

Erhvervs- og Vækstminister Troels Lund Poulsen

min@evm.dk

19. jan. 2016

Dok. 154878

Kære Troels Lund Poulsen

**Skift af realkreditinstitut ved bidragsstigninger**

På vores møde i august efterlyste du Forbrugerrådet Tænks bud på, hvordan det mere præcist kunne gøres billigere at skifte realkreditinstitut, når et institut sætter bidraget op. Baggrunden er, at det er så dyrt at skifte realkreditinstitut, at forbrugerne reelt føler sig låst hos deres selskab, og at konkurrencen på området dermed sættes ud af spil.

Vedlagte notat peger på to forskellige forslag.

Det **første** forslag går ud på, at det realkreditinstitut, der hæver bidragssatsen, skal betale de omkostninger, forbrugeren har ved at skifte til et billigere realkreditinstitut. Det **andet** løsningsforslag bygger på, at administrationen af lånet kan flyttes til et nyt realkreditinstitut, men uden at lånet indfries.

Vi ser frem til en videre proces og drøftelse af forslagene. Dine medarbejdere er velkomne til at kontakte seniorøkonom Morten Bruun Pedersen for at få uddybet forslagene.

Vi sender også forslagene til de to realkreditforeninger.

Med venlig hilsen



Anja Philip  
Formand



Lars Pram  
Direktør

### **Notat om af muligheder for skifte til et nyt realkreditinstitut ved bidragsstigninger**

De senere år har private låntagere oplevet markant stigende bidragssatser hos realkreditinstitutterne. For den enkelte husholdning er der tale om ganske betydelige beløb, som vejer meget tungt i privatøkonomien.

Når et realkreditinstitut sætter bidragssatserne op, er det dyrt for låntageren at skifte realkreditinstitut. Det kan nemt vare over 10 år, før omkostningerne er tjent ind. Tiden afhænger af forskellen mellem realkreditinstitutternes bidragssatser. I et konkret eksempel, Forbrugerrådet Tænk har regnet på, vil det tage 12 år, før omkostningerne ved et skifte er tjent ind. Dette omtales længere nede i denne tekst samt i de medfølgende bilag.

De store omkostninger ved et skifte betyder, at låntagernes mobilitet er lav, og realkreditinstitutterne derfor ikke tøver med at hæve bidragssatserne, da de ikke behøver at være bange for, at kunderne skifter til et andet realkreditinstitut. Det hæmmer låntagernes mobilitet samt konkurrencen og effektiviteten i realkreditsektoren.

Som det ses af nedenstående beregninger koster det mellem ca. 17.500 kr. og 27.000 kr. at skifte realkreditinstitut for et fastforrentet 30-årigt lån på 2,5 mio. kr. Beløbet afhænger af hvilket institut man skifter fra og til.

#### **Samlede omkostninger ved skifte af realkreditinstitut inkl. kursskæring**

	<b>Til BRFkredit</b>	<b>Til Nordea Kredit</b>	<b>Til Realkredit Danmark</b>	<b>Til Nykredit</b>	<b>Til Totalkredit</b>
<b>Fra BRFkredit</b>		25.901 kr.	26.701 kr.	21.104 kr.	20.104 kr.
<b>Fra Nordea Kredit</b>	25.137 kr.		<b>26.949 kr.</b>	21.352 kr.	20.352 kr.
<b>Fra Realkredit Danmark</b>	22.333 kr.	23.345 kr.		18.548 kr.	<b>17.548 kr.</b>
<b>Fra Nykredit</b>	22.883 kr.	23.895 kr.	24.695 kr.		18.098 kr.
<b>Fra Totalkredit</b>	22.683 kr.	23.695 kr.	24.495 kr.	18.898 kr.	

#### **To løsningsforslag**

Hos Forbrugerrådet Tænk har vi fundet to mulige løsningsforslag på ovennævnte problem, som vi vil uddybe herunder:

1. Det realkreditinstitut, der sætter sin bidragssats op, skal betale låntagers omkostninger (helt eller delvist) for et skifte til et andet realkreditinstitut, når skiftet netop er på grund af forhøjelsen af bidragssatsen.
2. Administrationen af et realkreditlån kan flyttes over til et realkreditinstitut med lavere bidragssats uden, at der skal betales omkostninger for indfrielse af et lån og etablering af et andet.

