

DLR's aftaler med andre realkreditinstitutter

Rådsmødet den 30. september 1998

Jnr.: 2:8032-54, -55 og -56/LD

1. Resumé

Dansk Landbrugs Realkreditfond (DLR) har indgået aftaler med henholdsvis Danske Kredit Realkreditaktieselskab, Realkredit Danmark (RD) og Unikredit Realkreditaktieselskab om samarbejde i forbindelse med optagelse af lån i landbrugsejendomme¹.

Det er aftalt, at DLR mod gebyr enten foretager de vurderinger eller stiller allerede eksisterende vurderinger til rådighed for realkreditinstitutterne, som de har behov for i relation til udlån med sikkerhed i landbrugsejendomme.

Aftalerne er anmeldt med anmodning om en erklæring om ikke-indgreb efter konkurrenceloven § 9, subsidiært om individuelle fritagelser efter § 8, stk. 1.

2. Afgørelse

Det meddeles i medfør af konkurrenceloven § 9 Dansk Landbrugs Realkreditfond, at DLR's aftaler indgået med henholdsvis Realkredit Danmark, Unikredit og Danske Kredit ikke efter de forhold, som Konkurrencerådet har kendskab til, falder ind under konkurrenceloven § 6, stk. 1.

Der er herved lagt vægt på, at aftalerne ikke begrænser konkurrencen på markedet for realkreditlån til landbrugsejendomme.

3. Sagsfremstilling

DLR har ved anmeldelser af 9. juni 1998 ansøgt om erklæringer om ikke-indgreb i medfør af konkurrenceloven § 9, subsidiært om individuelle fritagelser efter konkurrenceloven § 8, stk. 1, såfremt sådanne erklæringer ikke kan opnås.

DLR har indgået aftaler med henholdsvis Danske Kredit, Realkredit Danmark og Unikredit om samarbejde i forbindelse med optagelse af lån i landbrugsejendomme. Aftalerne går nærmere ud på, at DLR mod gebyr stiller sit vurderingskorps til rådighed for de tre realkreditinstitutter, når disse skal yde lån med sikkerhed i landbrugsejendomme.

Der er tale om horisontale aftaler.

På grund ligheden mellem aftalerne er behandlingen af sagerne foretaget samlet.

Inden for realkreditbelåning af landbrugsejendomme gælder en 2-lags-prioritering, således at realkreditinstitutter, der yder lån i henhold til Realkreditloven, kun kan yde lån inden for 0-45 pct. af vurderingen, mens DLR kan yde lån i intervallet 0-70 pct. af vurderingen.

DLR har lovbestemt monopol på at yde lån på grundlag af udstedelse af realkreditobligationer i intervallet 45-70 pct. af landbrugsejendommens værdi, jf. lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond².

DLR har oplyst, at det er fundet hensigtsmæssigt og ressourcebesparende, at andre realkreditinstitutter kan anvende DLR's vurdering ved låneudmålingen for at undgå, at der skal foretages en vurdering af både 1- og 2-lags-instituttet. De sparede ressourcer kommer delvist landmanden til gode i form af lavere låneomkostninger.

Konkurrencestyrelsen har tidligere fundet at aftalerne var anmeldelsepligtige efter den gamle

konkurrencelovs § 5, stk. 1³.

Baggrunden herfor var, at DLR måtte anses for at have en sådan stilling på markedet for udlån til landbrugsejendomme, at der ved de indgåede aftaler udøvedes eller ville kunne udøves den i loven omhandlede indflydelse på markedet.

Konkurrencestyrelsen gjorde ved et møde i forbindelse ovennævnte anmeldelse DLR opmærksom på, at visse bindinger i aftalerne muligvis kunne være i strid med den nye konkurrencelov § 6.

Aftaleparterne ændrede herefter indholdet af aftalerne, så de fremstår som de nu anmeldte aftaler.

3.1. Aftalen med Realkredit Danmark

DLR har den 20. december 1994 indgået aftalen med RD. Aftalen trådte i kraft den 1. januar 1995. Aftalen er anmeldt til Konkurrencestyrelsen den 9. juni 1998.

DLR og RD har aftalt, at DLR stiller vurderinger til rådighed for RD i de ejerskiftesager vedrørende landbrugsejendomme, hvor der søges lån i såvel DLR som i RD. RD betaler et gebyr pr. vurderingsattest. Der skal indhentes en erklæring fra låntager om, at denne er indforstået med, at der udveksles dokumenter mellem institutterne.

