



## ■ **Tinglysingsgebyr ved bytte av långiver – konkurranseloven § 2-2 d – påpekning av konkurranseregulerende virkninger**

Vi viser til Justis- og politidepartementets (JD) forslag til justering av gebyret for tinglysing av pantobligasjoner, jf. St.prp. nr. 1 (2002-2003) og Ot.prp. nr. 17 (2002-2003). Det vises også til pressemelding fra JD av 23. desember 2002 om at forslaget er vedtatt og gjelder fra 1. januar 2003.

Tinglysingsgebyret for pantobligasjoner er knyttet til rettsgebyret (R). Tidligere var tinglysingsgebyret 2 R, men fra 1. januar 2003 økte gebyret til 2,5 R, samtidig som R fra samme dato økte fra 670 kroner til 700 kroner. Tinglysingsgebyret for pantobligasjoner økte dermed fra 1340 kroner til 1750 kroner.

### **Konkurranseloven § 2-2 d**

Konkurransemyndighetene skal i henhold til konkurranseloven § 2-2 d føre tilsyn med konkurransen i de ulike markedene. Herunder skal de påpeke konkurranseregulerende virkninger av offentlige tiltak, eventuelt ved å fremme forslag med sikte på å forsterke konkurransen og lette adgangen for nye konkurrenter.

### **Konkurransemessig betydning av tinglysingsgebyret**

Hvis en låntaker ønsker å overføre boliglånet til en annen långiver, må det tinglyses en ny pantobligasjon. Tinglysing betyr at opplysninger om pantsettelsen kan bli skrevet inn i et elektronisk register, og formålet med tinglysing er å skape et rettsvern for rettigheter i fast eiendom. For dette må låntakeren betale et tinglysingsgebyr.

Tinglysingsgebyret 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.

Den konkurransehemmende effekten øker med gebyrets størrelse og reduseres med lånets størrelse. Det er dermed konkurransen om lånekunder med mindre lån som i størst grad hemmes av gebyret.

De fleste låntakere tegner boliglån med flytende rente. På grunn av usikkerhet i forhold til hvilken rentesats långiver vil operere med i fremtiden, er det rimelig å anta at en låntaker vil flytte boliglånet sitt til en annen långiver bare hvis de reduserte renteutgiftene det første året, med dagens rentesatser, er større enn kostnadene ved å flytte.

I tabellen nedenfor har Konkurransetilsynet gitt noen eksempler for å belyse hvilken effekt tinglysingsgebyret alene har på konkurransen mellom bankene i Norge. Vi har tatt utgangspunkt i fire låntakere som i dag har boliglån i en relativt dyr bank (8,0 prosent effektiv rente) og som vurderer å flytte lånet dersom tinglysingsgebyret på 1750 kroner kan spares inn det første året. For at en konkurrerende bank skal få låntakeren med et boliglån på 2 millioner kroner til å bytte bank, må den tilby en effektiv rente på høyst 7,91 prosent. I dagens marked betyr dette at konkurransen er eliminert mellom nåværende långiver og de 17 andre som tilbyr en lånerente på mellom 7,91 prosent og 8,0 prosent.<sup>1</sup> For en låntaker med et mindre lån, vil konkurransen være eliminert mellom langt flere långivere. For eksempel vil det, som følge av tinglysingsgebyret, ikke være aktuelt å flytte et lån på 200 000 kroner til noen av de 115 bankene som i dag tilbyr en lånerente på mellom 7,13 prosent og 8,0 prosent.

Lånebeløp i kroner	Tinglysingsgebyret (1750 kroner) i prosent av lånebeløpet	Antall banker som ikke vil være aktuelle å flytte til (Utgangspunkt: Relativt dyr bank i dagens marked, effektiv rente p.a. på 8,0 prosent)
2 000 000	0,0875	17
1 000 000	0,175	46
500 000	0,35	78
200 000	0,875	115

I beregningen har vi ikke tatt hensyn til at tinglysingsgebyret er skattemessig fradragsberettiget. Vi har imidlertid heller ikke tatt hensyn til at innbetalte renter er fradragsberettiget. Mulighetene til å få fradrag på skatten for innbetalt tinglysingsgebyr ved refinansiering, synes derfor ikke å redusere gebyrets konkurransehemmende effekt.

Bare økningen i tinglysingsgebyret for pantobligasjoner og skadesløsbrev gir ifølge Ot.prp. nr. 17 (2002-2003) ekstra inntekter årlig på om lag 87 millioner kroner. Konkurransetilsynet kan ikke se, verken i Ot.prp. nr. 17 (2002-2003) eller i St.prp. nr. 1 (2002-2003) fra JD, at økningen i tinglysingsgebyret er begrunnet i at kostnadene for å utføre denne tjenesten har økt.

### Konklusjon

Med bakgrunn i dette oppfordrer Konkurransetilsynet Arbeids- og administrasjonsdepartementet til å påpeke overfor Justis- og politidepartementet de konkurransemessige effekter av tinglysingsgebyret. Tilsynet mener at størrelsen på gebyret bør vurderes på nytt. Det bør også vurderes om tinglysingsgebyret ved bytte av långiver kan fjernes helt, og at inntektene til statskassen som tinglysingsgebyret representerer kan tas inn på andre og mindre konkurranseskadelige måter.

<sup>1</sup> Antallet er beregnet ut fra Norsk Familieøkonomis oversikt over lånevilkårene i 135 av bankene i Norge per 30. januar 2003 (se [www.norskfamilie.no](http://www.norskfamilie.no)). Totalt er det om lag 150 banker.