



FORBRUKERRÅDET

Statsminister Kjell Magne Bondevik
Statsministerens kontor
Postboks 8001 dep
0030 Oslo

Saksbehandler:	Vår dato:	Vår referanse:	Deres dato:	Deres referanse:
Lasse Billington	07.07.2004	03/00586 510		

Høyt tinglysningsgebyr er dårlig forbrukerpolitikk

Forbrukerrådet har gjennom lang tid gitt uttrykk for sterkt kritiske synspunkter til eksistensen av et svært høyt tinglysningsgebyr på pantesikrede lån. Vi hadde håpet at prosessen rundt revidert nasjonalbudsjett og enkelte dok.8 forslag i Stortinget kunne ført frem til en endring i situasjonen. Vi må med beklagelse konstatere at stortingsflertallet og Regjeringen ikke gikk inn for å fjerne eller redusere tinglysningsgebyret, og at sluttresultatet faktisk ble en gebyrøkning til kr 2110,-.

Forbrukerrådet mener det høye tinglysningsgebyret for panteobligasjoner er et uttrykk for en svært dårlig forbrukerpolitikk, og ber Regjeringen vurdere å fjerne dette gebyret i forbindelse med Statsbudsjettet for 2005.

Forbrukerrådet har ikke som oppgave å gå inn i en diskusjon om det generelle skatte- og avgiftsnivået i landet - det bør være rene politiske avveininger. Forbrukerrådet vil imidlertid fokusere sterkt på tinglysningsgebyret på pantesikrede lån som enkeltavgift fordi denne har en direkte dempende effekt på konkurransen i finansmarkedet. Regjeringen har i ulike situasjoner markert at konkurranse er en viktig forutsetning for forbrukernes valgfrihet, og dermed for makten i forbrukerrollen. Det er da et tankekors at Regjeringen fortsatt opprettholder et svært konkurransebegrensende gebyr.

Nedenfor gjør vi rede for våre vurderinger.

Tinglysningsgebyret er faktisk konkurransebegrensende

I april i år gjennomførte TNS Gallup en spørreundersøkelse om mobilitetshindringer i bankmarkedet for Forbrukerrådet. Undersøkelsen viser at tinglysningsgebyret på pantesikrede lån er en av de aller viktigste faktorer som bidrar til at norske bankkunder ikke bytter bank. Lavere mobilitet på kundesiden i et konkurranseutsatt marked, medfører i seg selv et redusert konkurransepress i dette markedet. Lavere konkurranse i bankmarkedet innebærer at bankene opplever mindre press på sine priser, herunder rente på utlånsprodukter, og dermed at prisene er høyere enn de ville vært med sterkere konkurranse.

UTGIVER AV:



Forbrukerrådet
The Consumer Council
of Norway

Postadresse:
Pb. 4594 Nydalen
NO-0404 Oslo

Besøksadresse:
Rolf Wickstrøms vei 15
0486 Oslo

Org. nr.:
NO 871 033 382 MVA

post@forbrukerradet.no
forbrukerportalen.no

Publikumstelefon:
815 58 200
Sekretariatet,
tlf.: 23 40 05 00

Konkurransetilsynet har i en rapport om konkurransesituasjonen i finansmarkedet¹ kommet til samme konklusjon. Tilsynet skriver følgende under avsnitt 3.5.1 om tinglysningsgebyr ved bytte av långiver i sin rapport: *”Tinglysningsgebyret kommer i tillegg til de ikke-finansielle kostnadene ved å bytte långiver, for eksempel tidsbruk knyttet til informasjonsinnhenting og nytegning av kontrakter. Gebyret gjør det altså mer kostbart å bytte långiver og svekker dermed konkurransen. Konkurransetilsynet mener at størrelsen på gebyret bør vurderes på nytt. Det bør også vurderes om tinglysningsgebyret kan fjernes helt, og at inntektene til statskassen som tinglysningsgebyret representerer, kan tas inn på andre og mindre konkurranseskadelige måter. ...”*

Også finansnæringen er enig med Forbrukerrådet og Konkurransetilsynet i at tinglysningsgebyret bør reduseres eller fjernes. Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen ga uttrykk for dette bl.a. i et felles brev av 21. april 2004 til Stortingets justiskomiteé i forbindelse med behandlingen av Dok. 8:42 (2003-2004). Her skriver næringens representanter følgende: *”Vi støtter forslaget om at tinglysningsgebyret bør reduseres slik at det representerer selvkost. Tinglysningsgebyret er ment som en dekning av kostnadene ved tinglysning, men som nevnt i Dok. 8:42 har det utviklet seg til en fiskalavgift. Vi kan ikke se at det er hensiktsmessig forbrukerpolitikk å skattelegge forbrukernes opptak av lån eller skifte av bank. ...”*

Tinglysningsgebyret koster forbrukerne minst en milliard i året

Tinglysningsgebyret må betales hver gang en forbruker tar opp et pantesikret lån, herunder bytter lånegiver. For at (den nye) lånegiveren ikke skal bli for trygg på at den vil beholde sine kunder i overskuelig fremtid, er det viktig at byttekostnadene, herunder tinglysningsgebyret, nedbetales raskest mulig. Forbrukerrådet mener at slike byttekostnader bør være nedbetalt i løpet av maksimalt ett år, slik at bankene får et vedvarende konkurransepress på sine priser.

