



## Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer

ERHVERVSMINISTEREN

6. april 2022

### Besvarelse af spørgsmål 3 ad L 116 stillet af udvalget den 24. marts 2022 efter ønske fra Karina Lorentzen Dehnhardt (SF).

ERHVERVSMINISTERIET

#### Spørgsmål:

Vil ministeren opstille et regneeksempel, så man kan se, hvor meget billigere et lån vil være ift. f.eks. UdenomBanken, jf. at det i debatten er hævdet, at lånet er meget dyrere for forbrugeren?

Slotsholmsgade 10-12  
DK - 1216 København K

Tlf. 33 92 33 50  
Fax. 33 12 37 78  
CVR-nr. 10092485  
EAN nr. 579800026001  
em@em.dk  
www.em.dk

#### Svar:

Realkreditlån/realkreditlignende lån kan ikke direkte sammenlignes med lån ydet gennem et ejendomskreditselskab (tidligere pantebrevsselskaber). For eksempel vil et lån gennem et ejendomskreditselskab typisk blive ydet med en kortere løbetid end 30 år, som det er almindeligt for realkreditlån.

Da man også kan optage realkreditlån med en løbetid på 20 år er der i eksemplet i tabel 1, for at kunne sammenligne med et lån i et ejendomskreditselskab, taget udgangspunkt i 20-årige lån. Der er endvidere forudsat fast rente. Den faste rente på et 20-årigt realkreditlån er aktuelt omkring 2 pct. tillagt en bidragssats på omkring 0,7 pct. mens den faste rente ifølge Hus-ejernes Kreditlån A/S' låneberegner er 7 pct. på et lån i dette ejendomskreditselskab.

Det lægges i eksemplet til grund, at der er tale om et huskøb til 1 mio. kr., hvor der lånes 800.000 kr., svarende til 80 pct. af købet, som er den del af finansieringen, der er mulig at optage realkreditlån for. Der lægges 200.000 kr. i udbetaling. I det konkrete eksempel er der en forskel i den månedlige ydelse på 1.520 kr. mellem et lån ydet under den i L 116 foreslåede ordning med statsgaranti og det opstillede eksempel på et lån ydet gennem et ejendomskreditselskab, jf. tabel 1.

**Tabel 1**

Priseksempel - Månedlig ydelse før skat (**inklusive afdrag**) ved boliglån på 800.000 kr. til køb af en bolig til 1 mio. kr. med en udbetaling på 200.000 kr. (20 pct.)

Kr. pr. måned			
Låntype – ydelse 1. år	Realkreditlån uden statsgaranti	Realkreditlån med statsgaranti	Ejendomscreditselskabslån
Ydelse (20 års løbetid)	4.046 kr.	4.046 kr.	6.183 kr.
Bidragbetaling	467 kr.	467 kr.	-
Garantiprovision for statsgaranti (1 pct. årligt af det garanterede beløb)	0 kr.	150 kr.	-
<b>Samlet ydelse</b>	<b>4.513 kr.</b>	<b>4.663 kr.</b>	<b>6.183 kr.</b>

Anm.: Finansiering i realkreditinstitut tager udgangspunkt i et fastforrentet lån med afdrag og en løbetid på 20 år med en rente på 2 pct. og en bidragssats på 0,7 pct. Finansiering i ejendomscreditselskab er beregnet med en rente på 7 pct. og en løbetid på 20 år, jf. låneberegneren på <https://www.husejer-kredit.dk/> pr. den 31. marts 2022.

\*Det garanterede beløb er 90 pct. af belåningen i spændet 60-80 pct. af boligens værdi i dette tilfælde.

Det bemærkes, at finansiering ved lån med statsgaranti, som foreslået i L 116, også kan ske fuldt ud gennem et pengeinstitut, eller ved en kombination af realkreditlån og pengeinstitutlån. Det vil resultere i andre ydelser. Endelig bemærkes det, at det ikke kan udelukkes, at et ejendomscreditselskabslån kan være billigere end et lån med statsgaranti ydet gennem et pengeinstitut.

Med venlig hilsen

Simon Kollerup