

1996-01-31: Unikredit Realkreditaktieselskab ctr. Konkurrencerådet

K E N D E L S E

1.

Ved skrivelse af 5. september 1995 har Unibank A/S på vegne Unikredit Realkreditaktieselskab klaget over en af Konkurrencerådet den 11. august 1995 meddelt afgørelse, hvorved rådet fandt, at aftaler mellem på den ene side en række ejendomsmæglere og på den anden side Unikredit Realkreditaktieselskab var anmeldelsespligtige i henhold til konkurrencelovens § 5, stk. 1.

Klageren har principalt påstået afgørelsen ophævet, subsidiært ophævet for så vidt angår de af aftalerne, der er indgået med ejendomsmæglere, som ikke er tilknyttet DanBolig-kæden.

2.a

Konkurrencerådets skrivelse af 11. august 1995 er sålydende:

"Ved brev af 2. september 1994 forespurgte selskabet, hvorvidt en række samarbejdsaftaler, som selskabet havde indgået med en række ejendomsmæglere, herunder ejendomsmæglere tilknyttet DanBolig, om værdiansættelse af ejendomme m.v., måtte være anmeldelsespligtige i henhold til konkurrencelovens § 5, stk. 1. Spørgsmålet har været behandlet på et møde i Konkurrencerådets forretningsudvalg den 9. august 1995. Til brug for forretningsudvalgets vurdering af spørgsmålet var udarbejdet en sagsfremstilling, som er identisk med den sagsfremstilling, der blev fremsendt til selskabet ved brev af 14. juli 1995. Konkurrencerådet finder, at de af selskabet indgåede samarbejdsaftaler med ejendomsmæglerne vedrørende værdiansættelse af ejendomme m.v. er anmeldelsespligtige efter konkurrencelovens § 5, stk. 1, og at det anmeldte vil være offentligt tilgængeligt. Herved er lagt til grund, at de indgåede samarbejdsaftaler med ejendomsmæglerne indgår i et aftalekompleks, der samlet udgør en konkurrencemæssig enhed af en sådan styrke, at enheden samlet udøver eller vil kunne udøve den i konkurrenceloven nævnte dominerende indflydelse. Ud fra konkurrencelovens forudsætninger om erhvervsfrihed og lighed i konkurrencevilkår, skal afgørelsen ses i forlængelse af Konkurrencerådets beslutning af 6. november 1991, hvor det besluttedes at kræve 12 franchise- og samarbejdsaftaler m.v. på ejendomsformidlingsområdet anmeldt i henhold til konkurrencelovens § 5, stk. 1. Rådet lagde i den forbindelse vægt på, at aftalerne udgjorde 3 aftalekomplekser, som i kraft af relationerne mellem et realkreditinstitut og de tilknyttede ejendomsformidlere udgjorde konkurrencemæssige enheder, der havde en sådan indflydelse på konkurrenceforholdene på ejendomsmarkedet og på den del af realkreditmarkedet, der omfattede ejerskiftelån til ejerboliger og fritidshuse, at de var dominerende i konkurrencelovens forstand, både hver for sig, og når de blev set under ét. Konkurrencerådets afgørelse fra november 1991 er omtalt i ovennævnte sagsfremstilling. . . .".

2.b

Af den i skrivelsen nævnte sagsfremstilling fremgår bl.a. følgende:

