



Justis- og politidepartementet
Postboks 8005 Dep,
0030 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.: 2003/91
MA3-M6 ERSM
411.4

Saksbeh.:

Dato: 28. juli 2004

■ **Konkurranseloven 9 e) – Konkurransbegrensende virkning av tinglygingsgebyret**

Vi viser til at det ved behandlingen av revidert nasjonalbudsjett ble vedtatt en økning av gebyret for tinglysning av pantobligasjoner, jf dokument 8: 42 (2003-2004). Vi viser også til tilsynets brev til Arbeids- og administrasjonsdepartementet (AAD) av 7. februar 2003, med kopi til Justis- og politidepartementet.

Bakgrunn

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 for pantobligasjoner er knyttet til rettsgebyret (R). Tinglysingsgebyret er fremdeles satt til 2,5 R, men stortinget vedtok i forbindelse med revidert statsbudsjett for 2004 å øke R fra 740 til 845 kroner. Den vedtatte endringen fører dermed til at tinglysingsgebyret for pantobligasjoner fra 1. juli 2004 øker fra 1850 til 2112 kroner.

Konkurransetilsynets oppgaver

Ifølge konkurranseloven § 9 e) skal Konkurransetilsynet påpeke konkurranseregulerende virkninger av offentlige tiltak, eventuelt ved å fremme forslag med sikte på å styrke konkurransen og lette adgangen for nye konkurrenter.

Dersom Konkurransetilsynet krever det, skal det organ som forestår tiltaket, svare Konkurransetilsynet innen en nærmere angitt frist. I svaret skal det blant annet redegjøres for hvordan de konkurransemessige hensyn vil bli varetatt.

Konkurransmessige virkninger av tinglysingsgebyret

I tilsynets brev til AAD 7. februar 2003, peker vi på de uheldige konkurransemessige virkningene av tinglysingsgebyret. For bankkunder medfører tinglysingsgebyret en ekstrakostnad. Kostnaden gjør at det blir dyrere å bytte långiver og konkurransen blir dermed svekket.

Tinglysingsgebyret kommer for øvrig i tillegg til andre finansielle og ikke-finansielle kostnader ved å bytte långiver, slik som tidskostnader forbundet med å hente inn informasjon og tegne ny lånekontrakt.

Tinglysingsgebyret har økt gradvis de senere årene, og den siste økningen er på over 20 prosent. Den nylig vedtatte økningen vil ytterligere redusere lånekundenes insentiver til å lete etter de beste lånetilbudene og eventuelt bytte bank.

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, innenfor en begrenset tidsramme, er større enn kostnadene ved å flytte. I tabellen og eksemplene nedenfor er det lagt til grunn en tidsramme på ett år.

I tabellen nedenfor søker Konkurransetilsynet å belyse effekten tinglysingsgebyret alene har på kundemobiliteten og konkurransen mellom bankene i Norge. Det tas utgangspunkt i tre aktuelle lånestørrelser fra 500 000 til 2 millioner kroner, og at kunden har lån i en relativt dyr bank, det vil si en effektiv rente på 3,5 prosent for et lån på 500 000 kroner og 3,35 prosent for et lån på en eller to millioner kroner. Eksempelet baseres på et boliglån innenfor 60 prosent av verditakst, og er tilfeldig valgt.¹

Lånebeløpet i kroner	Tinglysingsgebyret (2110 kroner) i prosent av lånebeløpet	Antall banker som det ikke vil være aktuelle å flytte til ²
2000000	0,1055	30
1000000	0,2110	78
500000	0,4220	108

Tar vi for eksempel utgangspunkt i en kunde med et lån på en million kroner viser tabellen at tinglysingsgebyret fører til at rentedifferansen minst må være 0,21 prosent for at kunden skal vurdere å skifte bank. For vår kunde, som har en effektiv rente på 3,35 prosent, betyr det at han ikke vil vurdere å skifte til en bank som tilbyr dårligere rente enn 3,14 prosent. Det vil si at han ikke vil vurdere å skifte til noen av de 78 bankene som tilbyr en effektiv rente mellom 3,14 og 3,35 prosent. I tillegg har kunden som nevnt også andre kostnader ved å skifte bank. For en låntaker med et mindre lån, vil konkurransen være eliminert mellom langt flere långivere. For eksempel vil det ikke være aktuelt for en kunde med 500 000 kroner i lån å flytte lånet til alle de 108 långiverne som tilbyr en rente i intervallet mellom 3,08 og 3,50 prosent.

Kort oppsummert øker altså tinglysingsgebyrets konkurransehemmende effekt med gebyrets størrelse og reduseres med lånets størrelse.

Tilsynet foreslår å innføre en kostnadsbasert prising av tinglysingsgebyret. Å innføre en kostnadsbasert prising vil i utgangspunktet føre til en samfunnsmessig optimal bruk av tjenesten. Vi vil imidlertid gjøre oppmerksom på at tinglysingsgebyrets konkurransebegrensende virkning i kredittmarkedet fører til at den samfunnsøkonomiske optimale prisen på gebyret kan være lavere enn en kostnadsbasert pris.

¹ Ifølge inntekts- og formuesundersøkelsen til Statistisk Sentralbyrå, hadde en gjennomsnittlig norsk husholdning 495 500 kroner i gjeld i 2002.

² Antallet er beregnet ut fra Norsk Familieøkonomis oversikt over lånevilkårene i 126 norske banker per 21. juli 2004 (se www.norskfamilie.no)



Ifølge Stortingsmelding nr. 13 (2001-2002) var kostnadene med tinglysningstjenestene oppgitt å være 90 millioner i 2001. I Dok. nr. 8:42 (2003-2004) er det videre anslått at statens inntekter fra tinglysingsgebyret for 2004 blir 532 millioner kroner. Anslaget baserer seg på satsen for tinglysingsgebyr før gebyret ble økt i forbindelse med behandlingen av revidert statsbudsjett. Sammenligner en inntektene med kostnadene av tinglysingsgebyret, viser et konservativt anslag at innføring av et kostnadsbasert tinglysingsgebyr hadde medført at gebyret ville blitt redusert til mellom 300 til 400 kroner. Et gebyr i denne størrelsesorden ville i stor grad fjernet de konkurransehemmende virkningene av gebyret.

Konklusjon

På bakgrunn av de konkurransebegrensende virkningene tinglysingsgebyret medfører, ber Konkurransetilsynet om en redegjørelse fra Justis- og politidepartementet for hvordan hensynet til konkurransen kan ivaretas i denne saken. I denne sammenheng bør størrelsen på gebyret vurderes på nytt.

Konkurransetilsynet ber om svar innen 15. september 2004.

Kopi: Arbeids- og administrasjonsdepartementet
Konkurransopolitisk avdeling
Postboks 8004 Dep,
0030 Oslo