

# Ränteskillnadsersättning – vad är ett rationellt system?

**RICKARD  
ENGSTRÖM  
OCH HANS LIND**

Rickard Engström är  
ekonomie magister  
och doktorand vid

Institutionen för  
fastigheter och byg-  
gande vid Kungliga  
Tekniska högskolan  
med inriktning mot  
konsumentskydd på  
bostadsmarknaden.

Han har tidigare  
arbetat inom finans-  
sektorn och som  
fastighetsmäklare.  
rickard.engstrom@  
abe.kth.se

Hans Lind är professor  
i fastighetsekonomi,  
tidigare verksam vid  
Kungliga Tekniska  
högskolan, och har  
bl a forskat om  
hyresreglering och  
bostadsbyggande.  
hans.lind@abe.kth.se

*Det finns i debatten en oro för att hushållen i för hög grad väljer lån med rörlig ränta. Ett problem för den som väljer lån med längre bindningstid är att denne riskerar att få betala en relativt hög ränteskillnadsersättning ifall lånet löses i förtid och räntorna gått ned. I artikeln analyserar vi denna problematik och pekar på några lämpliga reformer ifall det bedöms motiverat att göra lån med bundna räntor mer attraktiva.*

Under de senaste decennierna har allt fler hushåll valt bolån med rörlig ränta eller med mycket kort bindningstid (3 månader). Ur hushållets perspektiv har rörliga räntor flera fördelar, som diskuteras mer i detalj nedan, men rörliga räntor innebär risker om det i framtiden blir betydande räntehöjningar. Det handlar inte bara om risker ur det enskilda hushållets synvinkel utan också om risker för ekonomin som helhet, t ex i form av en bankkris. Rörliga räntor kan alltså ha negativa externa effekter, och om så är fallet kan det finnas skäl för beslutsfattare att göra det relativt sett förmånligare att binda räntorna.

En aspekt som är viktig vid bundna lån är vad som händer ifall hushållet av någon anledning måste sälja bostaden och säga upp lånet innan löptiden på lånet med fast ränta gått ut, t ex vid en skilsmässa eller försämrade privatekonomi. I denna situation kan hushållet bli tvunget att betala en sk ränteskillnadsersättning till banken ifall den nu aktuella räntan är lägre än räntan i det bundna lånet. Syftet med ränteskillnadsersättningen är att kompensera banken för att den går miste om ett lån med högre ränta än den ränta banken kan få om den i dag lånar ut pengarna på marknaden. Vi återkommer till den beräkningsmodell som används för att räkna ut denna ersättning och pekar på att låntagaren enligt denna modell kan få betala en ränteskillnadsersättning även om räntorna har stigit.

I denna artikel menar vi att ränteskillnadsersättningen i Sverige är utformad på ett sätt som, i stället för att gynna lån med bunden ränta, gör dessa dyrare än vad de skulle vara på en väl fungerande marknad med välinformerade kunder. Ränteskillnadsersättningen är snedvriden till bankens fördel. Därmed missgynnas den som tar lån med bunden ränta. Vill vi att husägare ska välja bundna räntor i högre grad finns det alltså anledning att se över reglerna för ränteskillnadsersättning.

Ett delvis annat motiv för att se över dessa regler är konsumentskydd och konsumentens förutsättningar att fatta rationella beslut (se Gerardi m fl 2010 samt Almenberg och Widmark 2011). Med tanke på reglernas

komplexitet och att hushåll vid ett bostadsköp har mycket att tänka på finns en risk att bankerna smyger in villkor som en köpare inte skulle ha accepterat om denne varit välinformerad och haft tid att tänka efter.

Förutom en genomgång av dokument och regler av olika slag bygger denna artikel på intervjuer med ett antal myndigheter i Sverige och också på intervjuer med experter i ett antal andra länder. Vi börjar med att i nästa avsnitt diskutera för och nackdelar med rörliga kontra bundna räntor, varefter tar vi upp vad ett urval av andra länder har för regler om ränteskillnadsersättning. Därefter beskrivs hur de svenska reglerna varit utformade och de senaste regeländringarna på området, samt också olika tänkbara ändringar. Avslutningsvis läggs ett konkret förslag och tänkbara konsekvenser diskuteras.

