

Anmeldelse af samarbejdet mellem EDC, BRF og Foreningen SAFE

Journal nr.3/1120-0301-0233/SKN/SEK

Rådsmødet den 26. maj 2004

Resumé

1. EDC-gruppen A/S (EDC-gruppen) og BRFkredit A/S (BRFkredit) har ved brev af 11. oktober 2002 anmeldt en række aftaler mellem EDC-gruppen, Mægler-partner A/S (Mægler-partner), Foreningen SAFE (SAFE) og BRFkredit med anmodning om en ikke-indgrebserklæring, jf. konkurrencelovens § 9, subsidiært en fritagelse, jf. § 8, stk. 1. To af disse aftaler er fundet at kunne have en sådan betydning for konkurrencen på det relevante marked, at afgørelsen vedrørende parternes anmodning er lagt op til Konkurrencerådet.
2. EDC-gruppen har desuden ved brev af 21. maj 2003 anmodet om forlængelse, jf. § 8, stk. 4, jf. § 8, stk. 1 og 3, for så vidt angår fritagelsen af en samarbejdsaftale mellem EDC-gruppen og den enkelte EDC-mægler. Også denne aftale vurderes at kunne have en sådan betydning for konkurrencen på markedet, at rådet bør træffe beslutning i sagen.
3. Det vurderes efter en gennemgang af aftalerne, at samarbejdsaftalen mellem EDC-gruppen og SAFE indeholder bestemmelser, der strider mod lovens § 6, stk. 1. Aftalen kan imidlertid fritages, jf. § 8, stk. 1. Fritagelsen gælder, jf. § 8, stk. 3, fra anmeldelsestidspunktet til 1. november 2007.
4. Forkøbsretsaf-talen mellem Mægler-partner og de enkelte SAFE-mæglere vil på det foreliggende grundlag og efter dokumentation af de ændringer i aftalen, som parterne har indvilliget i, kunne gives en ikke-indgrebserklæring, jf. § 9. Der er i den forbindelse lagt vægt på, at det er frivilligt for den enkelte SAFE-mægler, om vedkommende vil indgå aftalen eller fortsætte som ubundet SAFE-mægler. Endvidere er der lagt vægt på, at det engangsvederlag, mægleren modtager for at påtage sig forpligtelserne i samarbejdet, efter den lovede ændring af aftalen kun i enkelte tilfælde skal tilbagebetales, fx hvis mægleren sælger til en konkurrent. Vederlaget er desuden af begrænset størrelse – i gennemsnit 100.000 kr. – og tilbagebetalingspligten aftrappes i takt med, at mægleren formidler BRFkredit-lån udover et forud fastsat antal. I praksis ventes tilbagebetalingspligten typisk at være halveret efter 3 år og helt udtømt 5-6 år efter indgåelse af aftalen. Endelig har det haft betydning, at både SAFE-mæglerne og BRFkredit har en markedsandel på under 10 % af deres respektive markeder.
5. Samarbejdsaftalen mellem EDC-gruppen og de enkelte EDC-mæglere indeholder bestemmelser, der strider mod § 6, stk. 1. Aftalen kan imidlertid fritages, jf. § 8, stk. 1. Fritagelsen gælder, jf. § 8, stk. 3, fra anmeldelsestidspunktet til 1. november 2007.

Afgørelse

6. Det indstilles, at samarbejdsaftalen mellem EDC-gruppen og SAFE i medfør af § 8, stk. 1, fritages fra forbuddet i § 6, stk. 1. Fritagelsen gælder, jf. § 8, stk. 3, fra anmeldelsestidspunktet til 1. november 2007.

7. Det indstilles endvidere, at rådet bemyndiger Konkurrencestyrelsen til at meddele forkøbsrets aftalen mellem Mægler-partner og de enkelte SAFE-mæglere en ikke-indgrebs erklæring, jf. § 9, når parterne til styrelsen har fremsendt den efter drøftelser med styrelsen ændrede aftale.

8. Det indstilles endeligt, at samarbejdsaftalen mellem EDC-gruppen og de enkelte EDC-mæglere i medfør af § 8, stk. 1, fritages fra forbuddet i § 6, stk. 1. Fritagelsen gælder, jf. § 8, stk. 3, fra anmeldelsestidspunktet til 1. november 2007.

Sagsfremstilling

9. EDC-gruppen og BRFKredit har ved brev af 11. oktober 2002 anmeldt en række aftaler mellem EDC-gruppen, Mægler-partner, SAFE og BRFKredit med anmodning om en ikke-indgrebs erklæring, jf. konkurrencelovens § 9, subsidiært en fritagelse, jf. § 8, stk. 1.

10. Konkurrencestyrelsen har vurderet, at visse af aftalerne kun har mindre betydning for konkurrencen på de relevante markeder. Det drejer sig om markedet for realkreditlån til ejerboliger og markederne for restfinansiering og forsikring af ejerboliger. Styrelsen behandler derfor selv disse aftaler på rådets vegne.

11. EDC-gruppen har desuden ved brev af 21. maj 2003 anmodet om forlængelse, jf. § 8, stk. 4, for så vidt angår en samarbejdsaftale mellem EDC-gruppen og den enkelte EDC-mægler.

12. På grund af de mulige netværksvirkninger af aftalerne vil den konkurrenceretlige vurdering omfatte såvel de enkelte aftalers indvirkning på konkurrencen som den samlede virkning af aftalerne.

Parterne

13. EDC-fonden ejer sammen med de enkelte EDC-mæglere EDC-holding A/S (EDC-holding), som igen ejer 100 % af EDC-gruppen. EDC-gruppen er moderselskab for EDO Edb-administration A/S, der forestår planlægning, udvikling og vedligeholdelse af edb-systemer i ejendomsformidlerbranchen og EDC-mæglerne i særdeleshed. EDC-gruppen ejer 50 % af Mægler-partner (BRFKredit ejer de resterende 50 %). Mægler-partner forestår investering og finansiering af udbygning og vedligeholdelse af distributionsnettet for produkter til ejendomsbranchen og beslægtet virksomhed.

14. Der fandtes på aftaletidspunktet, 9. juli 2002, 266 EDC-mæglere. EDC-mæglerne står ifølge parterne for mellem 20 og 25 % af markedet for formidling af ejerboliger i Danmark og havde i 2001 en samlet omsætning på omkring 800 mio. kr.

15. EDC-gruppen oplyser, at EDC-gruppens (EDC-mæglernes) største konkurrenter på markedet for formidling af fast ejendom til private er: Nykredit Mægler A/S (inklusive Ejendomsringen og

Scheel & Orloff) (skønnet markedsandel 20-25 %), Home A/S (skønnet markedsandel 15-20 %), Danbolig A/S (skønnet markedsandel 8-10 %) og Realmæglerne (skønnet markedsandel 5-10 %).

16. SAFE er en forening af samarbejdende, frie og selvstændige ejendomsmægler. Foreningen bestod på aftaletidspunktet, 9. juli 2002, af 113 SAFE-mægler.

