



JUSTITSMINISTERIET

Administrationsafdelingen

Folketinget
Boligudvalget
Christiansborg
1240 København K

Dato: 23. juni 2010
Kontor: Økonomikontoret
Sagsbeh: Rikke Ørum Petersen
Sagsnr.: 2010-0032-0006
Dok.: 7394

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 310 (Alm. del), som Folketingets Boligudvalg har stillet til justitsministeren den 17. maj 2010. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S).

Lars Barfoed

/

John Vestergaard

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 310 fra Folketingets Boligudvalg (Alm. del):

”Vil ministeren oversende en beregning af de samfundsøkonomiske konsekvenser som følge af problemerne med den digitale tinglysning med udgangspunkt i de sagsbehandlingstider og antal sager, som ministeren fremlagde i forbindelse med sin besvarelse af BOU alm. del - samrådsspørgsmål AL, AM og AN og evt. yderligere antagelser om rentetab m.v., som ministeren selv kan anlægge realistiske antagelser om?”

Svar:

Justitsministeriet har til brug for besvarelse af spørgsmålet indhentet en udtalelse fra Økonomi- og Erhvervsministeriet, der har oplyst følgende:

”Byggeaktiviteten har i gennem længere tid været beskeden som følge af den internationale krise. Der er ikke i de tilgængelige statistikker noget, der tyder på, at byggeaktiviteten er blevet yderligere svækket af de længere sagsbehandlingstider i tinglysningen. De eventuelle samfundsøkonomiske konsekvenser ved længere sagsbehandlingstider har således været så relativt begrænsede, at de ikke kan identificeres i statistikkerne.

Selvom der ikke har været nogle samfundsøkonomiske tab i forbindelse med de længere sagsbehandlingstider, kan der have været enkeltpersoner eller virksomheder, der i en periode har betalt en højere rente, end de ellers ville have betalt. Disse merrenter er ikke i sig selv et tab, da de er blevet modtaget af andre - herunder pengeinstitutter, der i en vis udstrækning er ejet af husholdningerne direkte og via pensionsopsparing.

De privatøkonomiske omkostninger knyttet til længere sagsbehandlingstider i tinglysninger afhænger dels af længden af forsinkelsen, dels af merrenten ved alternativ finansiering.

For det første er længden af forsinkelserne forbundet med en vis usikkerhed.

Domstolsstyrelsen har i forbindelse med samrådet i Boligudvalget den 11. maj 2010 oplyst, at der siden idriftsættelsen har været en forsinkelse på ca. 21 kalenderdage i en tredjedel af sagerne knyttet til realkreditpantebreve. Men i praksis går der ofte langt længere tid mellem en bolighandel aftales og overtagelsen finder sted. Derfor vil mange boligkøbere faktisk slet ikke blive ramt af en forsinkelse på 21 dage, da overtagelsen og betalingen af boligen først falder efter dette tidspunkt. For at få et overkantsskøn for det mulige rentetab ses

der bort fra dette, og det antages, at boligkøberne blev ramt af en forsinkelse på 21 dage i en tredjedel af købene.

I forbindelse med konvertering er det ligeledes antaget, at der har været en forsinkelse på 21 dage ved en tredjedel af konverteringerne.

For det andet er der en betydelig usikkerhed knyttet til merrente.

En korrekt opgørelse af, hvad husholdninger og virksomheder eventuelt har betalt i merrenter, kan ikke udarbejdes. Det vil kræve, at der var informationer om lånevilkår og sagsbehandlingstider for den enkelte husholdning og den enkelte virksomhed.

I stedet kan foretages et skøn over merrenterne, som er afholdt af de husholdninger og de virksomheder, der er blevet ramt af forlængede sagsbehandlingstider i tinglysningen af realkreditpantebreve. Det skal understreges, at disse antagelser er forbundet med betydelig usikkerhed. Det er derfor i beregningerne antaget forholdsvis høje merrenter for husholdninger og virksomheder.

Det er muligt, at nogle husholdninger har været i stand til at opnå en finansiering, der stort set er identisk med det, der kan opnås ved realkreditfinansiering, mens andre har betalt en vis merrente. Pengeinstitutternes rente på nyudlån til husholdninger har svinget mellem typisk 6 og 8 pct. i rente - dog har udlån til boligformål haft en betydeligt lavere rente. Merrenten til mellemfinansieringen har således næppe oversteget 5 pct. point i gennemsnit sammenlignet med renten på variabelt forrentede realkredit lån.

For udlån til erhverv er det ligeledes uklart, hvor stor merrenten har været. Men det må formodes, at erhvervsmæssige boligfinansiering via dens større skala kan opnå en mere fordelagtig mellemfinansiering end husholdninger. Derfor antages det, at erhvervsmæssige udlån har en merrente på 2 pct.

Udover nyudlån har der været et betydeligt konverteringsomfang. Det er uklart, hvilke lån der er blevet konverteret, men det må formodes, at hovedparten er konverteret fra lån med en højere rente til lån med en lavere rente. Det antages, at rentebesparelsen er på 2½ pct. point i gennemsnit.

Med disse antagelser kan der beregnes en hypotetisk merrenteudgift. Samlet set skønnes merrenten med disse forsigtige antagelser at udgøre knap 100 mio. kr. efter skat ved et samlet realkreditbruttoudlån på ca. 250 mia. kr., hvoraf ca. 66

mia. kr. vedrører nylån og ca. 185 mia. kr. vedrører konverteringer.

Som det fremgår, er disse beregninger baseret på en lang række antagelser om merrente og forlængelse af sagsbehandlingstiderne. Tallene kan dække over en betydelig spredning i de enkeltes privatøkonomiske omkostninger, der kan have været knyttet til den forlængede sagsbehandlingstid i tinglysningen.

Oversigt over antagelser

	Husholdninger	Virksomheder
Forlængede sagsbehandlingstider	21 dage	21 dage
Andel af sager	1/3	1/3
Gennemsnit forlængelse af sagsbehandlingstid for alle sager	7 dage	7 dage
Merrente ved nyudlån	5 pct.	2 pct.
Nyudlån	ca. 45 mia. kr.	ca. 21 mia. kr.
Merrente ved konverteringer	2½	2½
Konverterings omfang	ca. 125 mia. kr.	ca. 60 mia. kr.
Merrente i alt	105 mio. kr.	37 mio. kr.
Merrente efter skat	70 mio. kr.	28 mio. kr.

Kilder: Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank, Realkreditrådet og Domstolsstyrelsen.”