## 1. Finns det skäl att göra det mer förmånligt att välja bundna räntor?

Betraktas valet mellan rörlig och bunden ränta ur det enskilda hushållets perspektiv kan först konstateras att under de senaste 20 åren har de rörliga räntorna i stort sett hela tiden varit billigare. Ett hushåll som är myopiskt och utgår från att dagens situation består, eller som drar ut historiska trender, väljer därmed rörlig ränta om det strävar efter att minimera sina kostnader (se t ex Hullgren 2013).

Ett rationellt hushåll kan dock tänkas väga in olika risker, och det typiska är ju då att säga att rörliga räntor är mer riskfyllda eftersom de kan tänkas stiga i framtiden. Binder man sin ränta så vet man vad man får betala och därmed är risken för hushållet mindre om man väljer en bunden ränta. Detta är dock en sanning med modifikationer!

En första invändning är att man behöver skilja mellan *nominell och real ränta*. Om det enda som ändras över tid är inflationen, och om vi antar att den rörliga räntan följer inflationstakten, så innebär ju en rörlig nominell ränta att man får en stabil real ränta. Den fasta nominella räntan innebär på motsvarande sätt att den reala räntan kan svänga kraftigt ifall inflationstakten varierar. En högre inflation än väntat leder till att lånet blir billigare än väntat, men den fasta nominella räntan kan bli en dyr real affär om inflationen blir lägre än väntat.

En andra invändning bygger på att det som borde vara intressant för hushållet är *konsumtionsriskerna* och inte risker knutna till en enskild post i hushållets ekonomi. Som påpekas i Lind (2009) kan rörliga räntor bidra till att stabilisera hushållets konsumtion. Om räntorna följer konjunkturcykeln kommer det med rörliga räntor att bli billigare att bo i lågkonjunkturen när hushållens inkomster kan förväntas vara lägre än i högkonjunkturen. Rörliga räntor kan därmed leda till stabilare konsumtion över tiden, jämfört med en situation med konstanta boendeutgifter och inkomst som varierar med konjunkturen.

Det rationella långsiktiga hushållet kan också tro att när det finns myck-

et lån med rörlig ränta, så finns en stor risk för att kraftigt stigande räntor leder till lägre konsumtion och lägre inflation. Både Riksbanken och en regering kan då ha incitament att försöka begränsa konsumtionsminskningen. Går det av någon anledning inte att pressa ner räntan igen, kan man tänka sig att en regering vidtar andra kompensande åtgärder som t ex sänkningar av fastighetsskatten ("den kommunala fastighetsavgiften") eller mer generösa ränteavdrag för att begränsa fallet i fastighetspriserna och fallet i konsumtion. Allt detta minskar riskerna för hushållet med att ha rörliga räntor. Hushållssektorn kan känna att den är *too big to fail* och att riskerna därför inte är så stora även om det på pappret ser ut som hushållen tagit stora risker.

Ur samhällets perspektiv kan, som nämnades inledningsvis, rörliga räntor ses som ett potentiellt problem därför att kraftigt stigande räntor kan leda till betalningsproblem och, i allvarliga fall, till kriser i banksektorn. Det finns emellertid också fördelar med rörliga räntor ur statens perspektiv och det är en stor andel rörliga räntor som gör att penningpolitiken kan få snabbare och större effekter (se t ex Lind 2009 och Finansinspektion 2017). En sänkning av reporäntan, och en motsvarande sänkning av bankernas rörliga räntor, gör att hushållen med rörlig ränta får mer pengar över till annan konsumtion. Traditionellt har det ju sagts att det tar 1–2 år innan räntesänkningar får effekt på ekonomin, t ex på företagens investeringar, men effekten på hushållens konsumtion av lägre bostadsräntor kan gå betydligt snabbare. Penningpolitiken har genom den stora mängden rörliga räntor fått en ny kanal vid sidan av de klassiska ränte-, kredit- och växelkurskanalerna.

