

Ränteskillnadsersättning

En låntagare har enligt konsumentkreditlagen 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 kreditgivaren rätt att ta ut ersättning som kompensation för de kostnader banken kan drabbas av till följd av att lånet löses i förtid. Sådan ersättning kallas ränteskillnadsersättning.

Så här beräknas ränteskillnadsersättningen

Nya regler trädde i kraft den 1 juli 2025. Övergångsvis finns det tre beräkningsmodeller; en för lån där räntebindningstiden startade före 1 juli 2014¹, en för lån där räntebindningstiden startade mellan 1 juli 2014 och 30 juni 2025 samt en tredje för lån där räntebindningstiden startar från och med 1 juli 2025.

Alla tre beräkningsmodellerna utgår från en jämförelseränta. Den äldsta modellen använder räntan på statsskuldsväxlar och statsobligationer, den näst äldsta

modellen utgår från räntan på bostadsobligationer medan den nyaste modellen använder den genomsnittliga marknadsräntan för avtal om byte av räntebetalningar (den så kallade swapräntan).

Hur ränteskillnadsersättningen beräknas framgår av 36 § konsumentkreditlagen och av Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden.

Lån där räntebindningstiden startade mellan 1 juli 2014 och 30 juni 2025 (gammal modell)

Ränteskillnadsersättningen får högst motsvara skillnaden mellan räntan på det bundna bolånet och den ränta som i allmänhet gäller för bostadsobligationer med en löptid som motsvarar den tid som återstår av räntebindningstiden, ökad med en procentenhet.

Finansinspektionen beskriver i det allmänna rådet om krediter i konsumentförhållanden den 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. Vilka bostadsobligationer som ska ligga till grund för beräkningen fastställs en gång per kvartal av Svenska Bankföreningen.

¹ Det är ytterst ovanligt med lån där räntebindningstiden startade före 1 juli 2014. Denna modell beskrivs därför inte närmare i detta informationsblad.



Lån där räntebindningstiden startade från och med 1 juli 2025

För lån där räntebindningstiden startade den 1 juli 2025 eller senare får ränteskillnadsersättningen högst uppgå till ett belopp som beräknas utifrån den genomsnittliga swapräntan under 20 handelsdagar och som motsvarar skillnaden mellan

- swapräntan närmast före det att räntebindningstiden inleddes, med en löptid motsvarande räntebindningstiden, och
- swapräntan närmast före det att förtidsbetalningen gjordes, med en löptid motsvarande den återstående räntebindningstiden.

Om lånets räntebindningstid eller återstående räntebindningstid är kortare än den kortaste löptiden som finns för swapränta används Stibor eller Riksbankens styrränta, beroende på hur lång tid det är kvar på lånet.

I Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden beskrivs beräkningen av ränteskillnadsersättning mer i detalj, bland annat vilken swapränta som ska användas. Där framgår också att kreditgivaren, på låntagarens begäran, inför en förtidsbetalning bör lämna information som översiktligt visar hur ersättningen beräknas.

På hemsidan för Konsumenternas Bank- och Finansbyrå (www.konsumenternas.se) finns en kalkyl för att beräkna ränteskillnadsersättning.

Mer information

- Proposition 2024/25:97 En ny regel om ränteskillnadsersättning – minskade hinder mot förtidsbetalning av bostadslån
- Konsumentkreditlagen (2010:1846), 36§
- Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden (FFFS 2025:10)



Svenska **Bank**föreningen
Finance Sweden