Med et tinglysningsgebyr på 2.110,- kroner må en låntaker med et lån på 1 million kroner få en renteforbedring ved bytte av långiver på ca. 0,3 prosentpoeng etter skatt for å tjene inn tinglysningsgebyret i løpet av ett år. Tilsvarende renteforbedring på lånebeløp på 500.000 og 1,5 millioner kroner er henholdsvis ca. 0,6 prosentpoeng og 0,2 prosentpoeng. Tinglysningsgebyret medfører derfor i seg selv at en bankkunde med et lån på 1 million kroner ikke er tjent med å bytte til en ny långiver dersom vedkommende kun tilbyr låntakeren 0,2 prosentpoeng bedre rentevilkår. Dette vet alle bankene i markedet, og dermed kan de uten frykt for å miste lånekunder sette sine renter opp med inntil dette nivået.

Ettersom renteforskjellen som utløser et lønnsomt bankbytte varierer med lånestørrelsen, er det ingen eksakt vitenskap å fastsette hvor mye høyere rentenivået i markedet blir som følge av tinglysningsgebyret. Ut fra eksemplene ovenfor er det imidlertid ikke urimelig å anta at rentenivået på utlån kan ligge 0,15 prosentpoeng høyere enn det ville gjort uten en slik byttekostnad. Når vi så vet at norske husholdninger per april 2004 samlet har lånt om lag 716 milliarder kroner med pant i bolig², innebærer en ”ekstra”

¹ ”Konkurransesituasjonen i finansmarkedene”, Konkurransetilsynets skriftserie nr. 1/2003.

² Statistikk fra Finansnæringens Hovedorganisasjon (FNH), ”Markedsandeler – utlån og innskudd for banker i alt, månedstall”. Dette er det mest nøyaktige tall Forbrukerrådet har funnet hva gjelder utlån der tinglysningsgebyret er aktuelt, dvs. utlån med panteobligasjon. Annen statistikk fra FNH og for eksempel Norges Bank knyttet til husholdningenes lån i banker og samlede gjeld viser for øvrig et høyere tall.

renteregning på 0,15 prosentpoeng en merkostnad for norske låntakere på om lag 1,1 milliarder kroner årlig.

Tinglysningsgebyret kan påvirke prisnivået for øvrig

Tinglysningsgebyret gjør det altså dyrere å bytte bank hva gjelder lån med panteobligasjoner, typisk boliglån. Boliglån er et av de viktigste bankprodukter forbrukerne kjøper, og for mange kan boliglån oppleves som selve ”limet” til banken. Når vi vet at mange forbrukere synes bankøkonomi er vanskelig å håndtere³, øker også sannsynligheten for at forbrukerne kun ønsker å forholde seg til én og samme bank – også når det gjelder kjøp av andre produkter og tjenester enn lån med panteobligasjon.

Forbrukerrådet mener derfor at tinglysningsgebyret på pantesikrede lån kan ha en sterkere negativ effekt på konkurransen i bankmarkedet enn det som isolert sett kan tillegges dette gebyret. Tinglysningsgebyret vil i så fall også påvirke bankenes prissetting på andre produkter og tjenester, både hva gjelder dagligbanktjenester, innskudd og sparing, samt øvrige utlånsprodukter, produkter og tjenester som vil ha en høyere pris enn de ville hatt uten det konkurransebegrensende høye tinglysningsgebyret.

Oppsummering

Forbrukerrådet mener at det høye tinglysningsgebyret på pantesikrede lån medfører en konkurransebegrensende virkning i bankmarkedet som koster norske forbrukere dyrt. Både Konkurransetilsynet og finansnæringen er enig i dette. Forbrukerrådet mener det er en svært dårlig forbrukerpolitikk når myndighetene fastsetter en avgift som får slike konsekvenser. Forbrukerrådet ber derfor Regjeringen vurdere å fjerne tinglysningsgebyret for panteobligasjoner i forbindelse med behandlingen av Statsbudsjettet for 2005.

Med hilsen

for Forbrukerrådet

Erik Lund-Isaksen
Direktør

Jan Schrøder
Fung.avdelingsdirektør

Kopi:

Barne- og familiedepartementet, Forbrukeravdelingen, PB 8036 Dep., 0030 Oslo
Arbeids- og administrasjonsdepartementet, PB 8004 Dep., 0030 Oslo

³ Denne problemstillingen dokumenteres bl.a. i Sifos Fagrapport nr. 2-2004 ”Hindringer for mobilitet i bankmarkedet”.

UTGIVER AV:



Forbrukerrådet
The Consumer Council
of Norway

Postadresse:
P.b. 4594 Nydalen
NO-0404 Oslo

Besøksadresse:
Rolf Wickstrøms vei 15
0486 Oslo

Org. nr.:
NO 871 033 382 MVA

post@forbrukerradet.no
forbrukerportalen.no

Publikumstelefon:
815 58 200
Sekretariatet,
tlf.: 23 40 05 00