Om det verkligen finns skäl för samhället att gynna bundna räntor är alltså en öppen fråga. I vilket fall som helst kan det dock finnas argument för en transparent och genomtänkt modell för hur ränteskillnadsersättningen ska bestämmas.

## 2. En internationell utblick

Ser vi oss om i världen är reglerna kring ränteskillnadsersättning mycket olika. En större jämförelse finns i Lea (2010).

I USA är det vanligt med långa lån (30 år) med bundna räntor, men också att det i enlighet med nya regler (*Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act*) inte finns någon ränteskillnadsersättning. Man kan se det som att det i avtalet ingår en option för låntagarna att, när hushållet så vill, säga upp lånet utan att behöva betala någon avgift. I praktiken är det alltså bara banken som är bunden långsiktigt av räntan. Vi återkommer nedan till hur detta påverkar banken.

Inte riktigt lika långtgående varianter är att låntagaren har en generell rätt att amortera mer på lånet än vad som ursprungligen avtalades. I delar av USA och Kanada har t ex låntagaren rätt att amortera 20 procent av lånet per år utan att betala ränteskillnadsersättning. Det innebär att hela lånet

kan återbetalas på 5 år utan att låntagaren behöver betala någon ersättning. I England och Australien ligger gränsen i stället vid tio procent. Den låntagare som ser att räntorna går ner kan med sådana regler stegvis ersätta ett lån med hög bunden ränta med ett billigare lån.

En ytterligare variant, som bl a finns i Tyskland, är att man inte behöver betala ränteskillnadsersättning ifall lånet återbetalas i samband med bostaden säljs. Där behöver man inte heller betala ränteskillnadsersättning ifall det gått mer än tio år sedan lånet togs. Vissa länder har krav på att låntagaren måste förvarna om förtida lösen, två månader innan i Danmark och sex månader innan i Tyskland.

I Norge finns begränsningar om att låntagaren inte behöver betala ränteskillnadsersättning om det handlar om mindre belopp. Dessutom ska reglerna vara symmetriska, dvs låntagaren ska ha motsvarande rätt att få betalt av banken ifall räntan i stället stigit jämfört med räntan vid avtalstidpunkten. Ränteskillnadsersättningen ska beräknas utifrån den skillnad som finns mellan statsobligationsräntan vid tidpunkten då lånet togs jämfört med statsobligationsräntan vid återbetalningstillfället (intervju Kai Larsen, Finanstilsynet). Här finns inte möjlighet till gäldenärsbyte (att överlåta lånet till någon annan, t ex köparen av fastigheten) eller till säkerhetsbyte (att använda en annan fastighet som säkerhet i stället), men frågan blir mindre viktig då symmetrin råder.

I Tyskland har man en mer allmän regel om att banken inte får göra vinst på ränteskillnadsersättningen utan att den ska spegla den verkliga kostnaden för banken. I Frankrike finns en regel om att ränteskillnadsersättningen inte får motsvara mer än 3 procent av det kvarvarande lånebeloppet.

Reglerna för ränteskillnadsersättning påverkar naturligtvis vad som är rationellt beteende för en bank. Läggs restriktioner på ränteskillnadsersättningen så innebär det i princip minskade intäkter för banken, vilket innebär att den kompenserar sig genom något högre ränta. Den något paradoxala situationen är därmed att om man gör lån med bunden ränta förmånligare genom generösa regler om ränteskillnadsersättning så blir de relativt sett dyrare.

Effekterna på bankernas beteende kan bli stora om det, som i USA, är mycket långa lån och om ränteskillnadsersättning helt förbjuds. Det innebär ju i praktiken att alla kan byta till ett långsiktigt billigare lån ifall banken sänker räntan på bundna lån – och att kunden sedan kan ligga kvar på denna låga ränta under många år framåt. Därmed blir det mycket kostsamt för banken att sänka den bundna räntan. Konsekvensen blir därmed en relativt sett stelare räntesättning för lån med bunden ränta, vilket i sin tur gör penningpolitiken mindre effektiv. Även om den rörliga räntan sänks kommer inte nya lån med längre bunden ränta att följa med nedåt eftersom banken då riskerar att behöva sänka räntan på alla äldre lån med bunden ränta.