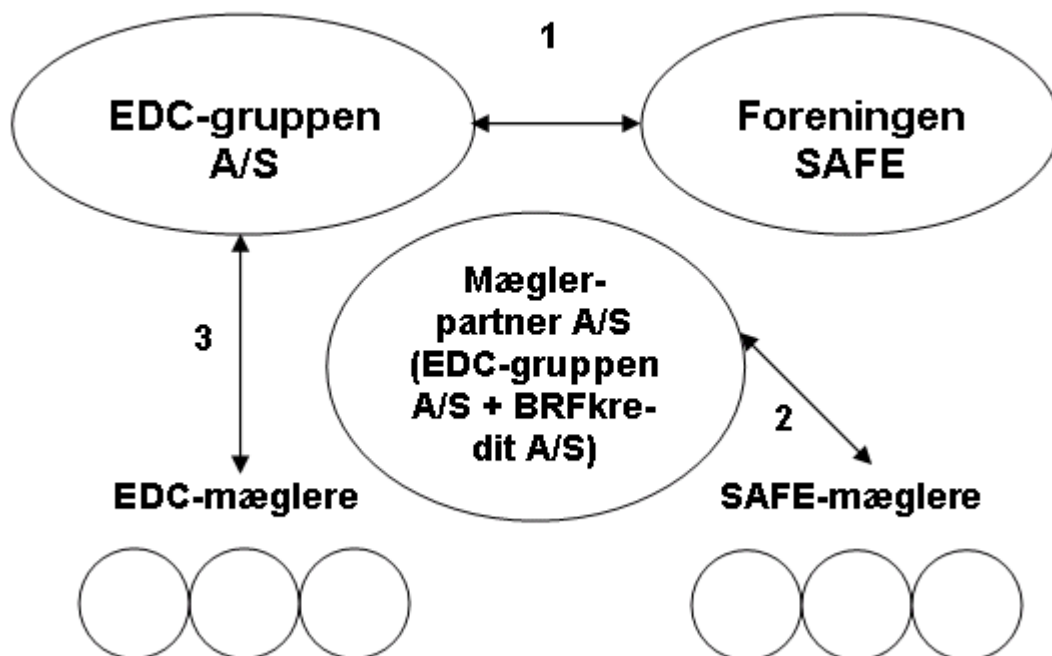
17. SAFE oplyser, at SAFE-mæglerens markedsandel på ejerboligmarkedet i Danmark er ca. 3-6 %. Ud fra oplysninger i anmeldelsen antages det, at SAFE's (SAFE-mæglerens) største konkurrenter på markedet for formidling af fast ejendom til private er: EDC-gruppen (skønnet markedsandel 20-25 %), Nykredit Mægler A/S (inklusive Ejendomsringen og Scheel & Orloff) (skønnet markedsandel 20-25 %), Home A/S (skønnet markedsandel 15-20 %), Danbolig A/S (skønnet markedsandel 8-10 %) og Real-mæglerne (skønnet markedsandel 5-10 %).

Aftalekomplekset

18. De anmeldte aftaler indgår i et kompleks, som består af i alt 15 aftaler. Konkurrencestyrelsen har fundet, at 12 af aftalerne, som berører markederne for realkreditlån til ejerboliger samt markederne for restfinansiering og forsikring af ejerboliger, ikke har en sådan konkurrencemæssig betydning, at det er nødvendigt, at de behandles af rådet. Styrelsen vil følgende selv behandle disse aftaler.

19. Det er derfor alene de resterende tre aftaler blive indstillet til rådets afgørelse og omtalt i det følgende. Aftalerne er for overskuelighedens skyld nummereret, ligesom der nedenfor er gengivet en grafisk oversigt over de relevante dele af aftalekomplekset. Tallene henviser til aftalernes

nummerering i det følgende:



Aftale 1 (EDC-gruppen – SAFE)

20. Aftale 1 er en samarbejdsaftale indgået den 9. juli 2002 mellem EDC-gruppen og SAFE. Aftalen, som samtidig er tiltrådt af Mægler-partner, er bilagt en rammeaftale af 9. juli 2002 mellem EDC-holding og BRFKredit, ligesom aftalen henviser til en standardaftale mellem BRFKredit og de enkelte SAFE-mæglere. Begge disse aftaler er blandt de 12 aftaler i komplekset, som Konkurrencestyrelsen behandler på rådets vegne.

21. Aftalens formål er at inddrage SAFE i et langsigtet, strukturelt samarbejde med EDC-gruppen. Samarbejdet skal styrke både SAFE- og EDC-mæglernes konkurrenceevne og forbedre begge kæders markedspositioner. Det er dog parternes ønske fortsat at bevare de to kæders selvstændighed med hver deres profil og organisationsopbygning, således at konkurrencen mellem kæderne på mæglerniveau opretholdes.

22. Samarbejdet varetages gennem et stående samarbejdsudvalg med repræsentanter for begge parter. Udvalget skal bl.a. løbende vurdere, om de ydelser og produkter, som parterne hver især udbyder, kan danne grundlag for samarbejde og deraf følgende synergigevinster. Konkret peges der i aftalen desuden på administrative samarbejder, herunder at de to kæders sekretariater benytter fælles mødelokaler, reception og telefonomstilling, ligesom EDC-gruppens sekretariat påtænkes at skulle udføre fx bogføring, regnskab og kursusadministration for begge kædesekretariater (pkt. 4.2.1 (3)). De to sekretariater består ifølge aftalen (pkt. 8.1) trods samarbejdet som selvstændige og indbyrdes uafhængige enheder.

23. For SAFE-mæglerne betyder samarbejdsaftalen, at de får mulighed for at tilbyde flere og mere konkurrencedygtige produkter fra tredjemand (fx realkredit- og forsikringsprodukter) direkte eller formidlet gennem EDC-mæglerne. Endvidere åbner aftalen for SAFE-mæglernes deltagelse i EDC-kædens uddannelser og kurser, it-support samt hjælp ved generationsskifte. Til gengæld vil SAFE i et vist omfang skulle åbne for EDC-mæglernes adgang til formidling af de produkter, som foreningen har indgået aftaler med tredjemand om. Endvidere vil SAFE-mæglerne – i det omfang de indgår aftaler med BRFKredit og Mægler-partner – udgøre en del af BRFKredits distributionssystem. SAFE-mæglerne vil i givet fald kunne markedsføre sig med formuleringen ”samarbejder med BRFKredit”, mens formuleringen ”autoriseret låneformidler for BRFKredit” er forbeholdt EDC-mæglerne.

24. Da SAFE ikke med denne aftale kan forpligte sine medlemmer, fremgår de forpligtelser, som tænkes pålagt SAFE-mæglerne, tillige – direkte eller indirekte – af en standardaftale mellem BRFKredit og de enkelte SAFE-mæglere. Standardaftalen mellem BRFKredit og SAFE-mæglerne er en af de 12 aftaler i komplekset, der behandles af Konkurrencestyrelsen.

25. Parterne har dog bl.a. i anmeldelsesskema K1, bilag B, pkt. 4.2.2 og 7.1, fremhævet, at det står helt frit for den enkelte SAFE-mægler, om mægleren vil tiltræde samarbejdsaftalen med BRFkredit. Det er således op til den enkelte SAFE-mægler selv at bestemme, om vedkommende vil knyttes tættere til BRFkredit eller hellere vil stå uden for samarbejdet og dermed frit i forhold til alle långiverne på markedet.

26. Samarbejdsaftalen indeholder en eksklusivitetsbestemmelse, hvorefter SAFE hverken direkte eller indirekte må indgå samarbejdsaftaler med andre ejendomsmæglersammenslutninger eller kæder end EDC-kæden eller med andre finansieringsinstitutter/långivere end BRFkredit (pkt. 13.1). EDC-gruppen må til gengæld ikke uden forudgående drøftelser med SAFE indgå samarbejdsaftaler med andre ejendomsmæglersammenslutninger eller kæder end SAFE (pkt. 5.4 og 13.2). Eksklusivitetsbestemmelsen går igen i standardaftalen mellem BRFkredit og de enkelte SAFE-mæglere.

27. Samarbejde med aftalepartens samarbejdspartnere må i øvrigt ikke ske direkte, men skal gå gennem den pågældende aftalepart (pkt. 5.1 og 5.5). Aftaler mellem parterne om samarbejde med den ene parts samarbejdspartnere inden for forsikring- eller pengeinstitutområderne er kun tilladt i nærmere beskrevet omfang (pkt. 13.3).

28. De SAFE-mæglere, der ønsker at drage nytte af det samarbejde med BRFkredit, som denne aftale åbner for, har ifølge aftalen pligt til samtidig med indgåelsen af samarbejdsaftalen med BRFkredit at indgå en tidsbegrænset aftale (aftale 2) med Mægler-partner om forkøbsret og forskellige produkter (pkt. 9.4 og 12.1). SAFE-mægleren har endvidere kun adgang til samarbejdet, hvis nærmere bestemte, objektive betingelser er opfyldt (pkt. 8.3). Bestemmelsen går igen i standardaftalen mellem BRFkredit og de enkelte SAFE-mæglere.

