs räntan på det bundna bolånet med en jämförelseränta. Som jämförelseränta används den aktuella räntan på statskuldväxlar eller statsobligationer som har en löptid som motsvarar den tid som återstår av räntebindningstiden, ökad med en procentenhet.

Eftersom det sällan finns en statskuldväxel eller statsobligation med en förfallodag som exakt motsvarar

den återstående räntebindningstiden beräknas räntan med hjälp av en linje mellan de två statspapper som ligger närmast före respektive närmast efter lånets ränteändringsdag. Denna metod att beräkna räntan kallas linjär interpolering.

Den beräknade räntan ökas med en procentenhet för att få fram jämförelseräntan.

I nästa steg används jämförelseräntan för att nuvärdesberäkna dels de räntor och amorteringar som skulle ha gjorts fram till räntebindningstidens slut, dels kapitalskulden vid räntebindningstidens slut. Ränteskillnadsersättningen beräknas slutligen som skillnaden mellan det framräknade nuvärdet och kapitalskulden den dag då förtidslösen sker.

Lån där räntebindningstiden startade från och med 1 juli 2014 (ny modell)

Vid beräkning av ränteskillnadsersättningen jämförs räntan på det bundna bolånet med en jämförelseränta. Som jämförelseränta används den ränta som i allmänhet gäller för bostadsobligationer med en löptid som motsvarar den tid som återstår av räntebindningstiden, ökad med en procentenhet.

Finansinspektionen har slagit fast en metod som bör användas för att få fram den ränta som i allmänhet gäller för bostadsobligationer. Metoden bygger på att en "räntelinje" skapas genom att ta hänsyn till räntan på de utestående bostadsobligationer som uppfyller ett antal villkor. Några av villkoren är att bostadsobligationerna ska vara utgivna i svenska kronor och ha ett utestående belopp på minst tre miljarder kronor. Vilka bostadsobligationer som ska ligga till grund för beräkningen fastställs en

gång per kvartal av Svenska Bankföreningen.

Om den återstående löptiden är sju år eller längre sker beräkningen genom en alternativ metod, eftersom det normalt sett saknas bostadsobligationer med lång löptid. Denna metod baseras på statsobligationer med lång löptid och ett fast räntetillägg motsvarande skillnaden mellan bostadsobligationsränta och statsobligationsränta med en löptid på sju år.

Den beräknade räntan ökas med en procentenhet för att få fram jämförelseräntan.

Nuvärdesberäkningen sker sedan på samma sätt som i den gamla modellen. Jämförelseräntan används för att nuvärdesberäkna dels de räntor och amorteringar som skulle ha gjorts fram till räntebindningstidens slut, dels kapitalskulden vid räntebindningstidens slut. Ränteskillnadsersättningen beräknas slutligen som skillnaden mellan det framräknade nuvärdet och kapitalskulden den dag då förtidslösen sker.

Se även:

- Proposition 2013/14:44, Rättvisare regler vid förtidsbetalning av bostadslån
- Konsumentkreditlagen (2010:1846), 36 §
- Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden (FFFS 2014:11)

Konsumenternas Bank- och Finansbyrå (www.konsumenternas.se) har utförlig information om ränteskillnadsersättning.



Svenska Bankföreningen
Swedish Bankers' Association

www.swedishbankers.se

Telefon: 08 – 453 44 00