### 3. Ränteskillnadsersättning i Sverige före och efter den senaste reformen

Jämfört med andra länder kan man inledningsvis säga att svensk lagstiftning (SFS 2010:1846; SFS 2012:69) är relativt sett "bankvänligare". Det första att notera är att ränteskillnadsersättningen i Sverige inte är symmetrisk. Låntagaren får i princip betala om räntan har fallit från den tidpunkt när lånet ingicks tills lånet sägs upp, men låntagaren får ingen ersättning ifall räntan i stället stigit.

För det andra är möjligheterna till ökad amortering utan att betala ränteskillnadsersättning små. Enligt våra kontakter med bankerna så kan vissa banker acceptera en engångsamortering på upp till 10 procent på bottenlån, och viss ökning i amorteringstakten, utan att ta ut ränteskillnadsersättning, medan andra banker inte tillåter någon ökning alls utan att låntagaren ska betala ränteskillnadsersättning.

Den tredje punkten som utmärker det svenska systemet är hur ränteskillnadsersättningen beräknas (se Finansinspektionen 2014). Den grundläggande formel som bankerna använder för att beräkna ränteskillnadsersättningen (RSE) är följande:

$$RSE = K \times T \times R$$

$K$  = låneskulden vid inlösentillfället (eller det belopp som amorteras)

$T$  = återstående bindningstid i år

$R$  = ränteskillnaden i procent.

Tidigare skedde inte någon nuvärdesberäkning av ränteskillnadsersättningen, utan en ren summering gjordes för de kvarvarande åren. Det togs inte heller hänsyn till att amortering normalt sker under den kvarvarande perioden. På det belopp som  $t$  ex skulle amorteras redan nästa år så är ju förlusten för banken betydligt mindre än vad ovanstående formel anger som förlust. Enligt reglerna i dag måste dock hänsyn tas till amorteringar och en nuvärdesberäkning ska ske. En nuvärdesberäkning är dock i sin tur beroende av vilken kalkylränta som väljs. I ett symmetriskt system skulle även en diskussion kunna föras kring ersättning till banken för administration och risk. I dagens beräkningssystem betalar låntagaren  $t$  ex för en riskpremie, trots att lånet blir löst i förtid och risken att inte få tillbaka pengarna därmed försvinner.

En problematisk punkt i formeln ovan är också hur ränteskillnaden ska beräknas, dvs vilken jämförelseränta som ska användas. Här har det särskilt tidigare varit relativt fritt för bankerna att hitta en så förmånlig jämförelseränta som möjligt, bl a genom att banken hade möjlighet att välja jämförelselån med den löptid som medförde lägst ränta. I samband med att ett lån togs så fick låntagaren inte någon information om hur ränteskillnadsersättningen skulle komma att beräknas, och eftersom det är komplexa argument så hade en vanlig låntagare i praktiken ingen möjlighet att ifrågasätta de för banken förmånliga beräkningsprinciper som användes.

Bland annat efter kritik från en av oss (Rickard Engström), som

uppmärksammade myndigheterna på de orättvisor som fanns i beräkningsprinciperna för ränteskillnadsersättning, så kom tydligare direktiv 2011 och nya regler 2014 (se Engström 2011 och Sveriges riksdag 2013/2014).

Ränteskillnaden beräknades tidigare (före 2014-07-01) utifrån en beräkningsmodell där man utgick från statsobligationsräntan + 1 procent, medan reglerna i dag säger att banken ska använda bostadsobligationsräntan + 1 procent. Denna jämförelseränta ska således jämföras med låntagarens ränta. (Vi bortser här från viss oklarhet om hur marknadsräntan ska beräknas eftersom interpolering kan krävas för att hitta jämförbara bindningstider på bostadsobligationer och att denna kan göras på olika sätt.)

