

**Tabel 1. Husholdningernes konverteringer af realkreditlån 1993-1998, mia. kr.**

	1993	1994	1995	1996	1997	1998 <sup>1)</sup>
Førtidige indfrielse <sup>2)</sup> .....	88,0	106,2	42,3	63,5	82,1	89,7
Do. akkumuleret .....	88,0	194,2	236,5	300,0	382,1	471,8
Samlet reduktion i nettorente-udgifter af konverteringerne siden 1993 før skat .....	1,1	3,3	4,4	4,8	5,7	7,0
Do. efter skat .....	0,5	1,5	2,1	2,5	3,0	3,8

Anm.: Som anført i teksten kan omkostningerne ved konverteringerne (efter skat) groft skønnes at udgøre et beløb, der kan sammenlignes med rentebesparelsen første år.

- 1) Frem til juli.
- 2) Ekskl. det skønnede omfang af indfrielse i forbindelse med ejerskifte.

Til besvarelse af spørgsmålets anden del er i tabel 2 vist et konkret eksempel for en enkelt boligejer.

Det skal bemærkes, at en sådan konkret beregning af gevinsterne ved konvertering er stærkt afhængige af forudsætningerne om lånets størrelse, til hvilken rente det er optaget, og hvornår der konverteres. Et konkret regneeksempel som det nedenstående kan derfor ikke bruges til en generalisering.

En gennemsnitlig ejerbolig, der i 1998 er vurderet til 1 mio. kr., ville i 1993 have været vurderet til ca. 709.000 kr. Det antages, at ejerboligen 1. januar 1993 belånes fuldt (80 pct.) med et 30-årigt realkreditlån til kurs 93,4 med en påly-

dende rente på 9 pct. og en hovedstol på 610.946 kr. Den effektive rente af dette lån var 10,17 pct. p.a. Den 1. januar 1994 konverteres det gamle lån (610.946 kr. minus afdrag på 4.482 kr.) plus gebyr for konvertering på ca. 7000 kr. (efter skat) til et 30-årigt realkreditlån med en pålydende rente på 7 pct. Der lånes til kurs 97,95, så lånets hovedstol er nu 626.303 kr. Den effektive rente på det nye lån er 7,4 pct. p.a. Reduktionen af den effektive rente andrager altså 2,8 point. Afdragene er (de første 17 år) højere for det nye lån. Dels som følge af det nye låns lidt større hovedstol. Dels fordi renten på det nye lån er lavere, hvilket alt andet lige giver større afdrag i begyndelsen af løbetiden.

**Tabel 2. Konkret eksempel på konvertering**

Kr.	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Gammelt lån						
- rente .....	54.985	54.582	54.142	53.663	53.140	52.571
- afdrag .....	4.482	4.886	5.325	5.804	6.327	6.896
Nyt lån						
- rente .....		43.841	43.377	42.880	42.349	41.781
- afdrag .....		6.630	7.094	7.591	8.122	8.691
Rentebesparelse						
- før skat .....		10.741	10.765	10.782	10.791	10.790
- efter skat .....		4.919	5.210	5.596	5.627	5.784

Anm.: Som anført i teksten andrager omkostningerne ved konverteringen 7.000 kr. (efter skat), som forudsættes dækket af det nye lån.