

LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2013-10-22

Närvarande: F.d. justitierådet Leif Thorsson samt justitieråden Gudmund Toijer och Olle Stenman.

Rättvisare regler vid förtidsbetalning av bostadslån

Enligt en lagrådsremiss den 10 oktober 2013 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i konsumentkreditlagen (2010:1846).

Förslaget har inför Lagrådet föredragits av rättssakkunnige Mattias Pleiner.

Förslaget föranleder följande yttrande av Lagrådet:

33 §

Paragrafen behandlar en kreditgivares rätt till betalning i förtid. Enligt första stycket 4 har en kreditgivare rätt till förtidsbetalning av en kredit, om den säkerhet som ställts för krediten har försämrats avsevärt.

I ett nytt tredje stycke införs ett undantag från denna regel, om säkerheten utgörs av panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller motsvarande rätt i byggnad på ofri grund. För

rätt till förtidsbetalning i dessa fall krävs att säkerheten har försämrats avsevärt till följd av någon annan orsak än en allmän prisnedgång på den relevanta marknaden.

Uttrycken "allmän prisnedgång" och "relevant marknad" har inte preciserats i lagtexten. I författningskommentaren utvecklas vad som avses med bestämmelsen och den belyses med ett antal exempel. Där anförs bl.a. att kravet på att prisnedgången ska vara allmän innebär att det inte är tillräckligt att värdet gått ner endast för enstaka bostäder, utan det krävs en bredare nedgång. Med relevant marknad avses marknaden för egendom som är likvärdig med den som utgör säkerhet för krediten. Normalt bör den relevanta marknaden omfatta annan likvärdig egendom på orten. Ibland måste beaktas att marknaden kan skilja sig åt mellan olika områden eller specifika lägen inom orten förutsatt att omsättningen på denna marknad är tillräcklig för att fastställa en allmän prisnivå. I författningskommentaren ges vidare det exemplet att om bostadsrätterna i en bostadsrättsförening minskat i värde på grund av en yttre faktor som detaljplanläggning, bör den relevanta marknaden omfatta likvärdiga bostadsrätter som kan ha påverkats av samma planering.

Varje annan allvarlig försämring av säkerheten än en allmän prisnedgång på den relevanta marknaden ger kreditgivaren rätt till förtidsbetalning. Uttrycken allmän prisnedgång och relevant marknad har därför en viktig avgränsande funktion för framförallt den enskilde bolånetagaren. Eftersom konsumentkreditlagen syftar till att tillförsäkra den enskilde konsumenten ett rättsligt skydd, bör en reglering på området ha en sådan utformning att alla konsumenter i samma situation får samma utökade konsumentskydd som bestämmelsen syftar till. Det är enligt Lagrådets mening tveksamt om så är fallet, i vart fall läst i ljuset av uttalandet i författningskommentaren att det inte är tillräckligt att värdet gått ned endast för enstaka bostäder.

Den föreslagna bestämmelsen kommer att ge avsett skydd i de fall det allmänna prisläget på bostäder sjunker kraftigt på grund av nedläggning av fabriken på en bruksort i glesbygd eller en allmän ekonomisk depression i landet. Regleringen torde också fungera när yttre faktorer som t.ex. nya detaljplanebestämmelser påverkar prisbilden i ett mer begränsat geografiskt område. Antag emellertid att detaljplanen innebär att en motorväg dras genom eller i anslutning till ett bostadsområde och att motorvägen fortsätter ut på landsbygden och där passerar enstaka villafastigheter. Det är svårt att se de rättsligt relevanta skälen för att de förra men inte de senare fastighetsägarna på grund av ett prisfall skulle vara skyddade mot förtida uppsägning av bostadslån. Det avgörande borde enligt Lagrådets mening vara om de yttre faktorerna – dvs. sådana faktorer som inte förorsakats av den enskilde bostadsinnehavaren och inte heller rent fysiskt påverkat säkerheten – är av sådan karaktär att de påverkar priset negativt på grund av bostadens geografiska placering.

Lagrådet är medvetet om svårigheterna att fastställa en prisnedgång i glesbygd eller andra områden med få faktiska försäljningar. I lagrådsremissen har frågan inte närmare berörts. Det naturliga är, som också lagrådsremissens förslag synes bygga på, att utgå från faktiska försäljningar av bostäder på den relevanta marknaden. Det finns emellertid även andra metoder. I fastighetstaxeringslagen (1979:1152) föreskrivs i 5 kap. 5 a § att om inga fastigheter har sålts inom ett värdeområde, eller för få för att värdenivån inom området med säkerhet ska kunna bestämmas, får ledning hämtas från försäljningar inom andra värdeområden där förutsättningarna för prisbildningen kan antas vara likartade. Sådana jämförande metoder torde också vara tillämpliga ifråga om andra bostäder än fastigheter, t.ex. bostadsrätter.