Tidigare beräkningsgrunder kan framstå som alltför förmånlig för bankerna. Låt oss tänka oss ett hushåll som ville slutamortera ett lån med 5 år kvar. Banken skulle då, med utgångspunkt i de räntor som gäller i skrivande stund, kunna låna ut dessa pengar som ett lån med femårig bunden ränta på 2,4 procent. Statsobligationsräntan är kring 0 procent och därmed skulle jämförelseräntan vara 1 procent, trots att banken kan låna ut pengarna till 2,4 procent med samma räntebindningstid som det ursprungliga lånet. Även om det finns vissa administrativa kostnader kan de knappast motivera ett gap på 1,4 procent av lånebeloppet. Ska statsobligationsräntan vara en rimlig utgångspunkt krävs stark korrelation mellan statsobligationsräntor och bolåneräntor, men under senare år har denna korrelation minskat.

Nya regler kom som sagt därför 2014-07-01, och för nya lån gäller då att jämförelseräntan inte får vara högre än motsvarande bostadsobligationsräntor + 1 procent. I skrivande stund ligger dessa räntor på kring 0,5 procent för femåriga obligationer, vilket ger en jämförelseränta på 1,5 procent. Detta är dock också klart lägre än vad banken kan få in om den lånar ut beloppet med fast ränta på den återstående tiden av det ursprungliga lånet.

## 4. Tänkbara åtgärder

Argumenten i föregående avsnitt pekar på att dagens regler kan uppfattas som vinklade till bankens förmån och att det dessutom finns en brist på transparens. Här diskuteras åtgärder som kan minska dessa problem.

### *Krav på symmetri*

Den svenska ränteskillnadsersättningen är asymmetrisk, dvs om räntorna fallit så måste låntagaren betala en ersättning till banken. Vi menar att symmetri bör råda, som i Norge. Om räntorna stigit, vilket kan bli mer aktuellt i framtiden med tanke på dagens låga räntor, ska låntagaren ha rätt till ersättning för att banken får möjlighet att placera pengarna till högre ränta. På detta sätt borde också lån med bunden ränta bli mer attraktiva eftersom låntagaren inte bara behöver betala om räntan gått ner, utan även kan få tillbaka pengar om räntan gått upp.

### *Möjlighet att byta säkerhet i samband med försäljning och köp av ny bostad*

Om låntagaren flyttar från en bostad till en annan, där den nya bostaden ger ungefär samma säkerhet för lånet, så ska låntagaren ha rätt att byta säkerhet. I dag finns ingen sådan generell rätt att byta säkerhet. Särskilt i en situation där ränteskillnadsersättningen beräknas på ett sätt som är förmånligt för banken har ju banken ekonomiska skäl att vägra säkerhetsbyte.

Ett alternativ som bör formaliseras tydligt är hanteringen vid gäldenärsbyte. Vilka krav kan långivaren ställa på den som övertar ett befintligt och fördelaktigt bolån? För att kunna kapitalisera ett värde av ett befintligt bolån måste även sannolikheten för att säljaren därefter ska erhålla en ersättning kunna tydliggöras. Om låntagaren får möjlighet att överlåta ett förmånligt lån kan denne få betalt av köparen och därmed minska sina kostnader för ett bundet lån även om banken inte betalar en rimlig ersättning. Möjlighet till gäldenärsbyte sätter därmed press på bankerna.

Möjligheter till säkerhetsbyte och gäldenärsbyte har också fördelar eftersom de minskar transaktionskostnaderna och därmed kan bidra till ett mer effektivt utnyttjande av beståndet.

### *Möjlighet att säga upp lånet utan ränteskillnadsersättning i samband med försäljning*

Vill man ytterligare minska transaktionskostnaderna kan man, som i vissa andra länder, införa en regel om att ränteskillnadsersättning inte ska utgå om lånet sägs upp i samband med en försäljning, givet att det gått ett visst antal år från det att räntan bands, förslagsvis fem år. Efter denna tidsperiod kan man då sälja sin bostad utan att behöva betala ränteskillnadsersättning, oavsett om säljaren köper en ny bostad eller flyttar till en hyresrätt. I vissa länder ges inte långivaren möjlighet att erhålla ränteskillnadsersättning om lånet blir förtida löst på grund av försäljning i samband med separation, dödsfall, arbetslöshet eller försämrade ekonomiska förutsättningar.

