

Uddrag Fra Konkurrencerådets Rapport

Der er ofte betydelige skifteomkostninger ved at skifte lån på realkreditmarkedet. Det på- virker i sig selv mobiliteten. » Der er en række gebyrer forbundet med at indfri et realkreditlån og optage et nyt. Samtidig realiserer låntageren typisk et større kurstab. » For mange låntagere er boliglånet knyttet sammen med deres øvrige bankforretning, hvorfor et skift af realkreditinstitut kan indebære skift af bank, hvis ikke forbrugerne skal gå glip af eventuelle helkundefordele. » Det kræver en stor indsats fra låntagernes side at skifte realkreditinstitut og evt. bank.

Det kan være relativt dyrt at være inaktiv på realkreditmarkedet. For 27 pct. af låntagere med et fastforrentet lån kunne det i 2015 have betalt sig at omlægge til et lån med en lavere rente. I dette skøn tages bl.a. hensyn til skifteomkostninger og til den fordel, der kunne ligge i, at vente med at omlægge lånet i håb om at renten ville falde yderligere. Den besparelse, som låntagerne er gået glip af, svarer til godt 22.000 kr. i lånets løbetid eller ca. 1½ mia. kr. samlet set.

Skifteomkostningerne er ofte så store, at der kan gå flere år, før en låntager har tjent et skifte ind igen. Dog er det væsentligt, at der ved en låneomlægning eller et tillægslån er omtrent de samme omkostninger, uanset om man vælger at skifte institut eller ej.

figur 5.3 – side 121 – skifteomkostninger

Låntageren skal også tage højde for, at det måske bedre kan betale sig at vente med en låneomlægning og satse på, at renten falder yderligere. Pga. de faste skifteomkostninger kan det ikke betale sig at omlægge sit lån kontinuerligt, som renten fluktuerer, og derfor er det vigtigt for låntageren at ramme det rigtige tidspunkt, når vedkommende omlægger sit lån. Ved en låneomlægning betaler låntageren således en implicit omkostning, i form af at låntageren giver afkald på fremtidige omlægninger til en lavere rente.

De samlede skifteomkostninger til institutter ved en restgæld på 1 mio. kr. er mindst 10.000 kr., og dertil kan der være et betydeligt

kurstab, der i et vist omfang vil blive modsvaret af efterfølgende lavere renteudgifter til lånet. Der skal være en vis forskel i bidragssats mellem institutter eller en tilpas stor markedsdrevne rente- ændring til at gøre det fordelagtigt at skifte institut eller omlægge lån.

Skifteomkostninger i et marked begrænser således forbrugernes mobilitet og giver udbyderne markedsmagt.

Da omkostninger til en omlægning består af delvis faste gebyrer, delvis af gebyrer afhængig af restgælden, vil de forholdsmæssige skifteomkostninger være klart større for mindre lån. Hvis beregningerne i stedet var foretaget for en restgæld på 2 mio. kr., ville skifteomkostningerne i eksempel 1 kun være 30-40 pct. højere end for lånet på 1 mio. kr. og i eksempel 2 være 60- 70 pct. højere. 140 I ekspertudvalgets rapport om gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet (2016) er medtaget to eksempler på skifteomkostninger. De samlede omkostninger til instituttet for en restgæld på 1 mio. kr. er hhv. 12.336 ved en omlægning af fastforrentet obligationslån 2 pct. til fastforrentet obligationslån 4 pct. (ved obligationsindfrielse) og 18.057 ved en omlægning af fastforrentet obligationslån 3 pct. til F5 (ved straks-indfrielse).

Pantebrevet, der oprettes i forbindelse med lån med sikkerhed i fast ejendom, skal tinglyses, og afgiften herfor skal betales til staten. Tinglysningsafgiften består af to afgifter – en fast og en variabel tinglysningsafgift.¹⁴³ Den faste tinglysningsafgift er i dag på 1.660 kr., mens den variable tinglysningsafgift udgør 1,5 pct. af det pantsikrede beløb, jf. tabel 6.1. Tabel 6.1 Eksempel på beregning af tinglysningsafgift Lånebeløb 1.000.000 kr. Fast tinglysningsafgift til staten 1.660 kr. Variabel tinglysningsafgift til staten (1,5 pct. af 1 mio. kr.) 15.000 kr. Institutterne tilbyder at varetage tinglysningen hos staten mod betaling af et tinglysningsgebyr: Typisk tinglysningsgebyr til instituttet 3-4.000 kr. Kilde: Bekendtgørelse af lov om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder m.v.

anbefaling:

16. Det skal fremgå af lånebetingelserne, at låntageren har råderetten over de udstedte realkreditobligationer Traditionelt blev obligationslån optaget i obligationer (heraf navnet) modsat kontantlån, der optages i kontanter. På trods af det fremgår det i dag af flere realkreditinstitutters lånebetingelser, at obligationslån udbetales som kontanter og ikke som obligationer. En sådan betingelse betyder, at det kun er realkreditinstituttet, der kan handle obligationerne, og at låntagerne ikke har råderetten over obligationerne. Derved bliver låntagerne tvunget til at betale de gebyrer, dvs. kurtage og kursskæring, som realkreditinstitutterne opkræver for at handle obligationerne, ligesom låntageren typisk også vil være nødt til at anvende det enkelte instituts tinglysningsservice og dermed betale instituttets fastsatte tinglysningsservicegebyr. Når det kun er realkreditinstituttet, der kan handle med obligationerne, bliver gebyrerne, herunder instituttets kursskæring, kun i begrænset omfang udsat for konkurrence. **Anbefaling** Det anbefales at stille krav om, at realkreditinstitutterne indfører i deres lånebetingelser, at obligationslån kan udbetales kontant eller overføres til låntagerens værdipapirdepot (VP) på låntagerens foranledning. Nogle institutter anvender allerede sådanne betingelser, men det bør udbredes til alle. Det er tvivlsomt, om den typiske låntager vil gøre brug af en sådan betingelse, men det giver låntagerne mulighed for at anvende fx private rådgivere til at forestå obligationssalget samt at yde tinglysningsservice. Det kan øge konkurrencepresset i forhold til kursskæringen og andre gebyrer ved låneoptagelse, herunder tinglysningsservicegebyret, og dermed gøre det billigere for forbrugerne at skifte realkreditinstitut.