3.2. Aftalen med Unikredit

DLR har den 14. marts 1995 indgået aftalen med Unikredit. Aftalen trådte i kraft den 1. april 1995. Aftalen samt tillæg til aftalen af 30. december 1997 er anmeldt til Konkurrencestyrelsen den 9. juni 1998.

Efter aftalen stiller DLR sit vurderingskorps til rådighed for Unikredit, der kan benytte korpset i forbindelse med instituttets udlånsvirksomhed mod pant i de ejendomme, der belånes efter landbrugsreglerne. Vurderingerne benyttes både i forbindelse med udlån og med den efterfølgende administration af lånene. DLR's vurderingsinspektører kan dog ikke foretage realisationsvurderinger for Unikredit ved nødlidende ejendomme, hvor også DLR er panthavere.

Unikredits brug af DLR's vurderingsinspektører er ikke betinget af, at der samtidig skal ske låneoptagelse hos DLR.

Vederlaget for at benytte korpset, gebyrer o.l. aftales ved en særskilt aftale, der er vedlagt som bilag til aftalen. Det er en betingelse for Unikredits brug af DLR's vurdering, at låntager accepterer, at dette sker.

3.3. Aftalen med Danske Kredit

DLR har den 7. juli 1997 indgået aftalen med Danske Kredit. Aftalen er trådt i kraft den 1. september 1997. Aftalen samt tillæg til aftalen af 30. december 1997 er anmeldt til Konkurrencestyrelsen den 9. juni 1998.

Aftalen er bygget op på samme måde som ovennævnte aftale med Unikredit.

3.4. Generelt om aftalerne

Aftalerne mellem Unikredit og DLR og mellem Danske Kredit og DLR er mere omfattende end aftalen med RD. Unikredit og Danske Kredit kan benytte sig af DLR's vurderinger i alle situationer, hvorimod RD alene kan benytte DLR's vurderinger i ejerskiftesager, hvor der samtidig optages lån hos DLR.

Der er i aftalerne ingen bestemmelser om eksklusivitet eller mest-begunstigelsesklausuler. Realkreditinstitutterne kan indgå lignende aftaler med andre realkreditinstitutter, og det står låntager frit for at nægte en enhedsvurdering foretaget af DLR. Endvidere har DLR tilbudt de øvrige realkreditinstitutter, at de kan indgå tilsvarende aftaler.

Aftalerne kan alle opsiges med almindeligt varsel på 6 måneder til udløb den 1. i en kvartalsmåned. Dog kan DLR opsige aftalerne med Unikredit og Danske Kredit, såfremt disse institutter påbegynder enhedsbelåning af landbrugsejendomme. Dette er i øjeblikket ikke generelt muligt som følge af DLR's lovbestemte monopol i intervallet 45 til 70 pct. af ejendomsvurderingen.

Finanstilsynet har godkendt aftalerne. Finanstilsynet betragter aftalerne på linie med de aftaler, der er indgået mellem realkreditinstitutterne og eksterne vurderingsfolk, typisk ejendomsmæglere.

Efter realkreditloven skal alle ejendomsvurderinger ske på realkreditinstitutternes ansvar.

4. Vurdering

Konkurrencerådet skal tage stilling til, om der i DLR's aftaler med RD, Unikredit og Danske Kredit er konkurrecebegrænsende elementer, der er omfattet af forbuddet i konkurrenceloven § 6, stk. 1. Hvis dette måtte være tilfældet, skal Konkurrencerådet tage stilling til, om der i givet fald kan meddeles individuelle fritagelser efter konkurrenceloven § 8, stk. 1.

Aftalerne er ikke omfattet af bagatelreglerne i konkurrenceloven § 7, stk. 1, da aftaleparterne har en omsætning på over 1 mia. kr., og den samlede andel af det relevante marked overstiger 10 pct.

4.1. Det relevante marked

Det relevante marked er markedet for realkreditlån til landbrugsejendomme. Det geografiske marked er Danmark.

DLR har monopol på at yde realkreditlån til landbrugsejendomme i intervallet 45 til 70 pct. af ejendomsværdien, jf. lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond. De øvrige realkreditinstitutter kan som følge heraf udelukkende yde realkreditlån i intervallet 0 - 45 pct., medmindre der er tale om jordbrugslån ydet som indekslån. Indekslån kan ydes af alle institutterne i indbyrdes konkurrence. Disse lån ydes i dag i meget begrænset omfang.