### *Möjlighet att öka amortering utan att betala ränteskillnadsersättning*

Det kan finnas olika skäl till att ett hushåll vill amortera mer på ett lån än vad man tänkt sig från början. Den ekonomiska situationen kan ha förbättrats och hushållet vill minska sina samlade skulder. Ur samhällets synvinkel kan minskad belåning också ses som en fördel. Som nämndes ovan finns i flera länder möjlighet att öka amorteringstakt eller göra engångsamorteringar upp till kring tio procent av lånet utan att behöva betala ränteskillnadsersättning.

### *Enklare och tydligare beräkningsmodell*

Med tanke på att ränteskillnadsersättningen bestäms i en situation där parterna har mycket olika kunskaper, där konsumenten inte alltid agerar rationellt (se t ex Agarwal 2007 och Stango och Zinman 2009) och där låntagaren, som nämndes ovan, kan ha mycket annat att tänka på, så bör det

av en lämplig myndighet styras ännu hårdare än i dag exakt hur ränteskillnadsersättningen ska beräknas. Jämförelseräntan ska också anges på ett sätt som gör att låntagaren lätt kan bedöma hur stor den är. Det logiska är då att knyta jämförelseräntan till bankens utlåningsräntor för lån med en löptid som motsvarar kvarvarande räntebindningstid. Eftersom dessa räntor finns lätt tillgängliga så blir det lätt för en låntagare att i förväg bedöma hur stor ränteskillnadsersättningen ska vara.

Diskonteringsräntan bör då också regleras och ansvarig myndighet bör på sin hemsida ha en räknedur där hushållet lätt kan räkna ut hur stor ränteskillnadsersättningen kommer att bli ifall de av olika skäl vill lösa in lån i förtid.

Tydliga krav bör också ställas på att långivaren informeras om hur en viss specifik ränteskillnad räknats fram så att låntagaren lätt kan bedöma om beräkningen gjorts på ett korrekt sätt. Med tanke på frågans komplexitet och brister i hushållens finansiella kunskaper är det särskilt viktigt med regelbunden extern efterhandsgranskning av hur banken räknat fram de ränteskillnadsersättningar som man krävt kunderna på.

## 5. Avslutning

Alla ändringar i regler påverkar bankernas lönsamhet av olika låneformer och kommer på en fungerande marknad att leda till prisändringar. Det gäller självklart även de förslag som framförts ovan. Med tanke på att bundna räntor i Sverige sällan är längre än tio år och att vi nu startar i ett läge med låga räntor så kommer förslagen rimligen inte att påverka lönsamheten av olika alternativ nämnvärt. Därmed bör effekten på räntedifferensen mellan lån med olika löptider vara liten. I dag gör bankerna stora vinster med rekordhög bolånemarginaler (1,73 procent, 2017-05-09), och man kan fundera över hur opinionen och myndigheten skulle reagera om bankerna, med hänvisning till ändrade regler om ränteskillnadsersättning, försökte öka sina marginaler ytterligare.

Vi har tidigare nämnt att Sverige har världens ”bankvänligaste” modell för beräkning av ränteskillnadsersättning. Om det beror på en total avsaknad av självreglering, stark lobby eller brist i konsumentskyddet är inte helt klarlagt. Vi har i denna artikel fokuserat på relativt enkla och begränsade förändringar, men i ett bredare perspektiv kan man inte bara undra över bankernas marginaler utan också över att bankerna under mycket lång tid fick tillämpa för dem mycket generösa regler för ränteskillnadsersättning.

Kanske är det dags att se närmare på helt andra modeller för bolånemarknaden, som t ex den danska, eller diskutera om det går att skapa en marknad för bostadslån så att en låntagare kan veta vad som är ett rimligt ”pris” om man av olika skäl vill avveckla ett lån med bunden ränta.