Begge forslag vil øge mobiliteten for låntagerne samt øge konkurrencen og effektiviteten i realkreditsektoren. Øget effektivitet og konkurrence kommer alle låntager til gode.

### **Forslag 1: Realkreditinstituttet dækker omkostninger ved et skifte**

Stigende bidragssatser hos realkreditinstitutterne er ofte låntagers incitament til at ville skifte til et andet realkreditinstitut med lavere bidragssats. Mange låntagere står reelt i en situation, at deres realkreditinstitut kan forhøje bidragssatserne, uden at låntager kan gøre noget ved det. Hvis låntager på grund af den forhøjede bidragssats ønsker at skifte til et realkreditinstitut med en lavere bidragssats, forhindres dette ofte på grund af de høje omkostninger, der er ved et sådant skifte.

En løsning kunne være at gøre det billigere eller helt gratis for låntager at skifte realkreditinstitut, når skiftet ønskes, fordi låntagers eksisterende realkreditinstitut sætter bidragssatserne op. Det bør i den forbindelse være det realkreditinstitut, der sætter bidragssatserne op, der (helt eller delvist) betaler låntagers omkostninger ved at skifte. Det vil øge mobiliteten, konkurrencen og effektiviteten i sektoren.

De omkostninger, der er i forbindelse med et skifte fra et realkreditinstitut til et andet, er indfrielsesomkostninger for realkreditlånet hos det realkreditinstitut, der skiftes fra, samt etableringsomkostninger for det tilsvarende nye realkreditlån hos det realkreditinstitut, der skiftes til. Hertil kommer der tinglysningsomkostninger til staten på 1.660 kr. Den procentvise tinglysningsafgift på 1,5% af pantebrevets hovedstol kan overføres fra det gamle realkreditlån (pantebrev) til det nye realkreditlån (pantebrev) og skal derfor ikke betales igen. Er det nye realkreditlån højere end det gamle, skal der betales tinglysningsafgift af det højere beløb.

Præcis hvor meget omkostningerne lyder på, afhænger af typen på det konkrete realkreditlån samt realkreditinstituttets priser. Vi har foretaget beregninger for et 30-årigt fastforrentet obligationslån på 2.500.000 kr. på baggrund af de priser, realkreditinstitutterne selv oplyser på deres prisoversigter. Her fremgår det, at omkostningerne ved et skifte fra det realkreditinstitut med højest bidragssats til det realkreditinstitut med lavest bidragssats er på 17.548 kr.

En oversigt over realkreditinstitutternes omkostninger ved eksemplet med ovennævnte lån kan ses i detaljer i bilag B. I det givne eksempel er bidragssatserne henholdsvis 0,6812% og 0,6125%, hvilket svarede til forskellen på det billigste og det dyreste institut ved 80% belåning. For at tjene de 17.548 kr. hjem igen, går der 12 år.

Pr. 1.000.000 kr. stiger bidraget med 16.977 kr. (set for helt lånets løbetid) for hvert 0,1%-point bidragssatsen forhøjes med. (Se bilag D.)

Ved en delvis refundering af omkostningerne ved skifte af realkreditinstitut beror det på en nærmere analyse og drøftelse af, hvilke omkostninger der mest hensigtsmæssigt bør refunderes for at fremme mobiliteten og konkurrencen.

Med hensyn til tinglysningsomkostningerne, der betales til staten, går forslaget ikke på, at disse fjernes, og hvis realkreditinstituttet betaler disse omkostninger for låntageren, belaster forslaget heller ikke de offentlige finanser. Løsningen kunne også indebære at låntager altid selv betaler tinglysning.

Mulige indvendinger mod forslaget kan være, at det ikke er rimeligt, at de kunder/låntagere, der fortsat bliver i det realkreditinstitut, der forhøjer bidragssatserne, skal betale for de

kunder/låntagere, der skifter til et andet realkreditinstitut. Til gengæld får de blivende kunder/låntagere glæde af, at bidragssatserne generelt holdes nede, hvis forslaget bliver vedtaget, og konkurrencen deraf bliver øget.