29. SAFE samt de SAFE-mæglere, som tilslutter sig samarbejdet med BRFkredit, forpligtes ifølge aftalen til at benytte samme it-løsninger som EDC-gruppen og EDC-mæglere (pkt. 10.2). Denne bestemmelse er ikke udtrykkeligt nævnt i standardaftalen mellem BRFkredit og de enkelte SAFE-mæglere, men kan muligvis indfortolkes i denne aftales bestemmelser om at gennemføre og følge de af BRFkredit udarbejdede forretningsgange. Samarbejdet omkring it-løsninger indebærer bl.a. anvendelse af samme hardware og software (pkt. 10.6). Det understreges i aftalen (pkt. 10.7), at SAFE og SAFE-mæglere ikke har adgang til EDC-gruppens datasystemer, men at parterne mod betaling vil kunne blive opkoblet til EDC-gruppens systemer.

30. Aftalen indeholder et opsigelsesvarsel på 30 måneder til udgangen af et kalenderår – altså maksimalt 42 måneder (bortset fra misligholdelsessituationer, jf. pkt. 15.1). Varslets længde er af parterne begrundet i de for samarbejdet nødvendige investeringer og parallelitet med opsigelsesvarsler i andre dele af aftalekomplekset (pkt. 14.1)

31. Ved aftalens opsigelse ophører samtidig SAFE's og SAFE-mæglernes samarbejde med EDC-gruppens samarbejdspartnere – herunder BRFkredit (pkt. 14.3). Ifølge standardaftalen mellem BRFkredit og de enkelte SAFE-mæglere fortsætter samarbejdet mellem BRFkredit og mæglere dog så længe, mæglere er medlem af SAFE og BRFkredit ikke har bragt aftalen til ophør.

32. Aftalen åbner i øvrigt op for, at der gennem tillægsaftaler sker udveksling af fortrolige oplysninger/erhvervshemmeligheder, herunder regnskabsoplysninger, mellem SAFE og EDC-gruppen (pkt. 16.2 og 16.3).

Aftale 2 (Mægler-partner – SAFE-mæglerne)

33. Aftale 2 er en forkøbsrets aftale mellem Mægler-partner (tidl. EDC-partner A/S) og SAFE-mæglerne. Det er frivilligt for den enkelte SAFE-mægler, om vedkommende ønsker at indgå aftalen. SAFE-mægleren kan således frit vælge at stå uden for aftalen og fortsætte som SAFE-mægler uden de rettigheder og forpligtelser, der følger af aftalen.

34. Aftalen er knyttet til standardsamarbejdsaftalen mellem BRFKredit og SAFE-mæglerne, der som nævnt er en af de 12 aftaler i komplekset, som Konkurrencestyrelsen behandler. Tilknytningen betyder, at en SAFE-mægler bindes af aftale 2 samtidig med indgåelsen af samarbejdsaftalen med BRFKredit. Det er med forbehold for sammenkædningen med forkøbsrets aftalen også frivilligt for SAFE-mægleren, om vedkommende vil indgå aftalen med BRFKredit.

35. Aftalens formål er ifølge parterne at sikre SAFE-kædens fortsatte udvikling ved bl.a. at gøre det muligt at bevare de tilsluttede SAFE-mægleres virksomheder (forretninger) i kædens regi – selv i en periode efter mæglerens eventuelle udtræden af kæden. Vælger en SAFE-mægler således at udtræde af SAFE-kæden (hvorved samarbejdsaftalen med BRFKredit bringes til ophør, jf. denne aftales § 5) og fortsætte sin virksomhed i tilknytning til en anden kæde eller frigjort fra ethvert kædesamarbejde, vil Mægler-partner i 5 år kunne gøre forkøbsretten gældende over for mægleren (pkt. 1.2).

36. Forkøbsretten har form af en engelsk klausul (pkt. 2.1, 2.2 og 2.7). Der stilles endvidere krav til indholdet af en eventuel overtagelsesaftale med tredjemand, således at Mægler-partner i givet fald vil kunne overtage aftalen direkte (pkt. 2.3). Såfremt Mægler-partner ikke ønsker at indtræde i overtagelsesaftalen, er SAFE-mægleren forpligtet til uden ændringer at indgå aftalen med den pågældende tredjemand (pkt. 2.6).

37. Aftalen er uopsigelig og tidsubegrænset (pkt. 5.1 og 5.2). Aftalen binder således også mæglerne efter deres udtræden af SAFE/EDC-gruppen. Forkøbsretten er som nævnt gældende så længe, at samarbejdsaftalen mellem BRFKredit og SAFE-mægleren er i kraft og i 5 år efter dens ophør (pkt. 1.2).

38. Aftalen er indgået på lignende vilkår som forkøbsrets aftalen mellem EDC-partner A/S (i dag Mægler-partner) og EDC-mæglerne, der den 10. marts 2000 modtog en ikke-indgrebs erklæring, jf. § 9, dog således at forkøbsretten i aftalen mellem EDC-partner A/S og den enkelte EDC-mægler angives som tidsubegrænset.

39. SAFE-mægleren modtager et engangsvederlag fra BRFKredit for at påtage sig de forpligtelser, som fremgår af mæglerens samarbejdsaftale med kreditinstituttet (pkt. 3.1). Vederlaget vil dog ved overdragelse af SAFE-mæglerens virksomhed til Mægler-partner blive modregnet i Mægler-partners købspris. Ved salg til tredjemand er SAFE-mægleren forpligtet til at tilbagebetale vederlaget direkte til Mægler-partner (pkt. 3.3), med mindre at tredjemanden er godkendt af Mægler-partner (pkt. 4.2). SAFE-mægleren er tillige forpligtet til at tilbagebetale vederlaget til Mægler-partner, hvis mægleren udtræder af SAFE-kæden, uden forkøbsretten udnyttes (pkt. 3.4). Vederlaget, som Mægler-partner får/kan modregne i sin købspris, fratrækkes dog et beløb for hvert BRFKredit-lån, mægleren har formidlet udover det antal, som ligger til grund for vederlagets oprindelige fastsættelse (pkt. 3.5).

40. På baggrund af Konkurrencerådets drøftelse ved mødet den 28. april 2004 har Konkurrencestyrelsen haft møde med parterne, som har redegjort nærmere for engangsvederlaget og tilbagebetalingskravet.

41. Engangsvederlaget, der udbetales af BRFkredit som modydelse for forpligtelserne i samarbejdsaftalen, ligger for den gennemsnitlige SAFE-mægler på omkring 100.000 kr.

42. Tilbagebetalingskravet reduceres som nævnt for hvert BRFkredit-lån, der formidles ud over et i forvejen fastsat antal. Dette antal er i praksis så lavt, at det forventes, at den typiske SAFE-mægler vil have halveret tilbagebetalingskravet i løbet af 3 år og være helt frigjort fra kravet efter 5-6 år.

43. Under mødet med Konkurrencestyrelsen indvilligede parterne i øvrigt i at ændre aftalen, så SAFE-mægleren ikke længere skal betale vederlaget tilbage i de tilfælde, hvor SAFE-mægleren ønsker at forlade kæden for at stå helt frit, eller hvor mægleren blot ønsker at ophøre med sin virksomhed.

44. SAFE-mægleren skal herefter kun skal betale vederlaget (eller den resterende del af vederlaget) tilbage i de tilfælde, hvor mægleren sælger til en konkurrerende kæde. Det gælder også, hvis Mægler-partner udnytter forkøbsretten, da Mægler-partners forkøbsret ifølge aftalen udøves på de vilkår, som mægleren forud er blevet tilbudt af tredjemand (konkurrenten).

45. Nedtrapningen af tilbagebetalingskravet gør endvidere, at det i praksis kun vil være SAFE-mæglere, der ønsker at sælge til en konkurrent inden for en kortere årrække, eller hvis andel af formidlede BRFkredit-lån ligger under gennemsnittet, som vil blive mødt med et krav om tilbagebetaling. I disse tilfælde må det endvidere forventes, at den konkurrerende kæde normalt vil kompensere/friholde mægleren fra at betale det, som måtte være tilbage af vederlagskravet.

Aftale 3 (EDC-gruppen – EDC-mæglerne)

46. Aftale 3 er en samarbejdsaftale mellem EDC-gruppen og EDC-mæglerne. Aftalen er i sin oprindelige udgave fritaget, jf. gruppefritagelsen vedr. franchiseaftaler, den 10. marts 2000 efter anmeldelse den 29. juni 1998. Det eneste punkt, hvorpå aftalen er ændret i forhold til den oprindeligt fritagne aftale, er bestemmelsen om opsigelsesvarslet (pkt. 14.1.1).