I ett flertal länder läggs också stora resurser på att informera konsumenten, som i USA genom *Interagency Guidance on Subprime Lending* eller som i England genom *Financial Services Authorities*. Utgångspunkten är att kon-



sumenten inte alltid har förutsättningar att fatta rationella och optimala beslut (Campbell 2006) vid finansiella beslut i samband med t ex bolån. Riksrevisionen har vid flera tillfällen kritiserat Finansinspektionens tillsyn eller avsaknad av tillsyn (Riksrevisionen 2006, s 48). Trots att Finansinspektionen funnit ”väsentliga skillnader i resultaten av företagens beräkning av ränteskillnadsersättning” (Finansinspektionen 2011, s 10) har inspektionen valt en passiv roll. Inspektionen svarade genom sitt remissvar (Finansinspektionen 2012) att FI vill prioritera en ”IT-baserad konsumentportal” (s 2), vilket kan tyckas vara en väl mild åtgärd när Riksrevisionen konstaterar att FI inte utövat någon omfattande tillsyn vad gäller räntefrågor och ränteberäkningsmetoder under den studerade perioden. Att dagens asymmetriska modell inte har ifrågasatts starkare av myndigheter som ska bevaka kundernas intresse pekar också på att övervakande myndigheter varit alltför ”förstående” gentemot bankernas agerande.

## REFERENSER

- Agarwal, S (2007), ”The Impact of Homeowners’ Housing Wealth Misestimation on Consumption and Saving Decisions”, *Real Estate Economics*, vol 35, s 135–154.
- Almenberg, J och O Widmark (2011), ”Numeracy, Financial Literacy and Participation in Asset Markets”, manuskript på SSRN, [ssrn.com/abstract=1756674](http://ssrn.com/abstract=1756674).
- Campbell, JY (2006), ”Household Finance”, *Journal of Finance*, vol 61, s 1553–1604.
- Engström, R (2011), ”Orimligt dyrt att lösa lånet i förtid”, *Svenska Dagbladet*, 20 maj 2011.
- Finansinspektionen (2011), ”Allmänna råd om kredit i ett konsumentförhållande”, FI Dnr 10-4628, Finansinspektionen, Stockholm.
- Finansinspektionen (2012), ”Yttrande över betänkande av Utredningen om framtidens stöd till konsumenter, SOU 2012:43”, yttrande, Finansinspektionen, Stockholm.
- Finansinspektionen (2014), ”Finansinspektionens författningssamling”, FFFS 2014:11 ersätter 2011:47, Finansinspektionen, Stockholm.
- Finansinspektionen (2017), ”Hushållens räntebindningstid – en ekonomisk sårbarhet?”, *FI-analys*, nr 9.
- Gerardi, K, L Goette L och S Meier (2010), ”Financial Literacy and Subprime Mortgage Delinquency: Evidence from a Survey Matched to Administrative Data”, working paper 2010-10, Federal Reserve Bank of Atlanta.
- Hullgren, M (2013), *Essays on Mortgage Rate Choice in Sweden*, doktorsavhandling, Centrum för bank och finans, Kungliga Tekniska högskolan, Stockholm.
- Lea, M (2010), ”International Comparison of Mortgage Product Offerings”, rapport, Research Institute for Housing America, San Diego State University.
- Lind, H (2009), ”Pennyningpolitiken och bostadsmarknaden – några reflexioner”, *Ekonomisk Debatt*, årg 37, nr 8, s 77–81.
- Riksrevisionen (2006), ”Konsumentskyddet inom det finansiella området, fungerar tillsynen?”, rapport 2006:12, Riksrevisionen, Stockholm.
- SFS 2010:1846, ”Konsumentkreditlag”.
- SFS 2012:69, ”Lag om ändring i konsumentkreditlagen”.
- Stango, V och J Zinman (2009), ”Exponential Growth Bias and Household Finance”, *Journal of Finance*, vol 64, s 2807–2849.
- Sveriges riksdag (2013/14), ”Införande av en rättvis ränteskillnadsersättning”, motion 2013/14:Fi279.