## **Forslag 2: Administration af realkreditlånet flyttes til et andet realkreditinstitut**

Et andet forslag er at lade det eksisterende realkreditlån blive hos det realkreditinstitut, det oprindeligt er lavet hos, og så i stedet flytte administrationen af realkreditlånet over til et realkreditinstitut med lavere bidragssats. På den måde kan låntager opnå en betragtelig besparelse i forhold til de omkostninger, der er ved et reelt skifte, der består af låneindfrielse hos det gamle realkreditinstitut og låneetablering hos det nye realkreditinstitut. (Se bilag A.)

Administration af et realkreditlån indebærer blandt andet betalinger mellem de involverede parter, dvs. låntager, realkreditinstituttet/realkreditinstitutterne og investor, som har købt obligationerne, der ligger til grund for realkreditlånet. Hvis denne administration kan flyttes til et realkreditinstitut med lavere bidragssats, er det til fordel for låntager.

Det almindelige scenarie mellem de involverede parter ved et realkreditlån ser således ud i dag:

- **låntager**, som optager lån hos realkreditinstituttet, udsteder pantebrev til realkreditinstituttet og betaler ydelser til realkreditinstituttet;
- **realkreditinstituttet**, som udsteder obligationer på vegne af låntager, modtager ydelser fra låntager og betaler rente og afdrag (udtrækning) på obligationerne til investor;
- **investor**, som køber obligationerne modtager renter og afdrag fra udtrukne obligationer fra realkreditinstituttet.

Hvis administrationen af realkreditlånet flyttes over til et realkreditinstitut med lavere bidragssats vil scenariet i stedet for se således ud:

- **låntager** overfører låneadministrationen til det nye realkreditinstitut og betaler herefter ydelser til dette;
- **det gamle realkreditinstitut** afgiver sin sikkerhed i ejendommen (pantebrevet) mod at få garanti fra det nye realkreditinstitut i stedet for, og de modtager ydelser på lånet fra det nye realkreditinstitut og betaler rente på obligationerne til investor;
- **det nye realkreditinstitut** indtræder som kreditor i pantebrevet i stedet for det gamle og stiller garanti for obligationsforpligtelsen over for det gamle realkreditinstitut, og de modtager ydelser på lånet fra låntager og betaler disse ydelser videre til det gamle realkreditinstitut;
- **investor**, der stadig ejer obligationerne og stadig modtager renter og afdrag for udtrukne obligationer fra det gamle realkreditinstitut.

Der kan evt. forventes indført et beskedent administrationsgebyr hos realkreditinstitutterne for at udstede garanti og foretage betaling mellem de to realkreditinstitutter. Dette gebyr bør dog ikke være i en størrelsesorden, der udgør for meget af den besparelse, låntager kan opnå ved at betale en lavere bidragssats i det nye realkreditinstitut.

Bortset fra det forventede administrationsgebyr hos realkreditinstitutterne er pengestrømmen stadig den samme hos låntager og investor. Låntager skal stadig blot afregne over for et realkreditinstitut, og investor modtager ligeledes stadig blot betaling af renter og afdrag ved udtrukne obligationer fra et realkreditinstitut.

Begge realkreditinstitutter er stadig sikrede og forpligtede på uændret vis, men forslaget giver låntager en billigere løbende omkostning på sit realkreditlån, uden at der skal betales de normale

høje omkostninger for indfrielse af et lån og etablering af et andet. Den eneste ekstra betalingsstrøm, der tilføjes, er den mellem de to realkreditinstitutter.

## **Bilag A**

Oversigt over scenariet ved almindeligt realkreditlån i dag og scenariet, hvis administrationen af lånet flyttes til et andet realkreditinstitut:

### **Almindeligt scenarie ved realkreditlån**

<b>Låntager</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optager lån i Realkreditinstitut A</li> <li>• Udsteder pantebrev til Realkreditinstitut A</li> <li>• Betaler ydelser til Realkreditinstitut A</li> </ul>
<b>Realkreditinstitut A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Udsteder obligationer til låntager/sælger obligationer for låntager</li> <li>• Modtager ydelser på lånet fra låntager</li> <li>• Betaler rente på obligationerne til investor</li> </ul>
<b>Investor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Køber obligationer</li> <li>• Modtager renter og afdrag for udtrukne obligationer fra Realkreditinstitut A</li> </ul>