47. EDC-mægleren må ifølge aftalen ikke uden EDC-gruppens forudgående godkendelse drive anden ejendomsmæglervirksomhed og må heller ikke deltage i konkurrerende kæder/samarbejder (pkt. 2.3.2 og 2.3.3 samt 12.1).

48. I aftalens pkt. 2.3.1 bestemmes, at der ved godkendelsen af et nyt forretningssted fra EDC-gruppens side kan lægges vægt på forretningsstedets placering i forhold til andre EDC-mæglere. Den geografiske afskærmning af de etablerede EDC-mægleres "markedsføringsområder" går igen i pkt. 2.3.2 og 2.3.3.

49. Desuden indeholder aftalen en forpligtelse til at anvende BRFkredit og Alm. Brand A/S i mæglerens salgsoptillinger (pkt. 6.5.2).

50. Aftalen medfører som nævnt også en forlængelse af opsigelsesvarslet fra 12 til 30 måneder, dog 12 måneder ved endelig lukning (pkt. 14.1.1). Varslet gælder fra den første i en måned, hvilket

bringer det maksimale varsel op på 31 måneder. Forlængelsen skal ske mod betaling af et vederlag på 10 % af pågældende mæglerens nettoomsætning. Såfremt forlængelsen ikke kan vedtages senest ved EDC-gruppens ordinære generalforsamling 2003, vil opsigelsesvarslet være 12 måneder til den første i en måned, dog tidligst 3 år efter mæglerens indtræden i EDC-kæden. Såfremt et længere varsel fremgår af en tillægsaftale til nærværende aftale, har dette varsel forrang – også i relation til nærværende aftale.

51. EDC-gruppen har oplyst, at formålet med det forlængede varsel er et ønske om at styrke samarbejdet – og dermed samarbejdets konkurrencedygtighed – i forhold til konkurrerende kapitalkæder som fx Home, Estate og Nybolig. Styrkelsen af konkurrencedygtigheden skal især fremkomme ved, at samarbejdets it-infrastruktur forbedres, ved at produktudvikling og markedsføring udvikles yderligere, samt ved at samarbejdet over for aftaleparter fremstår som en fastere og tidsmæssig mere stabil struktur. Disse tiltag kræver henholdsvis langsigtede investeringer og en mere stabil medlemskreds.

52. EDC-gruppen har ved brev af 21. maj 2003 oplyst Konkurrencestyrelsen om, at gruppen alternativt vil kunne fastsætte et kortere varsel på det vilkår, at den enkelte EDC-mægler skal tilbagebetale det modtagne vederlag, såfremt mæglerens opsigelse de facto sker med et kortere varsel end 30 måneder.

53. Herudover rummer aftalen bestemmelser om forhandlingspligt og forkøbsret/engelsk klausul ved overdragelse (pkt. 20.1. og 21.0). Pligten til at indgå i forhandlinger med EDC-gruppen for at give denne mulighed for at bevare mæglervirksomheden inden for EDC-kæden består i indtil 12 måneder efter kontraktens ophør (pkt. 20.2). En eventuel overtagelsesaftale med tredjemand skal være udformet således, at EDC-gruppen i givet fald vil kunne overtage aftalen direkte (pkt. 21.2). Såfremt EDC-gruppen ikke benytter forkøbsretten kan mægleren indgå overtagelsesaftalen på de oplyste vilkår (pkt. 21.3). Aftales der gunstigere vilkår med tredjemand end oprindeligt oplyst til EDC-gruppen, skal EDC-gruppen tilbydes overtagelse på de ændrede vilkår (pkt. 21.3). Selve forkøbsretten gælder i hele kontraktens levetid og i indtil 12 måneder efter dens ophør (pkt. 21.4), hvilket maksimalt kan være 43 måneder. Bestemmelserne om forkøbsret må ses som supplement til den tidligere nævnte forkøbsretsaftale mellem EDC-partner A/S og de enkelte EDC-mæglere.

54. Aftalen kan under visse omstændigheder ændres ensidigt af EDC-gruppen (pkt. 22.2 og 22.4).

Høring

55. Parterne har ved skrivelse af 1. april 2004 fremsendt bemærkninger til Konkurrencestyrelsens udkast til rådsnotat.

56. Konkurrencestyrelsen har desuden som anført i lyset af rådets drøftelse ved rådsmødet den 28. april 2004 haft møde med parterne, hvor forkøbsretsaftalen (aftale 2) blev nærmere gennemgået. På baggrund af mødet har parterne ændret aftalens bestemmelser om tilbagebetalingskravet.

57. Konkrete anbringender og faktuelle rettelser fra parterne er indarbejdet i denne endelige udgave.

De relevante markeder (konkurrencelovens § 5 a)

Produktmarkedet

58. I aftale 1, 2 og 3 er det relevante produktmarked markedet for formidling af fast ejendom til private samt tilknyttede ydelser, herunder formidling af realkreditlån.

59. Erhvervsmæssig formidling af fast ejendom må i Danmark kun udøves af registrerede ejendomsmæglere, advokater og vise finansielle institutioner[1]. Ejendomsmæglerne i Danmark er så godt som alle organiseret i enten DE (Dansk Ejendomsmæglerforening – omkring 95 %) eller EL (Ejendomsmæglerens Landsorganisation – omkring 5 %). Hen ved 75 % af mæglerne er tilknyttet de landsdækkende kæder, som enten baserer sig på kædeejerskab (kapitalkæder), franchisekoncepter eller består af mere uafhængige mæglere. EDC, Nybolig, Danbolig, Realmæglerne og Home er de største kæder på markedet. Disse kæder har alle samarbejdsaftaler med et eller flere realkreditinstitutter.

60. Udbudssubstitution vil i et begrænset omfang kunne forventes fra registrerede ejendomsmæglere, advokater, pengeinstitutter, realkreditinstitutter eller forsikringsselskaber, der ikke allerede er inde på markedet for ejendomsformidling. Efterspørgselssubstitution vil i et vist omfang være til stede i form af privates indbyrdes køb og salg af fast ejendom samt deres anvendelse af andre ejendomsmæglere end de af aftalen omfattede.

Det geografiske marked

61. Det antages ud fra det oplyste om, hvor de omhandlede ydelser hovedsageligt produceres og leveres, at det relevante geografiske marked for samtlige aftaler i aftalekomplekset er Danmark.

62. Ud fra parternes oplysninger antages deres markedsandele på det relevante marked at udgøre henholdsvis 20-25 % (EDC-mæglerne) og 3-6 % (SAFE-mæglerne), altså tilsammen 23-31 %.

Vurdering

63. Vurderingen af aftalekomplekset vil primært ske i forhold til konkurrencelovens § 6, stk. 1. Indledningsvis foretages dog en overordnet vurdering af parternes stilling på det relevante marked, jf. § 11, stk. 1.

Markedsdominans (konkurrencelovens § 11, stk. 1)

64. Virksomhedernes samlede markedsandel er et vigtigt kriterium for vurderingen af, om de indtager en dominerende stilling på markedet. Det fremgår af forarbejderne til konkurrencelovens § 11, at en samlet markedsandel på mellem 25 og 40 % formentlig ikke i sig selv er tilstrækkelig til at statuere dominans på det relevante marked. Først ved markedsandele på mere end 40 % indtræder der en formodning for dominans.

65. På markedet for formidling af fast ejendom til private samt tilknyttede ydelser (aftalerne 1, 2 og 3) har aftaleparterne ifølge egne oplysninger en markedsandel på henholdsvis 20-25 % (EDC-mæglerne) og 3-6 % (SAFE-mæglerne). Parterne har selv i anmeldelseskema K1, bilag B, pkt. 4.1.3, anført EDC-kædens og SAFE-kædens samlede markedsandel på det danske marked for formidling af fast ejendom til over 25 %. I skemaets bilag B, pkt. 4.2.2, angiver parterne deres samlede markedsandel for formidling af ejerboliger i Danmark til henholdsvis 20-25 % og 3-6 %.

