

**Finansinspektionens allmänna råd om  
ränteskillnadsersättning m.m. vid förtida lösen av  
konsumentkredit med bunden ränta för bostads-  
ändamål;**

beslutade den 21 juni 1994.

Dessa allmänna råd lämnas med stöd av bl.a. 5 kap. 4 § lagen (1992:1610) om kreditmarknadsbolag, 7 kap. 3 § bankrörelselagen (1987:617) 19 kap. 1 § försäkringsrörelselagen (1982:713) och 5 jämte 35 §§ konsumentkreditlagen (1992:830).

De allmänna råden ersätter Finansinspektionens skrivelse 1993-04-06 (dnr 001-578/93), om ränteskillnadsersättning (RSE) vid förtida lösen beträffande kredit till konsument för bostadsändamål, dvs. räntebundna krediter där säkerheten primärt utgörs av pantbrev i fastighet eller tomträtt eller av pant i borätt samt krediter som beviljas för bostad på ofri grund eller liknande.

**Inledning**

**1 §** Förtidslösen medges normalt för konsumentkrediter som lämnats före 1993. Laglig rätt till förtidslösen föreligger för konsumentkrediter som tecknats därefter. Institutet har rätt att ta ut en ersättning för den ekonomiska skada som kan drabba institutet då avtalet sägs upp i förtid av konsumenten. Skadan kan härvid mätas med utgångspunkt i institutets alternativa placeringsmöjlighet för det förtidsinlösta beloppet.

**2 §** Beräkning av RSE, skall i varje enskilt fall ske inom ramen för den lagstiftning och de kreditvillkor som gäller för krediten. Inom dessa ramar kan kreditgivaren om han så finner lämpligt dock tillämpa andra principer för beräkning av RSE, om dessa inte leder till högre slutlig kostnad för kredittagaren. De beräkningsprinciper som anges i dessa allmänna råd utgör således "högstregler" för beräkning av RSE.

**Allmänt**

**3 §** Med begreppet villkorsändringsdag avses den dag då ränteändring sker enligt kreditavtalet och kredittagaren, när det gäller krediter som lämnats fr.o.m. 1990, kan lösa krediten utan kostnad om uppsägningstid/uppsägningsperiod iakttas.

**4 §** De huvudsakliga principerna för beräkning av RSE bör framgå av avtalsvillkoren.

**5 §** För att möjliggöra för kredittagaren att förutse kostnaden vid förtidslösen bör denne efter begäran erhålla information från institutet som i grova drag visar hur ersättningen beräknas. Informationen bör innehålla ett konkret exempel på beräkningen och en formel som kredittagaren själv kan använda för en approximativ beräkning.

**6 §** Om kreditgivaren till viss kredittagare lämnat uppgift om beräkningssättet för RSE bör kreditgivaren stå fast vid detta beräkningssätt om lösen sker senast 10 dagar därefter.

### **Lösenvillkor m.m.**

**7 §** Tidpunkten för fastställande av jämförelseränta (den räntesats med vilken kreditens räntesats jämförs vid beräkning av RSE), bör antingen vara den dag förtidslösen sker, eller den tidigare dag som kreditgivaren och kredittagaren avtalar om. Beträffande krediter som lämnats eller villkorsändrats fr.o.m. 1 januari 1993 får dock ej det senare alternativet tillämpas om jämförelseräntan på lösendagen är mer förmånlig för kredittagaren.

**8 §** Om kredittagaren förtidslöser krediten vid annan tidpunkt än på villkorsändringsdagen bör huvudprincipen avseende den tid för vilken RSE beräknas vara, att ersättningen beräknas från dagen då lösen sker t.o.m. närmast följande villkorsändringsdag till vilken kredittagaren kan säga upp krediten. Om villkorsändringsdag saknas skall RSE i stället beräknas t.o.m. slutbetalningsdagen enligt avtalet.

Om krediten sägs upp till villkorsändringsdag, men utan iakttagande av föreskriven uppsägningstid/ uppsägningsperiod innebär vad som sagts i föregående stycke att RSE bör beräknas t.o.m. den villkorsändringsdag som infaller närmast efter den villkorsändringsdag inför vilken krediten sägs upp. I detta fall får kreditens räntesats för den sista villkorsperioden antas uppgå till utlåningsräntan för motsvarande kredit på lösendagen.

Beträffande konsumentkrediter som lämnats före 1993 och inte villkorsändrats efter detta datum

**9 §** Att vid förtidslösen beräkna RSE genom att jämföra den för krediten gällande räntesatsen med kreditgivarens genomsnittliga upplåningskostnad för motsvarande löptid bör även framledes kunna tillämpas under förutsättning att kreditvillkoren innehåller en uttrycklig bestämmelse därom. Därvid bör tillämpas upplåningskostnaden för den tid som närmast motsvarar den återstående räntebindingstiden för den lösta krediten.

**10 §** Om jämförelseräntan enligt kreditvillkoren är kreditgivarens upplåningskostnad bör även en schablonmässig upplåningsränta kunna användas. Kreditgivaren bör i sådana fall även kunna tillämpa regler som ansluter till konsumentkreditlagens regler för lån lämnade efter 1 juli 1994. De två sistnämnda alternativen får endast tillämpas under förutsättning att detta inte leder till ett sämre resultat för kredittagaren.

