

[Niels Højland]

kræver i forbindelse med låneomlægninger, står i reelt forhold til de faktiske omkostninger ved omlægningen?»

Begrundelse

Der henvises til Boligudvalget, alm. del, bilag 248. Dog ønskes det oplyst, på hvilken måde de meget høje gebyrer påvirker et i forvejen økonomisk trængt erhverv som landbruget.

Det er spørgerens opfattelse, at det muligvis er tilfældet, at gebyrerne ikke står i forhold til de faktiske omkostninger ved låneomlægningerne. Ministeren bedes derfor undersøge dette forhold nærmere og eventuelt finde en række typiske priseksempler for låneomlægninger i landbruget.

Svar (22/6 94):

Boligministeren (Kofod-Svendsen):

Realkreditrådet har til besvarelse af spørgsmålet oplyst følgende:

»Under henvisning til skrivelse af 15. juni 1994, hvori ministeriet anmoder Realkreditrådet om bidrag til besvarelse af ovennævnte spørgsmål, skal det herved oplyses, at den del af spørgsmålet, der vedrører realkreditinstitutternes gebyrer i forbindelse med omlægning af lån, har været forelagt Dansk Landbrugs Realkreditfond (DLR). Med udgangspunkt i DLR's gebyrstruktur er nedenfor vist et eksempel, der kan belyse omkostningerne ved omlægning af realkreditlån inden for landbruget.

Omkostningerne i forbindelse med en omlægning af et realkreditlån består af følgende elementer, idet det er forudsat, at hovedstolen på det nye lån er større end restgælden på det lån, der ønskes omlagt, ligesom restløbetiden på det gamle lån ikke forlænges i forbindelse med omlægningen:

Indskud beregnes med 1 pct. af det nye låns hovedstol. Der ydes fuld indskudsrefusion sva-

rende til 1 pct. af restgælden på det lån, der ønskes omlagt. Der betales således alene indskud af differencen mellem hovedstolen på det nye lån og restgælden på det lån, der ønskes omlagt.

Lånesagsgebyr andrager 1.500 kr.

Kurtage andrager 0,25 pct. beregnet af kursværdien af det obligationsbeløb, der skal udstedes for at tilvejebringe det nødvendige provenu.

Indfrielsesgebyr andrager 300 kr.

Eventuel *differencerente* afhængig af indfrielsesmetoden.

Såfremt låntager ønsker, at det eksisterende lån skal indfries »straks«, skal der i en kortere periode både betales rente- og administrationsbidrag på såvel det nye lån som det eksisterende lån. Disse »dobbelte« betalinger skal dog reduceres med den forrentning, som realkreditinstituttet i den samme periode (fra udbetalingstidspunktet af det nye lån, og indtil obligationerne på det eksisterende lån udtrækkes) yder af det provenu, som skal anvendes til indfrielse af det eksisterende lån.

Alle de nævnte omkostninger er knyttet til ombytningsoperationen i realkreditinstituttet, idet udgiften til kurtage dækker instituttets udgifter til obligationsomsætningen. Herudover må påregnes, at låntagers pengeinstitutforbindelse, der oftest også er involveret i operationen, vil opkræve et honorar for sin medvirken.

Herudover påløber der omkostninger til det offentlige i form af stempelafgift og tinglysningsgebyr. Sidstnævnte udgør 700 kr. pr. dokument.

Til belysning af ovennævnte omkostninger til realkreditinstituttet er nedenfor i form af et konkret eksempel vist omkostningerne ved omlægning af et realkreditlån oprindeligt ydet som obligationslån med en pålydende rente på 10 pct. p.a. til et kontantlån ydet på basis af 6 pct.-obligationer. Restløbetiden på såvel det eksisterende lån som det nye lån er 23¼ år.

Forudsætninger

	Rente p.a.	Hovedstol	Lånerestgæld	Obligationsrestgæld	Kurs	Kursværdi
Eksisterende lån	10,00	430.000	410.557	410.557	100	410.557
Nyt lån	7,46	411.000	411.000	467.045	88	411.000