66. På markedet for formidling af fast ejendom til private befinder den enkelte SAFE-mægler i et lokalområde sig ofte i direkte konkurrence med den enkelte EDC-mægler og andre mæglere. Samarbejdet mellem EDC-gruppen og SAFE (aftale 1), mellem Mægler-partner og SAFE-mæglerne (aftale 2) samt mellem EDC-gruppen og EDC-mæglerne (aftale 3) antages ikke at mindske denne konkurrence mærkbart. Der vil i et vist omfang blive tale om, at de enkelte SAFE-mægler og EDC-mæglere i større omfang udbyder fælles udviklede – og dermed i nogen grad ensartede – ydelser. Det forudsættes i den forbindelse, at aktiviteterne i det fælles sekretariat, som bl.a. skal stå for bogføring mv. for begge kæder, og samarbejdet med BRFKredit ikke indebærer en koordination eller ensretning med hensyn til prisdannelsen på markedet.

67. På denne baggrund vurderer Konkurrencestyrelsen, at EDC-mæglerne og SAFE-mæglerne ikke – hverken hver for sig eller samlet – indtager en dominerende stilling, jf. § 11, stk. 1, på det relevante marked, jf. § 5 a.

Konkurrencebegrænsende aftaler (konkurrencelovens § 6, stk. 1)

68. Styrelsens vurdering af aftalekomplekset i lyset af § 6, stk. 1, samt i givet fald § 8, stk. 1, eller § 10, vil af hensyn til overskueligheden ske aftale for aftale.

Aftale 1 (EDC-gruppen – SAFE)

Konkurrencelovens § 6, stk. 1

69. Samarbejdsaftalen er indgået mellem to parter på samme omsætningsniveau i samme marked. De to parter er i udgangspunktet konkurrenter. På den baggrund må aftalen betragtes som horisontal[2]. I anmeldelsen (anmeldesskema K1, del B) er parterne kommet til samme vurdering. Kommissionens retningslinjer for anvendelse af art. 81 på horisontale aftaler[3] vil derfor i et vist omfang kunne udgøre vejledning for Konkurrencestyrelsens vurdering af aftalen i forhold til § 6, stk. 1, samt § 8, stk. 1 og 3.

70. Samarbejdet mellem EDC-kæden og SAFE-kæden (bl.a. aftalens pkt. 4.1, 4.2.1 (4), 4.2.2 (5), 4.2.2 (6), 4.3, 9.2, 10.2 og 10.4) vil kunne medføre en koncentration og ensretning af udbuddet af ejendomsmæglerydelser og dermed påvirke konkurrencesituationen på markedet. Samarbejdet vil desuden kunne føre til en uniformering af priser og vilkår på markederne for lån, forsikringer og tilstandsrapporter. På den anden side vil de enkelte mæglere under EDC og SAFE få mulighed for at stå stærkere i konkurrencen med mæglere tilknyttet kapitalkæderne. Med andre ord vil interbrand-konkurrencen på markedet som helhed alt andet lige kunne styrkes ved det tættere samarbejde mellem EDC-gruppen og SAFE.

71. Visse bestemmelser i aftalen findes dog umiddelbart at ville kunne påvirke konkurrencen negativt på det relevante marked. Det drejer sig navnlig om bestemmelserne vedrørende EDC-gruppens sekretariats udførelse af bl.a. bogføring og regnskab for SAFE (pkt. 4.2.1 (3), 16.2 og 16.3), hvorved EDC-gruppen vil kunne komme i besiddelse af fortrolige oplysninger om konkurrenten, samt bestemmelserne om eksklusivitet (pkt. 5 og 13) og det lange opsigelsesvarsel (pkt. 14).

72. Parterne har i deres høringssvar, som vedlægges som bilag nr. 1, redegjort nærmere for, hvad samarbejdet på it-området vil omfatte. Det fremgår heraf bl.a., at udvekslingen af oplysninger alene

omfatter bogføring af SAFE's indtægter og udgifter, herunder medlemskontingenter og fællesudgifter. EDC-gruppen vil ikke få adgang til oplysninger om foreningens eller de enkelte SAFE-mæglers øvrige økonomiske forhold eller kunderelationer. I aftalen er det følgelig gjort udtrykkeligt, at "samarbejdet på it-området må ikke medføre, at EDC-gruppen eller andre uden for SAFE får indblik i oplysninger om SAFE eller de enkelte SAFE-mæglere, som har betydning for konkurrencen mellem ejendomsmæglerne.". Samarbejdet på it-området indebærer i øvrigt udvikling af fælles it-værktøjer (programmer og maskinel) til brug på mæglerniveau.

73. På den baggrund finder Konkurrencestyrelsen ikke, at bestemmelsen om samarbejde på it-området udgør en mærkbar konkurrencebegrænsning.

74. Eksklusivitetsbestemmelserne kan derimod påvirke konkurrencen mærkbart derved, at de omfattede parter begrænses i at indgå samarbejdsaftaler med andre og dermed udfordre tilbuddene fra de eksisterende samarbejdspartnere. Det lange opsigelsesvarsel kan på samme måde gøre markedet mere statisk og mindre konkurrenceudsat, da parterne i aftalens løbetid ikke vil kunne indgå samarbejdsaftaler med andre på mere favorable vilkår.

75. Af Kommissionens retningslinjer for horisontale aftaler[4] fremgår, at markedsføringsaftaler mellem parter med en samlet markedsandel på over 15 % ikke umiddelbart falder uden for art. 81. Jo mere koncentreret markedet er, jo større betydning kan et samarbejde mellem nogle af markedets aktører få for konkurrencen.

76. EDC-gruppen og SAFE vil i relation til samarbejdsaftalen få en markedsandel, som nærmer sig en tredjedel af det relevante marked. Konkurrencestyrelsen finder, at en sådan markedsstyrke i forbindelse med en horisontal aftale i sig selv gør, at aftalen vil kunne have en mærkbar indvirkning på konkurrencen.

77. På den baggrund findes de nævnte bestemmelser om eksklusivitet og opsigelsesvarsel umiddelbart at kunne begrænse konkurrencen på det relevante marked mærkbart, jf. § 6, stk. 1.

Konkurrencelovens § 9 (ikke-indgrebserklæring)

78. Da aftalen som beskrevet ovenfor indeholder bestemmelser, der falder ind under forbuddet i § 6, stk. 1, kan Konkurrencestyrelsen ikke give en § 9-erklæring.

Konkurrencelovens § 10 (gruppefritagelser)

79. Da aftalen er horisontal og ikke angår detailhandel, findes der ingen gruppefritagelser, jf. § 10, som kan anvendes på aftalen. Gruppefritagelsen for kædesamarbejder i detailhandelen[5] vil dog i et vist omfang kunne udgøre vejledning for Konkurrencestyrelsens vurdering af aftalen i forhold til § 8, stk. 1.

Konkurrencelovens § 8, stk. 1 (individuel fritagelse)

80. For at fritage aftalen fra forbuddet i § 6, stk. 1, skal aftalen opfylde de fire betingelser i § 8, stk. 1. Parterne har i anmeldelsen argumenteret herfor.

Ad §8, stk. 1, nr. 1

81. Den første betingelse i § 8, stk. 1, er, at aftalen skal bidrage til at styrke effektiviteten i produktion/distribution eller fremme den tekniske eller økonomiske udvikling.

Konkurrencestyrelsen skønner, at samarbejdet ikke mindst på it-området vil kunne føre til en effektivisering af SAFE's administration af SAFE-kæden og indirekte også af SAFE-mæglernes virksomhed. Samarbejdet skønnes endvidere at ville kunne gøre begge kæder mere konkurrencedygtige i forhold til andre kæder på markedet (interbrand-konkurrence), hvilket alt andet lige må ventes at fremme udviklingen af bedre og/eller et mere varieret udbud af ydelser[6]. SAFE-mæglerne får således adgang til at kunne tilbyde fx realkreditlån fra BRFKredit på mere favorable vilkår end tidligere. Det er dog en forudsætning for dette skøn, at den indbyrdes konkurrence mellem EDC-mæglerne og SAFE-mæglerne på lokalt niveau ikke hæmmes af det overordnede samarbejde.