Det är därför inte uteslutet att förslaget kan leda till skilda bedömningar i fall som från de enskilda konsumenternas perspektiv ter sig jämförbara. Sådana skillnader är från rättsliga utgångspunkter svåra att motivera. Lagtexten är visserligen allmänt hållen och synes därigenom öppna för en mer vidsträckt tolkning än vad som kommer till uttryck i författningskommentaren. Det kan inte anses oförenligt med ordalydelsen att låta bestämmelsen omfatta även avsevärda prisnedgångar på enskilt belägna bostäder. En förutsättning är då att de faktorer som påverkar värdenedgången skulle vara relevanta om bostaden i stället hade legat i ett mer tätbebyggt område.

Just den allmänt hållna lagtexten i förening med de mer restriktiva motivuttalandena lämnar dock utrymme för skilda tolkningar, något som i sin tur är ägnat att skapa problem vid tillämpningen. Därmed framstår det som osäkert om rättsläget kommer att utvecklas på det sätt som avses i lagrådsremissen. Frågan bör övervägas ytterligare i det fortsatta lagstiftningsarbetet. Det bör då klargöras att bedömningen av jämförbara situationer ska vara likformig.

Enligt vad som uttalas i remissen innebär det nu behandlade förslaget om inskränkningar i rätten till förtidsbetalning inte någon egentlig skillnad för kreditgivarna eller kreditmarknaden jämfört med vad som i praktiken gäller i dag; kreditgivarna har nämligen hittills inte använt den möjlighet till förtida betalning som förslaget avser att begränsa. Det ligger, sägs det vidare, normalt inte i kreditgivarnas intresse att säga upp en konsuments bostadskredit vid en allmän prisnedgång, om konsumenten fullgör sina skyldigheter. Det sagda för tanken till att endast realiserade kreditförluster och inte redan en nedgång i ställda säkerheters värde skulle ha betydelse vid beräkningen av kapitaltäckningsgraden. Frågan bör belysas ytterligare i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Enligt förslaget ska de nya bestämmelserna gälla även för kreditavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. För kreditavtal med en kreditränta som är bunden vid ikraftträdandet gäller dock äldre bestämmelser om ränteskillnadsersättning till dess räntebindingstiden löper ut.

Förslaget innebär ett avsteg från vad som i lagrådsremissen benämns "huvudprincipen i svensk lagstiftning om att ny lag bara tillämpas på avtal ingångna efter lagens ikraftträdande". Det är fråga om ett mer vidsträckt avsteg än vad som föreslogs i departementspromemorian genom att det tar sikte på de nya reglerna om inskränkningar i kreditgivarens rätt till förtida betalning vid försämrad säkerhet. I departementspromemorian anges att det inte synes finnas tillräckliga skäl för att gå ifrån "den allmänna principen om att en lagstiftning inte ska ingripa i gällande avtalsförhållanden" (se Ds 2013:38 s. 81 f.).

Som skäl för den föreslagna regeln anförs i lagrådsremissen att det ur ett konsumentperspektiv är önskvärt att de nya reglerna får fullt genomslag så snart som möjligt och att en retroaktiv verkan sannolikt skulle få liten betydelse för kreditgivarna och för kreditmarknaden. Efter vad som sägs i lagrådsremissen skulle det också vara svårförståeligt om vissa äldre lån skulle kunna sägas upp med hänvisning till att säkerheten har avsevärt försämrats samtidigt som låntagare med nya lån skulle vara skyddade mot uppsägning, trots att förhållandena i övrigt var jämförbara.

Vid lagstiftning inom förmögenhetsrättens område brukar det ges stor betydelse att den enskilde ska kunna överblicka konsekvenserna av en rättshandling när den vidtas. En sådan förutsebarhet är viktig från

rättssäkerhetssynpunkt. Det är därför en allmän strävan att inte ge lagstiftningen retroaktiv verkan. Det har dock ansetts vara godtagbart med avsteg från denna grundsats, om det finns tungt vägande skäl. (Se bl.a. KU 1974:60 s. 3 f.)

Även om det alltså finns grund för en restriktiv inställning, får de skäl som anförs i lagrådsremissen – särskilt om intresset av en likformig behandling – anses tillräckligt starka för att göra ett avsteg godtagbart i detta fall.