"Unikredit [klageren] blev etableret som et helejet datterselskab af Unibank A/S i efteråret 1993. Realkreditvirksomheden blev påbegyndt pr. 1. september 1993, og långivningen formidles udelukkende gennem Unibanks filialnet. . . . DanBolig A/S har siden 1. januar 1991 været et helejet datterselskab af Unibank A/S. DanBolig A/S' formål er at servicere DanBolig-kædens selvstændige ejendomsformidlere til i et tæt samarbejde med bl.a. Unibank-filialerne at kunne tilbyde en totalservice i forbindelse med ejendomshandel. . . . Sammenholdes de 2 sæt indgåede samarbejdsaftaler med DanBolig- mæglerne henholdsvis øvrige mæglere, vil det kunne konstateres, at de 2 sæt aftaler er næsten identiske. Forskellene vedrører de tildelte vurderingsområder . . . , samt mulighederne for parternes opsigelse af aftalen, De 2 sæt aftaler er indgået med ejendomsmæglere på individuelle tidspunkter siden Unikredit i efteråret 1993 startede sin realkreditvirksomhed. Aftaler indgået i tidsrummet indtil den 10. januar 1994 er alle blevet suppleret med en tillægsaftale dateret denne dato Aftalerne omfatter én- og tofamiliesejendomme, ejerskifte ubebyggede grunde, projekterede nybyggerier samt om- og tilbygningsprojekter på maksimalt 2 mio. kr. Sidstnævnte værdigrænse gælder for alle belåningsformål nævnt i aftalerne. . . . værdigrænsen på 2 mio. kr. er fastsat af Finanstilsynet. Når en ejendom ansættes til en værdi på 2 mio. kr. og derved, må realkreditinstitutterne ikke anvende eksterne vurderinger, idet besigtigelsen og værdiansættelsen skal foretages af vurderingskyndige medarbejdere ansat i det pågældende realkreditinstitut. . . . Antallet af ejendomsmæglere, hvormed Unikredit har indgået en samarbejdsaftale om værdiansættelse af ejendomme m.v. ændres løbende. . . . ultimo april 1995 var der indgået aftaler med 130 mæglere, heraf 50 mæglere tilknyttet DanBolig. . . . Den 6. november 1991 besluttede Konkurrencerådet, at 12 betydende standardfranchise- og samarbejdsaftaler m.v. på ejendomsformidlingsområdet skulle anmeldes til Konkurrencerådet i henhold til konkurrencelovens § 5, stk. 1. Aftalerne blev offentligt tilgængelige i januar 1992. De 12 aftaler udgør 3 aftalekomplekser med tilknytning til de 3 oprindelige realkreditinstitutter: Nykredit A/S, BRFkredit a/s og Realkredit Danmark A/S. Til flere af aftalerne var/er tilknyttet manualer, som indeholder endog meget konkrete og detaljerede bestemmelser vedrørende den totale drift af en ejendomsmæglerkædeforretning. Til illustration af dette kan således nævnes aftalen for DanBolig-kæden og den dertil hørende forretningsmanual. DanBolig-kædeaftalen er her valgt som illustration, da de af Unikredit indgåede samarbejdsaftaler om værdiansættelse af ejendomme m.v. bl.a. er indgået med samtlige DanBolig-butikker. I den nævnte aftale med tilhørende manual var/er der således fastsat regler om forretningens ydre fremtræden og indretning, personale- og gagepolitik, markedsføring og annoncering, EDB, kundebetjening og salg, kædesamarbejde, regnskab og budget m.v. Manualen beskriver i detaljer samarbejdet og arbejdsdelingen på lokalt plan mellem DanBolig-butikken og Unibank-filialen. Der fremgår endvidere, at overordnet skal såvel køber som sælger af fast ejendom vænne sig til, at en ejendomshandel starter i Unibank-filialen, hvor der opnås overblik over kundens (boligkøbers/-sælgers) økonomiske situation i forbindelse med en ejendomshandel. Når boligkøberens/-sælgerens økonomiske forhold herefter er klarlagt, videresendes køber/sælger til DanBolig- butikken, der herefter kan forestå en eventuel ejendomshandel."

3. Klagerens argumentation

Klageren har anført, at konkurrencelovens § 5, stk. 1, ikke finder anvendelse. Aftalerne med ejendomsmæglerne om disses udførelse af vurderingsopgaver kan eller vil ikke kunne udøve indflydelse på et markedsområde. Aftalerne indeholder intet om formidling af lån.