Ad § 8, stk. 1, nr. 2

82. Den anden betingelse i § 8, stk. 1, er, at aftalen sikrer forbrugerne en rimelig andel af fordelene ved aftalen. Konkurrencestyrelsen skønner, at samarbejdsaftalen i en vis grad vil komme forbrugerne til gode, idet kædernes forøgede konkurrencedygtighed i forhold til markedets andre aktører, herunder de ikke frivillige kæder, må ventes at udmønte sig i bedre og/eller et mere varieret udbud af ydelser for sælgere og købere af ejerboliger[7]. Selv om SAFE-kæden forpligter sig til som udgangspunkt at anbefale forbrugerne bestemte produkter, fx realkreditlån fra BRFKredit, sikrer lovgivningen[8] og almindelig god skik for ejendomsformidlere, at mægleren altid skal anvise alternative produkter, hvis det er i kundens interesse, eller hvis kunden i øvrigt måtte ønske det. Samtidig vil SAFE-mæglerne fortsat på lokalt plan være konkurrenter til EDC-mæglerne.

Ad § 8, stk. 1, nr. 3

83. Den tredje betingelse i § 8, stk. 1, er, at aftalen ikke pålægger virksomhederne unødvendige begrænsninger. Konkurrencebegrænsningernes nødvendighed må ses i forhold til aftalens effektivitetsfremmende formål. Konkurrencestyrelsen skønner, at der er proportionalitet mellem begrænsningen i SAFE's handlemuligheder på markedet gennem bindingen til EDC-kæden og dennes samarbejdspartnere og de fordele i form af et bredere og mere konkurrencedygtigt udbud på mæglerniveauet, som aftalen vil kunne medføre. Styrelsen finder således, at opsigelsesvarslet på 30 måneder til udgangen af et kalenderår i den konkrete situation, hvor samarbejdet indebærer væsentlige investeringer på it-området, inden for uddannelse af medarbejdere og med hensyn til markedsføring, må anses som rimeligt, ligesom SAFE-mæglernes muligheder for på ad hoc-basis at tilbyde konkurrerende produkter er med til at skabe balance mellem midler og mål. Konkurrencestyrelsen skønner endvidere, at eksklusivbestemmelserne i aftalen må ses som nødvendige for at opretholde kædens identitet. Styrelsen finder umiddelbart ikke, at de samme mål vil kunne nås gennem mindre indgribende foranstaltninger. § 8, stk. 1's tredje betingelse findes således også at være opfyldt.

Ad § 8, stk. 1, nr. 4

84. Den sidste betingelse i § 8, stk. 1, er, at aftalen ikke giver virksomhederne mulighed for at udelukke konkurrencen for en væsentlig del af de pågældende varer eller tjenesteydelser. Konkurrencestyrelsen skønner, at aftalen, der i en vis grad uniformerer EDC-kædens og SAFE-

kædens udbud af ydelser, henset til parternes markedsandele og de øvrige konkurrenters størrelse ikke i væsentlig grad udelukker konkurrencen på det relevante marked. Det bemærkes i den forbindelse, at styrelsen forventer, at samarbejdet vil styrke parternes konkurrenceevne og skabe bedre ligevægt mellem de frivillige kæder og kapitalkæderne på ejendomsformidlingsmarkedet.

85. Sammenfattende skønnes aftalen at opfylde betingelserne for fritagelse efter § 8, stk. 1.

Aftale 2 (Mægler-partner – SAFE-mæglerne)

Konkurrencelovens § 6, stk. 1

86. Forkøbsrets aftalen er indgået mellem parter på forskellige niveauer i omsætningskæden og må derfor betragtes som vertikal.

87. Konkurrencestyrelsen har som nævnt ved beslutning af 10. marts 2000, jf. § 9, fritaget en lignende forkøbsrets aftale mellem EDC-partner A/S (i dag Mægler-partner) og EDC-mæglerne.

88. Sammenlignet med forkøbsrets aftalen mellem EDC-partner A/S og EDC-mæglerne er nærværende aftale kun væsentlig anderledes på et enkelt punkt. Mægler-partners forkøbsret er kun gældende i 5 år, efter SAFE-mæglerens samarbejde med BRFKredit er ophørt, hvor EDC-partners forkøbsret til EDC-mæglerens virksomheder i princippet er tidsubegrænset. Selve samarbejdsaftalerne mellem BRFKredit og SAFE-mæglerne er tidsubegrænsede og uopsigelige fra mæglerens side, hvorfor en mægler, som ønsker at afslutte samarbejdet med BRFKredit, må udtræde af SAFE-kæden. Det er imidlertid frivilligt for den enkelte SAFE-mægler, om vedkommende vil binde sig i et sådant omfang ved at indgå samarbejdsaftalen med BRFKredit og forkøbsrets aftalen med Mægler-partner. En SAFE-mægler kan således udmærket fortsætte som SAFE-mægler uden at indgå aftalerne med Mægler-partner og BRFKredit.

89. Efter drøftelser med Konkurrencestyrelsen har parterne som nævnt indvilliget i at ændre aftalen, så engangsvederlaget ikke længere vil kunne kræves tilbage, hvor SAFE-mægleren ønsker at forlade kæden for at stå helt frit, eller hvor mægleren blot ønsker at ophøre med sin virksomhed.

90. Selv i lyset af den yderligere koncentration på markedet, som SAFE-mæglerens tilknytning til Mægler-partner i realiteten er udtryk for, finder Konkurrencestyrelsen, at begrænsningerne efter den lovede ændring af aftalen ikke vil være mærkbare for konkurrencen på markedet, hvorfor aftalen efter det oplyste og under forudsætning af, at den ændres som stillet i udsigt, ikke falder ind under § 6, stk. 1.

91. Der er i den forbindelse lagt vægt på, at det er frivilligt, om SAFE-mægleren vil indgå aftalen, at kravet om tilbagebetaling af engangsvederlaget beløbsmæssigt er af begrænset størrelse – i gennemsnit 100.000 kr. – og tilmed aftrappes løbende, at tilbagebetalingskravet efter den nævnte ændring af aftalen vil være begrænset, sådan at kravet ikke længere kan gøres gældende, hvor SAFE-mægleren ønsker at forlade kæden for at stå helt frit, eller hvor mægleren ønsker at ophøre med sin virksomhed, og at både SAFE-mæglerne og BRFKredit har en markedsandel på mindre end 10 % af deres respektive markeder.

Konkurrencelovens § 9 (ikke-indgrebserklæring)

92. Når aftalen er ændret som anført, kan det i medfør af § 9 følgende erklæres, at aftalen ikke efter de forhold, som er Konkurrencestyrelsen bekendt, falder ind under forbuddet i § 6, stk. 1, og at der derfor ikke er grundlag for at udstede påbud i medfør af § 6, stk. 4.

Aftale 3 (EDC-gruppen – EDC-mæglerne)

93. Den oprindelige fritagelse af samarbejdsaftalen er sket med henvisning til den nu ophævede gruppefritagelse for franchiseaftaler[9] og dermed anset som en vertikal aftale.

94. Samarbejdsaftalen er også efter en umiddelbar betragtning vertikal, da den er indgået af to parter på forskellige niveauer i omsætningskæden[10]. Da EDC-mæglerne gennem deres bestemmende indflydelse i EDC-holding imidlertid kan kontrollere EDC-gruppen og må formodes at have afgørende indflydelse på EDC-gruppens vedtægter og de betingelser, hvorunder EDC-gruppen kan indgå aftaler, skifter aftalen karakter til at blive horisontal. Kommissionens retningslinjer for anvendelse af art. 81 på horisontale aftaler[11] vil derfor i et vist omfang kunne udgøre vejledning for Konkurrencestyrelsens vurdering af aftalen i forhold til § 6, stk. 1, samt § 8, stk. 1 og 3.

95. Allerede ved et indledende møde mellem parterne og Konkurrencestyrelsen den 24. marts 2003 tilkendegav styrelsen, at aftalen som udgangspunkt må betragtes som horisontal, da franchisetagerne (EDC-mæglerne) samtidig deltager i franchisegiverselskabet (EDC-gruppen). EDC-mæglerne ejer tilsammen omkring 70 % af aktierne i EDC-holding, som igen ejer 100 % af EDC-gruppen.