**11 §** Det förekommer krediter där räntesatsen ändras på bestämd dag, s.k. räntejusteringsdag utan att kredittagaren kan säga upp krediten, eller i övrigt påverka villkoren. Om förtidslösen av sådan kredit sker före räntejusteringsdag får RSE, för tiden före räntejusteringsdagen, beräknas som om nämnda dag är en villkorsändringsdag (se 8 § ovan). För tiden efter räntejusteringsdagen får RSE beräknas som en icke nuvärdeberäknad s.k. risksättning med 0,2 % av kreditbeloppet per år för kvarstående räntejusteringsperioder.

Beträffande krediter som lämnats eller villkorsändrats under perioden 1 januari 1993 och 1 juli 1994 och som inte villkorsändrats efter nämnda period

**12 §** Enligt 24 § i konsumentkreditlagen skall för krediter som lämnats fr.o.m. 1 januari 1993 till 1 juli 1994 ersättningen beräknas utifrån "skillnaden mellan räntan på krediten och räntan på nya krediter av motsvarande slag". Därvid bör enligt förarbetena till konsumentkreditlagen den förtidsinlösta kreditens ursprungliga - och ej endast återstående - räntebindningstid beaktas. Denna metod bör även tillämpas beträffande krediter som villkorsändrats under - men inte efter - nämnda period.

**13 §** Om kreditgivaren inte längre erbjuder kredit av motsvarande slag (t.ex. femårsbunden villakredit) bör en jämförelse göras med nyutlåningsräntan hos kreditgivaren eller, om kreditgivaren så väljer, med den räntesats som andra/annat institut erbjuder för kredit med närmast liggande kredittid. Det sistnämnda alternativet bör endast tillämpas under förutsättning att villkoren i övrigt är i stort sett desamma.

Beträffande krediter som lämnats eller villkorsändrats efter den 1 juli 1994

**14 §** Enligt 24 § konsumentkreditlagen får för krediter som lämnats fr.o.m. 1 juli 1994 "ersättningen högst motsvara skillnaden mellan å ena sidan räntan på krediten och å andra sidan räntan, ökad med en procentenhet, på statsobligationer med en förfallotid som motsvarar återstående räntebindningstid för krediten eller, om den tid för vilken ränteskillnadsersättning skall betalas är kortare än ett år, på statsskuldväxlar med en löptid som motsvarar återstående räntebindningstid för krediten." Denna metod bör även tillämpas beträffande krediter som lämnats före 1993 och som villkorsändrats fr.o.m. 1 juli 1994.

Som jämförelseränta för krediter som lämnats eller villkorsändrats efter den 1 juli 1994, bör säljräntan för statspapper enligt ovan användas. Av praktiska skäl bör här inte full exakthet eftersträvas eftersom de angivna räntesatserna förändras löpande under varje dag. Kreditgivaren bör därför tillämpa en praxis för fastställande av jämförelseräntan, t.ex. föregående dags stängningsräntor.

### **Nuvärdeberäkning**

**15 §** RSE, för krediter lämnade efter 1 januari 1993, bör beräknas på ett sådant sätt att den inte ger kreditgivaren en högre ersättning än vad som skulle bli fallet om den nuvärdeberäknades med användning av beräkningsmetoden enligt FFFS 1992:23 bilaga 1.

### **Ikraftträdande**

Dessa allmänna råd träder i kraft den 1 juli 1994.

CLAES NORGRÉN

Carina Törnblom  
(Konsumenträttsenheten)

exp till

Samtliga affärsbanker  
Samtliga sparbanker  
Folksam  
Föreningsbanken Kredit AB  
GE Capital Finans AB  
Handelsbanken Hypotek AB  
Nordbanken Hypotek AB  
SBAB, Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag  
Skandia  
Stadshypotek AB  
AB Spintab  
Svensk Fastighetskredit AB  
Sveriges Allmänna Hypoteksbank  
Trygg-Hansa  
Wasa Försäkring Kreditmarknad AB

Allmänna reklamationsnämnden  
Boverket  
Civildepartementet  
Finansbolagens förening  
Finansdepartementet  
Finansinspektionens förordnade revisorer  
Fondbolagens förening  
Företagens Uppgiftslämnardelegation (FUD)  
Justitiedepartementet  
Konsumenternas Bankbyrå  
Konsumentverket  
Riksdagens lagutskott  
Sparbanken Sverige AB  
Svenska Bankföreningen  
Svenska Bankföreningen, Finansbolagsavdelningen  
Svenska Fondhandlareföreningen  
Svenska Försäkringsmäklares Förening (SMF)  
Sveriges Bankkunders Riksförbund  
Sveriges Försäkringsförbund  
Sveriges Konsumentråd  
Sveriges Mäklarsamfund  
Sveriges Riksbank  
Utländska Försäkringsbolags Förening  
Villaägarnas Riksförbund  
Prenumeranter