Klageren må tage afstand fra rådets synspunkt om, at aftalerne om værdiansættelse indgår i et aftalekompleks. Klageren har valgt at lade en lang række vurderingsopgaver foretage af ejendomsmæglere. En række af mæglerne er knyttet til DanBolig- kæden, medens andre er selvstændige eller knyttet til andre kæder. Der er med den enkelte mægler indgået en samarbejdsaftale vedrørende vurderingsopgaverne. Aftalerne indeholder således intet om formidling af lån eller om, at mæglerne i større eller mindre omfang virker som agenter for klageren. En række af de mæglere, der er indgået aftale med, hører endvidere til kæder med tæt tilknytning til andre realkreditinstitutter. Det må antages, at disse mæglere primært anbefaler købere at tage lån i det realkreditinstitut, som de samarbejder med, og derfor kun henvender sig til klageren, hvis en køber eller sælger specifikt anmoder herom.

Der er alene tale om foretagelse af lovpåbudte vurderinger uden yderligere samarbejde med de berørte mæglere. De har derfor ingen tilknytning til de på ejendomsformidlingsområdet indgåede franchise- og samarbejdsaftaler. Aftalerne kan således ikke udøve nogen som helst - endsige en dominerende - indflydelse på et markedsområde, og de kan derfor ikke være omfattet af konkurrencelovens § 5, stk. 1.

DanBolig-mæglerne må formodes primært at henvise deres kunder til klageren. Dette skyldes imidlertid ikke vurderingsaftalerne, men mæglerens tilknytning til DanBolig-kæden.

Hverken DanBolig-mæglere eller andre mæglere modtager formidlingsprovision eller andre ydelser, når de foranlediger lån optaget hos klageren.

4. Konkurrencerådets argumentation

Konkurrencerådet har anført, at de indgåede aftaler med ejendomsmæglerne indgår i et aftalekompleks, der udgør en konkurrencemæssig enhed af en sådan styrke, at enheden samlet udøver eller vil kunne udøve den i konkurrencelovens § 5 nævnte dominerende indflydelse.

Ved vurderingen heraf indgår bl.a. markedsandelens størrelse. Denne er kun ét ud af flere forhold, som indgår i en sådan vurdering. Antallet af udbydere og deres relative størrelse, virksomhedsrelaterede forhold så som kapitalstyrke, omsætning m.v., markedsadfærden, herunder tilstedeværelsen af konkurrencebegrænsninger samt indtjeningsforhold indgår ligeledes i vurderingen.

Markedet for realkreditlån til ejerboliger er præget af et oligopol med få store udbydere. Lån mod fast pant i ejerboliger udbydes af 6 realkreditinstitutter.

De af klageren indgåede samarbejdsaftaler med ejendomsmæglerne skal ses i umiddelbar forlængelse af den mellem klageren og Unibank fastlagte arbejdsdeling i forbindelse med formidling af realkreditlån, som udelukkende foregår gennem Unibanks filialnet, der i kraft af sin størrelse udgør en unik distributionskanal. Unibanks markedsandel af danske kunders udlån og indlån er betydelig, og klagerens andel af det samlede netto-nyudlån til ejerboliger blev ultimo 1994 opgjort til knap 30%.

Ejerforholdene mellem klageren og Unibank samt Unibanks engagement - herunder ejerskab - i DanBolig-kæden betyder, at aftalekomplekset samlet udgør en konkurrencemæssig enhed, der har en sådan indflydelse på konkurrenceforholdene på markedet for realkreditlån til ejerboliger, at den udøver eller vil kunne udøve den i loven nævnte dominerende indflydelse

5. Ankenævnets bemærkninger

Med henvisning til de særlige konkurrencemæssige forhold på ejendoms- og realkreditmarkedet, der er fremhævet i Konkurrencerådets afgørelse, finder ankenævnet det ubetænkeligt at anse betingelserne for, at de omhandlede aftaler er anmeldelsespligtige i henhold til konkurrencelovens §

5, stk. 1, for at være opfyldt, også vedrørende de ejendomsmæglere, der ikke er tilknyttet DanBolig. Ankenævnet stadfæster derfor rådets afgørelse.

Herefter bestemmes:

Konkurrencerådets afgørelse af 11. august 1995 stadfæstes.«