### **Scenarie ved realkreditlån hvis administrationen flyttes**

<b>Låntager</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beholder sit lån hos Realkreditinstitut A</li> <li>• Overfører låneadministrationen fra Realkreditinstitut A til Realkreditinstitut B</li> <li>• Betaler ydelser til Realkreditinstitut B</li> </ul>
<b>Realkreditinstitut A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afgiver sikkerhed i ejendommen (pantebrevet)</li> <li>• Får garanti fra Realkreditinstitut B i stedet for pantebrev</li> <li>• Modtager ydelser på lånet fra Realkreditinstitut B</li> <li>• Betaler rente på obligationerne til investor</li> </ul>
<b>Realkreditinstitut B</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indtræder som kreditor i pantebrevet</li> <li>• Stiller garanti for obligationsforpligtelsen over for Realkreditinstitut A</li> <li>• Modtager ydelser på lånet fra låntager</li> <li>• Betaler ydelser (plus et mindre gebyr) til Realkreditinstitut A</li> </ul>
<b>Investor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Køber obligationer</li> <li>• Modtager renter og afdrag for udtrukne obligationer fra Realkreditinstitut A</li> </ul>

Som det fremgår af ovennævnte, vil scenariet hos låntager stort set være uændret; realkreditlånet beholdes hos det oprindelige realkreditinstitut, men administrationen af det flyttes til det nye realkreditinstitut, så låntager skal betale ydelserne på realkreditlånet til det nye realkreditinstitut i stedet for det gamle.

For investor er scenariet uændret, og den eneste forskel i de to scenarier er hos realkreditinstitutterne. Med forslaget er begge realkreditinstitutter dog stadig sikrede og

forpligtede på uændret vis, men der etableres en ekstra betalingsstrøm mellem de to realkreditinstitutter.

## **Bilag B**

### **Omkostninger ved skifte af realkreditinstitut**

Skifte af realkreditinstitut består i dag af låneindfrielse hos det gamle eller eksisterende realkreditinstitut og etablering af nyt lån hos det nye realkreditinstitut.

#### **Eksempel:**

- 30-årigt fastforrentet obligationslån på 2,50%
- Obligationsgæld 2.500.000 kr.
- Obligationkurs 99,179
- Omkostninger jf. realkreditinstitutternes prisoversigter

### **Omkostninger ved indfrielse af lån:**

	<b>BRFkredit</b>	<b>Nordea Kredit</b>	<b>Realkredit Danmark</b>	<b>Nykredit</b>	<b>Totalkredit</b>
<b>Obligationsgæld</b>	2.500.000 kr.	2.500.000 kr.	2.500.000 kr.	2.500.000 kr.	2.500.000 kr.
<b>Værdi ved kurs 99,179</b>	2.479.475 kr.	2.479.475 kr.	2.479.475 kr.	2.479.475 kr.	2.479.475 kr.
<b>Kursskæring <sup>1</sup></b>	0 kr.	5.000 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.
<b>Beløb til indfrielse inkl. kursskæring</b>	2.479.475 kr.	2.484.475 kr.	2.481.975 kr.	2.481.975 kr.	2.481.975 kr.
<b>Indfrielsesomkostninger</b>	<b>9.729 kr.</b>	<b>4.977 kr.</b>	<b>4.673 kr.</b>	<b>5.223 kr.</b>	<b>5.023 kr.</b>
<b>Indfrielsesomkostninger + kursskæring <sup>2</sup></b>	<b>9.729 kr.</b>	<b>9.977 kr.</b>	<b>7.173 kr.</b>	<b>7.723 kr.</b>	<b>7.523 kr.</b>
<b>Beløb til indfrielse inkl. indfrielsesomkostninger</b>	2.489.204 kr.	2.489.452 kr.	2.486.648 kr.	2.487.198 kr.	2.486.998 kr.

<sup>1</sup> Kursskæringen er ikke en omkostning, der betales særskilt, men den påvirker den pris, obligationerne handles på, så udgiften i sidste ende ligger hos låntageren.

<sup>2</sup> Denne linje kan tolkes som de faktiske omkostninger.