Markedet er oligopolistisk. Inden for 45 pct. af ejendomsværdien yder Nykredit, BRFkredit, Unikredit, RD og Danske Kredit realkreditlån til landbrugsejendomme mv. DLR kan i konkurrence med de nævnte realkreditinstitutter ligeledes yde lån fra 0 til 45 pct. Nykredit og BRFkredit har ikke indgået aftaler med DLR om brug af DLR's vurderingskorps.

Nedenstående tabel viser realkreditinstitutternes procentvise markedsandele for lån til landbrugsejendomme m.v. for perioden 1994-1997.

PROCENTVIS MARKEDSANDEL VED BRUTTONYUDLÅN FOR PERIODEN 1994-1997

Realkreditinstitut	1994	1995	1996	1997
--------------------	------	------	------	------

Det fremgår, at DLR har en markedsandel på henholdsvis 30, 33, 23 og 24 pct. på det totale marked for bruttonydlån til landbrugsejendomme. Det er ikke muligt at se, i hvor stort omfang DLR yder lån fra 0 – 45 pct.

Unikredit og Danske Kredit påbegyndte i 1993/94 udlån til landbrugsejendomme. Danske Kredit har ikke udstedt lån i nævneværdigt omfang.

RD havde såvel i 1994 som i 1995 en andel af det totale marked på 15 pct., mens andelen i 1996 steg til 17 pct. og i 1997 til 19 pct. RD's andel af markedet for realkreditlån til landbrugsejendomme m.v., for den del instituttet kan belåne, er p.t. formentlig noget større end 15- 20 pct.

4.2. Konklusion

DLR's monopol på belåningen fra 45 til 70 pct. betyder, at DLR's ejendomsvurdering alt andet lige er af væsentlig betydning for markedet. DLR's store andel af det totale marked hænger sammen med dette monopol, samt at der indtil for nylig var endnu færre udbydere at konkurrere med på markedet.

Aftalerne mellem DLR og henholdsvis RD, Danske Kredit og Unikredit kan ikke antages at være konkurrencebegrænsende i sig selv.

Det konkurrencebegrænsende element er det monopol, som DLR besidder, jf. Lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond.

Efter konkurrenceloven § 2, stk. 5 kan Konkurrencerådet rette henvendelse til Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, om de mulige skadelige virkninger loven har og komme med forslag til at fremme konkurrencen på området. Der er i dette notat ikke taget særskilt stilling til denne problematik.

Der er ingen bestemmelser om eksklusivitet eller mestbegunstigelsesklausuler i aftalerne. Realkreditinstitutterne kan indgå lignende aftaler med andre realkreditinstitutter, og det står låntager frit for at nægte en enhedsvurdering foretaget af DLR. Endvidere har DLR tilbudt de øvrige realkreditinstitutter, at de kan indgå tilsvarende aftaler med DLR om anvendelse af DLR's vurderinger.

Aftalerne kan alle opsiges med almindeligt varsel på 6 måneder til udløb den 1. i en kvartalsmåned. Den særlige mulighed for DLR i en situation, hvor Unikredit og Danske Kredit påbegynder enhedsbelåning af landbrugsejendomme er ikke konkurrencebegrænsende.

Aftalerne bidrager til at styrke effektiviteten i lånesagsproceduren, da der alene skal foretages én vurdering, hvilket må antages at afkorte procedurens tidsmæssige udstrækning.

Samtidig sikres den ensartethed i vurderingerne, som er nødvendig for, at realkreditinstitutterne kan nå frem til tilnærmelsesvis ens ejendomsvurderinger for at fastslå intervallerne 0 – 45 pct. og 45 – 70 pct.

Det må antages, at realkreditinstitutterne ville komme frem til de samme værdier uanset eventuelle aftaler om samarbejde, når der henses til, at der er faste instrukser for, på hvilken måde vurderinger af landbrugsejendomme m.v. skal foretages, jf. Finanstilsynets bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling⁴.

Med andre ord er der tale om aftaler om køb af sagkyndig bistand hos DLR.

Der er således ikke i de indgåede aftaler tale om konkurrencebegrænsende elementer, der er omfattet af konkurrenceloven § 6, stk. 1, hvorfor der vil kunne meddeles erklæringer om ikke-indgreb efter konkurrenceloven § 9 til DLR for de anmeldte aftaler.

¹ Defineret som ejendomme belånt efter landbrugsreglerne. Disse ejendomme omfatter landbrug, skovbrug, gartnerier og lignende jordbrugsmæssig drift.

² Lovbekendtgørelse nr. 647 af 2. juli 1996.

³ Dokumentation 1997 nr. 4, side 467-468.

⁴ Bekendtgørelse nr. 235 af 23. april 1998.