96. EDC-gruppen finder primært, at aftalen må kunne gives en § 9-erklæring, da konkurrencen på det relevante marked ikke påvirkes mærkbart ved forlængelsen af opsigelsesvarslet. EDC-gruppen anfører således, at ændringen på udbudssiden ikke fører til en afskærmning af markedet allerede af den grund, at de enkelte EDC-mæglere i kraft af deres spredning og lokale forankring ikke er i indbyrdes konkurrence. Det understreges endvidere, at mæglerne – i modsætning til i mange andre mæglerkæder – ikke er pålagt en konkurrenceklausul efter samarbejdets ophør. Den udtrædende EDC-mægler kan således modsat mæglere i flere af kapitalkæderne fortsætte sit erhverv umiddelbart efter samarbejdets ophør. EDC-gruppen lægger endvidere vægt på, at forlængelsen af opsigelsesvarslet sker mod et vederlag til den enkelte mægler. Heller ikke på efterspørgselssiden antager EDC-gruppen, at det forlængede opsigelsesvarsel vil have mærkbar virkning på konkurrencen, da konkurrencen mellem de forskellige mæglere fortsat vil bestå – også i det lokalområde, hvor kunden måtte rette sin efterspørgsel.

97. EDC-gruppen fokuserer dog ikke så meget på den enkelte ejendomsmæglers muligheder for at skifte samarbejdspartner som på konkurrencen (udbuds- og efterspørgselssiden) på markedet overordnet set. EDC-gruppen bemærker dog, at man i stedet for det forlængede varsel på 30 måneder ville kunne have fastholdt et varsel på 12 måneder kombineret med en konkurrenceklausul, som i en periode på måske 12-18 måneder efter samarbejdets ophør ville hindre den pågældende mægler i at udøve sit erhverv og dermed begrænse konkurrencen på det lokale marked. EDC-gruppen er indstillet på at fraskrive sig muligheden for at indføre konkurrenceklausuler i aftalen, såfremt det forlængede opsigelsesvarsel godkendes af Konkurrencestyrelsen.

98. EDC-gruppen påpeger endvidere, at indførelsen af det forlængede varsel – og dermed bindingen af mæglerne – sker mod et vederlag på 10 % af mæglervirksomhedens nettoomsætning.

99. Subsidiært finder EDC-gruppen, at ændringen må kunne fritages i medfør af § 8, stk. 1. Der henvises i den forbindelse til ovenstående argumentation vedrørende behovet for at kunne investere langsigtet og fremstå mere solidt over for tredjemand. Disse tiltag vil angiveligt styrke effektiviteten på markedet for formidling af fast ejendom, ligesom boligkøberne gennem et bredere udvalg, herunder finansieringsmuligheder, et tættere net af mæglere, en højere kvalitet i ydelserne og i visse tilfælde billigere ydelser, fx låneformidling, sikres en rimelig del af fordelene derved. EDC-gruppen anfører videre, at EDC-mæglerne ikke pålægges unødvendige begrænsninger for at opnå formålet med forlængelsen af opsigelsesvarslet.

100. I forlængelse heraf nævner EDC-gruppen, at et alternativ til forlængelsen af opsigelsesvarslet til 30 måneder kunne være en ordning, hvor EDC-mægleren kan frigøres tidligere end de 30 måneder mod tilbagebetaling af en forholdsmæssig del af det modtagne vederlag, hvilket ifølge EDC-gruppen må kunne fritages jf. § 8, stk. 1.

Konkurrencelovens § 6, stk. 1

101. Af Kommissionens retningslinjer for horisontale aftaler[12] fremgår, at markedsføringsaftaler mellem parter med en samlet markedsandel på over 15 % ikke umiddelbart falder uden for art. 81. Jo mere koncentreret markedet er, jo større betydning kan et samarbejde mellem nogle af markedets aktører få for konkurrencen.

102. EDC-mæglerne har en markedsandel på 20-25 % af det relevante marked. Konkurrencestyrelsen finder, at en sådan markedsstyrke i forbindelse med en horisontal aftale i sig selv gør, at aftalen vil kunne have en mærkbar indvirkning på konkurrencen.

103. På den baggrund findes eksklusivetsbestemmelserne (pkt. 2.3.2, 2.3.3 og 12), den geografiske opdeling af markedet (pkt. 2.3.1) og det forlængede opsigelsesvarsel (pkt. 14.1.1), umiddelbart at kunne begrænse konkurrencen på det relevante marked mærkbart, jf. § 6, stk. 1. Eksklusivetsbestemmelserne kan således påvirke konkurrencen mærkbart derved, at de omfattede parter begrænses i at indgå samarbejdsaftaler med andre og dermed udfordre tilbuddene fra de eksisterende samarbejdspartnere. Den geografiske opdeling af markedet kan i sig selv begrænse den indbyrdes konkurrence EDC-mæglerne imellem (intrabrand-konkurrencen). Endelig kan det lange opsigelsesvarsel gøre markedet mere statisk og mindre konkurrenceudsat, da parterne i aftalens løbetid ikke vil kunne indgå samarbejdsaftaler med andre på mere favorable vilkår.

Konkurrencelovens § 9 (ikke-indgrebserklæring)

104. Da aftalen som beskrevet ovenfor indeholder bestemmelser, der falder ind under forbuddet i § 6, stk. 1, kan Konkurrencestyrelsen ikke give en § 9-erklæring.

Konkurrencelovens § 10 (gruppefritagelser)

105. Da aftalen er horisontal og ikke angår detailhandel, findes der ingen gruppefritagelser, jf. § 10, som kan anvendes på aftalen. Gruppefritagelsen for kædesamarbejder i detailhandelen[13] vil dog i et vist omfang kunne udgøre vejledning for Konkurrencestyrelsens vurdering af aftalen i forhold til § 8, stk. 1.

Konkurrencelovens § 8, stk. 1 (individuel fritagelse)

106. For at fritage aftalen fra forbuddet i § 6, stk. 1, skal aftalen opfylde de fire betingelser i § 8, stk. 1. Parterne har i anmeldelsen argumenteret herfor.

Ad § 8, stk. 1, nr. 1

107. Den første betingelse i § 8, stk. 1, er, at aftalen skal bidrage til at styrke effektiviteten i produktion/distribution eller fremme den tekniske eller økonomiske udvikling.

Konkurrencestyrelsen skønner, at bl.a. det forlængede opsigelsesvarsel kan være med til at give samarbejdet en mere stabil form, som internt i EDC-kæden kan muliggøre mere langsigtede investeringer. I forhold til andre samarbejdspartnere, fx BRFkredit, kan samarbejdet sikre bedre vilkår og få kæden til at stå stærkere i konkurrencen generelt. Disse forhold må forventes at resultere i øget udvikling af bl.a. nye produkter og en mere effektiv virksomhed.

Ad § 8, stk. 1, nr. 2

108. Den anden betingelse i § 8, stk. 1, er, at aftalen skal sikre forbrugerne en rimelig andel af fordelene ved aftalen. Konkurrencestyrelsen skønner, at en rimelig andel af ovennævnte fordele vil komme forbrugerne til gode. Der lægges herved vægt på, at det konkurrencetryk, som kæden i dag er udsat for, normalt vil medføre, at de nye effektivitetsfordele og produktudviklingen i et vist omfang vil blive videreført til forbrugerne.

Ad § 8, stk. 1, nr. 3

109. Den tredje betingelse i § 8, stk. 1, er, at aftalen ikke må pålægge virksomhederne unødvendige begrænsninger. Konkurrencebegrænsningernes nødvendighed må ses i forhold til aftalens effektivitetsfremmende formål. Konkurrencestyrelsen skønner, at der i aftalen er proportionalitet mellem de nævnte eksklusivetsbestemmelser og hensynet til kædens identitet samt de fordele i form af et bredere og mere konkurrencedygtigt udbud på mæglerniveauet, som aftalen vil kunne medføre. Styrelsen finder endvidere, at forlængelsen af opsigelsesvarslet til 30 måneder til den første i en måned i den konkrete situation må anses som rimeligt, ligesom mæglerens muligheder for på ad hoc-basis at tilbyde konkurrerende produkter er med til at skabe balance mellem midler og mål. Styrelsen finder umiddelbart ikke, at de samme mål vil kunne nås gennem mindre indgribende foranstaltninger. Alternativet til at forlænge opsigelsesvarslet kunne som anført være en konkurrenceklausul, som i højere grad ville virke konkurrencebegrænsende, da mæglerne også i en periode efter aftalens udløb ville være forhindret i overhovedet at drive mæglervirksomhed. For så vidt angår eksklusivetsbestemmelserne og opsigelsesvarslet findes § 8, stk. 1's tredje betingelse derfor at være opfyldt.