## Omkostninger ved etablering af lån:

	<b>BRFkredit</b>	<b>Nordea Kredit</b>	<b>Realkredit Danmark</b>	<b>Nykredit</b>	<b>Totalkredit</b>
<b>Obligationsgæld</b>	2.500.000 kr.	2.500.000 kr.	2.500.000 kr.	2.500.000 kr.	2.500.000 kr.
<b>Værdi ved kurs 99,179</b>	2.479.475 kr.	2.479.475 kr.	2.479.475 kr.	2.479.475 kr.	2.479.475 kr.
<b>Kursskæring <sup>1</sup></b>	0 kr.	5.000 kr.	5.000 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.
<b>Låneprovnu efter kursskæring</b>	2.479.475 kr.	2.474.475 kr.	2.474.475 kr.	2.476.975 kr.	2.476.975 kr.
<b>Etableringsomkostninger</b>	<b>15.160 kr.</b>	<b>11.172 kr.</b>	<b>11.972 kr.</b>	<b>8.875 kr.</b>	<b>7.875 kr.</b>
<b>Etableringsomkostninger + kursskæring <sup>2</sup></b>	<b>15.160 kr.</b>	<b>16.172 kr.</b>	<b>16.972 kr.</b>	<b>11.375 kr.</b>	<b>10.375 kr.</b>
<b>Låneprovnu efter etableringsomkostninger</b>	2.464.315 kr.	2.463.303 kr.	2.462.503 kr.	2.468.100 kr.	2.469.100 kr.

<sup>1</sup> Kursskæringen er ikke en omkostning, der betales særskilt, men den påvirker den pris, obligationerne handles på, så udgiften i sidste ende ligger hos låntageren.

<sup>2</sup> Denne linje kan tolkes som de faktiske omkostninger.

## Samlede omkostninger ved skifte af realkreditinstitut inkl. kursskæring

	<b>Til BRFkredit</b>	<b>Til Nordea Kredit</b>	<b>Til Realkredit Danmark</b>	<b>Til Nykredit</b>	<b>Til Totalkredit</b>
<b>Fra BRFkredit</b>		25.901 kr.	26.701 kr.	21.104 kr.	20.104 kr.
<b>Fra Nordea Kredit</b>	25.137 kr.		<b>26.949 kr.</b>	21.352 kr.	20.352 kr.
<b>Fra Realkredit Danmark</b>	22.333 kr.	23.345 kr.		18.548 kr.	<b>17.548 kr.</b>
<b>Fra Nykredit</b>	22.883 kr.	23.895 kr.	24.695 kr.		18.098 kr.
<b>Fra Totalkredit</b>	22.683 kr.	23.695 kr.	24.495 kr.	18.898 kr.	

Denne oversigt giver et billede af omkostningerne ved skifte af realkreditinstitut for et 30-årigt fastforrentet obligationslån på 2.500.000 kr. Beløbene er beregnet ud fra realkreditinstitutternes egne prisoversigter, som er tilgængelige på deres hjemmesider (med undtagelse af enkelte priser, vi har fået oplyst direkte af realkreditinstitutterne).

Det skal noteres, at kursskæring ikke er en omkostning, man betaler særskilt, men det påvirker den pris, obligationerne, der ligger til grund for realkreditlånet, handles på. Denne udgift havner således hos låntager, uanset hvordan man vender og drejer det. Derfor har vi taget beløbet med i skemaet herover.

Ønskes en oversigt over de samlede omkostninger uden kursskæring, henvises til skemaet herunder.

**Samlede omkostninger ved skifte af realkreditinstitut ekskl. kursskæring**

	<b>Til BRFkredit</b>	<b>Til Nordea Kredit</b>	<b>Til Realkredit Danmark</b>	<b>Til Nykredit</b>	<b>Til Totalkredit</b>
<b>Fra BRFkredit</b>		20.901 kr.	<b>21.701 kr.</b>	18.604 kr.	17.604 kr.
<b>Fra Nordea Kredit</b>	20.137 kr.		16.949 kr.	13.852 kr.	12.852 kr.
<b>Fra Realkredit Danmark</b>	19.833 kr.	15.845 kr.		13.548 kr.	<b>12.548 kr.</b>
<b>Fra Nykredit</b>	20.383 kr.	16.395 kr.	17.195 kr.		13.098 kr.
<b>Fra Totalkredit</b>	20.183 kr.	16.195 kr.	16.995 kr.	13.898 kr.	



## **Bilag C**

**Så lang tid går der, før man sparer penge på eksemplerne fra Bilag B:**

1)	<b>Laveste</b>
<b>omkostninger ved skifte (<u>inkl.</u> kursskæring)</b>	<b>17.548 kr.</b>
(skifte fra Realkredit Danmark til Totalkredit)	
Bidragssats Realkredit Danmark:	0,6812%
Betalt bidrags efter 47 terminer:	154.326 kr.
Betalt bidrags efter 48 terminer:	156.983 kr.
Bidragssats Totalkredit:	0,6125%
Betalt bidrags efter 47 terminer:	171.635 kr.
Betalt bidrags efter 48 terminer:	174.590 kr.
Forskel i bidrags efter 47 terminer:	17.310 kr.
Omkostninger ved skifte fra Realkredit til Totalkredit:	17.548 kr.
Forskel i bidrags efter 48 terminer:	17.608 kr.
<b>= der går 12 år, før omkostninger er tjent ind, og man begynder at spare på sit lån.</b>	

Herunder samme beregning, hvis man undlader at tage kursskæring med:

2)	<b>Laveste</b>
<b>omkostninger ved skifte (<u>ekskl.</u> kursskæring)</b>	<b>12.548 kr.</b>
(skifte fra Realkredit Danmark til Totalkredit)	
Bidragssats Realkredit Danmark:	0,6812%
Betalt bidrags efter 32 terminer:	123.595 kr.
Betalt bidrags efter 33 terminer:	127.008 kr.
Bidragssats Totalkredit:	0,6125%
Betalt bidrags efter 32 terminer:	111.130 kr.
Betalt bidrags efter 33 terminer:	114.199 kr.
Forskel i bidrags efter 32 terminer:	12.465 kr.
Omkostninger ved skifte fra Realkredit til Totalkredit:	12.548 kr.
Forskel i bidrags efter 33 terminer:	12.809 kr.
<b>= der går 8,25 år, før omkostninger er tjent ind, og man begynder at spare på sit lån.</b>	

Det giver ikke mening at vise samme beregninger for de to skifte med de højeste omkostninger hhv. eksklusiv og inklusiv kursskæring, da bidragssatsen i begge tilfælde er højere hos det realkreditinstitut, der skiftes til i de to eksempler.

## **Bilag D**

Oversigt over den samlede bidragssats for hele lånets løbetid ved et 30-årigt fast forrentet realkreditlån med de i skemaet nævnte lånebeløb og bidragssatser.

Oversigten viser, at der er mange penge at spare i hele lånets løbetid, hvis bidragssatsen ændres.

Det bemærkes, at bidragssatserne ved 80% belåning ligger i spændet 0,6812% og 0,6125%,

		<b>Bidragssats</b>						
		<b>0,40 %</b>	<b>0,50 %</b>	<b>0,60 %</b>	<b>0,70 %</b>	<b>0,80 %</b>	<b>0,90 %</b>	<b>1,00 %</b>
<b>Lånebeløb</b>	<b>1.000.000</b>	67.907	84.884	101.861	118.838	135.815	152.792	169.769
	<b>1.500.000</b>	101.861	127.326	152.792	178.257	203.723	229.188	254.654
	<b>2.000.000</b>	135.814	169.768	203.722	237.676	271.630	305.584	339.538
	<b>2.500.000</b>	169.768	212.210	254.653	297.095	339.538	381.980	424.423
	<b>3.000.000</b>	203.721	254.652	305.583	356.514	407.445	458.376	509.307
	<b>3.500.000</b>	237.675	297.094	356.514	415.933	475.353	534.772	594.192
	<b>4.000.000</b>	271.628	339.536	407.444	475.352	543.260	611.168	679.076
	<b>4.500.000</b>	305.582	381.978	458.375	534.771	611.168	687.564	763.961
	<b>5.000.000</b>	339.535	424.420	509.305	594.190	679.075	763.960	848.845