110. Det fremgår af Kommissionens retningslinjer[14], at gensidige horisontale aftaler, der indebærer markedsopdeling, og som ikke er nødvendige for at sikre, at parterne kan trænge ind på hinandens markeder, ikke vil kunne fritages. Konkurrencestyrelsen skønner, at aftalens bestemmelser vedrørende EDC-gruppens godkendelse af nye forretningssteder (pkt. 2.3.1, 2.3.2 og 2.3.3), hvorefter der kan lægges vægt på forretningsstedets placering i forhold til andre EDC-mæglere, kan medføre en geografisk afskærmning af de etablerede EDC-mægleres "markedsføringsområder" og dermed svække konkurrencen mellem EDC-mæglerne indbyrdes (intra-brand-konkurrencen). En sådan bestemmelse kan umiddelbart ikke anses som nødvendig for at sikre de effektivitets- og udviklingsmæssige fordele, som aftalen også bringer. Set i lyset af gruppefritagelsen for detailhandelskæder[15] og den praksis[16], som er udviklet i relation hertil,

må dette udgangspunkt dog modificeres, i det omfang der ikke er tale om, at en enkelt mægler kan opnå absolut områdebeskyttelse, men at der inden for et større område foretages en konkret vurdering af markedets bæredygtighed på baggrund af åbne, saglige, objektive og ikke-diskriminerende kriterier, som administreres ensartet. I sådanne tilfælde kan bestemmelsens afskærmende virkning findes af underordnet betydning i forhold til aftalens positive effekter, nemlig at parternes konkurrenceevne udadtil (interbrand-konkurrenceevnen) styrkes, og der derved skabes bedre ligevægt mellem de frivillige kæder og kapitalkæderne på ejendomsformidlingsmarkedet.

111. Parterne har i deres høringssvar anført de gældende kriterier for at godkende nye forretningssteder. Det er Konkurrencestyrelsens vurdering, at kriterierne – såfremt de administreres ensartet – er ikke-diskriminerende og opfylder de øvrige krav, som tidligere er stillet til godkendelseskriteriers åbenhed, saglighed og objektivitet. Den tredje betingelse i § 8, stk. 1, kan dermed siges at være opfyldt for hele aftalen.

Ad § 8, stk. 1, nr. 4

112. Den sidste betingelse i § 8, stk. 1, er, at aftalen ikke må give virksomhederne mulighed for at udelukke konkurrencen for en væsentlig del af de pågældende varer eller tjenesteydelser. Konkurrencestyrelsen skønner, at aftalen henset til parternes markedsandele og de øvrige konkurrenters størrelse ikke i væsentlig grad udelukker konkurrencen på det relevante marked.

113. Sammenfattende skønnes aftalen at opfylde betingelserne for fritagelse efter § 8, stk. 1.

Konklusion

114. På baggrund af Konkurrencestyrelsens gennemgang af aftalekompleksets tre aftaler, må det sluttes, at:

115. Samarbejdsaftalen af 9. juli 2002 mellem EDC-gruppen og SAFE indeholder bestemmelser, der strider mod § 6, stk. 1. Aftalen opfylder imidlertid betingelserne for at kunne fritages fra forbuddet, jf. § 8, stk. 1. Fritagelsen gælder, jf. § 8, stk. 3, fra anmeldelsestidspunktet til 1. november 2007.

116. Forkøbsrets aftalen mellem Mægler-partner (tidl. EDC-partner A/S) og SAFE-mæglere vil, når de lovede ændringer vedrørende tilbagebetalingskravet er gennemført, opfylde betingelserne for, jf. § 9, at erklære, at aftalen efter det oplyste ikke falder ind under § 6, stk. 1.

117. Samarbejdsaftalen mellem EDC-gruppen og EDC-mæglerne indeholder bestemmelser, der strider mod § 6, stk. 1. Aftalen opfylder imidlertid betingelserne for at kunne fritages fra forbuddet, jf. § 8, stk. 1. Fritagelsen gælder, jf. § 8, stk. 3, fra anmeldelsestidspunktet til 1. november 2007.

[1] Jf. ejendomsformidlerloven, lov nr. 453 af 30. juni 1993 med senere ændringer.

[2] Se hertil Kommissionens meddelelse om retningslinjer for anvendelsen af EF-traktatens artikel 81 på horisontale samarbejdsaftaler (2001/C3/02), pkt. 11.

[3] Kommissionens meddelelse om retningslinjer for anvendelsen af EF-traktatens artikel 81 på horisontale samarbejdsaftaler (2001/C3/02).

[4] Kommissionens meddelelse om retningslinjer for anvendelsen af EF-traktatens artikel 81 på horisontale samarbejdsaftaler (2001/C3/02), pkt. 15, 149 og 150.

[5] Bekendtgørelse nr. 352 af 15. maj 2000 vedr. gruppefritagelse for horisontale aftaler mv. om kædesamarbejde i detailhandelen.

[6] Se i den forbindelse bemærkningerne til § 8 (FT 1996/97, tillæg A, s. 3663, v. sp.), hvori det hedder: ”Inden for visse brancher kan der være betydelige konkurrencemæssige fordele knyttet til store produktionsanlæg, landsdækkende distribution og lignende. Hvis to eller flere virksomheder ønsker at samarbejde for at blive et mere konkurrencedygtigt alternativ til større virksomheder på markedet, og bliver konkurrencen og dermed effektiviteten i den pågældende branche herved forøget, må betingelserne i nr. 1 og 2 anses for opfyldt”.

[7] Ibid.

[8] Herunder § 16, 18 og 23 i lov om omsætning af fast ejendom (lov nr. 453 af 30. juni 1993 med senere ændringer).

[9] Bekendtgørelse nr. 1006 af 16. december 1997, som henviser til Kommissionens forordning (EØF) nr. 4087/88 af 30. november 1988 om anvendelse af Traktatens artikel 85, stk. 3, på kategorier af franchiseaftaler.

[10] Se hertil Kommissionens meddelelse om retningslinjer for anvendelsen af EF-traktatens artikel 81 på horisontale samarbejdsaftaler (2001/C3/02), pkt. 11.

[11] Kommissionens meddelelse om retningslinjer for anvendelsen af EF-traktatens artikel 81 på horisontale samarbejdsaftaler (2001/C3/02).

[12] Kommissionens meddelelse om retningslinjer for anvendelsen af EF-traktatens artikel 81 på horisontale samarbejdsaftaler (2001/C3/02), pkt. 15, 149 og 150.

[13] Bekendtgørelse nr. 352 af 15. maj 2000 vedr. gruppefritagelse for horisontale aftaler mv. om kædesamarbejde i detailhandelen.

[14] Kommissionens meddelelse om retningslinjer for anvendelsen af EF-traktatens artikel 81 på horisontale samarbejdsaftaler (2001/C3/02), pkt. 25 og pkt. 154 sammenholdt med pkt. 147.

[15] Bekendtgørelse nr. 352 af 15. maj 2000 vedr. gruppefritagelse for horisontale aftaler mv. om kædesamarbejde i detailhandelen. Ifølge bekendtgørelsens § 6 kan deltagere i kædesamarbejder forpligtes til at forelægge placeringen af nye forretningslokaler for de øvrige deltagere i kædesamarbejdet til godkendelse efter saglige og ikke-diskriminerende kriterier, der praktiseres

ensartet. Tilsvarende gælder placeringen af forretningslokaler for virksomheder, der søger optagelse i kædesamarbejdet.

[16] Fx Konkurrencerådets afgørelse af 25. februar 1998 om Matas A/S' kædeaftale og rådets afgørelse af 15. december 1999 om ELBODANs kædesamarbejde. Afgørelserne relaterer sig til den tidligere gældende gruppefritagelse, men ordlyden i fritagelserne er på dette punkt den samme, og principperne i de nævnte afgørelser er fastholdt i senere afgørelser efter den nugældende gruppefritagelse, bl.a. Konkurrencerådets afgørelse af 21. juni 2000 om Matas A/S' vedtægter.