

Offentliggørelse af notat om Realkredit Danmarks formidlingshonorarer

Journal nr. 3/1120-0301-0223Fødevarer- og Finans//KE

Rådsmødet den 29. januar 2003

Resumé

1. Realkredit Danmark ønsker at nærmere angivne oplysninger om selskabets honorarer til ejendomsmæglere ikke offentliggøres. Selskabet henviser bl.a. til, at der er tale om forretningshemmeligheder. RDs argumenter er uddybet i vedlagte e-brev.
2. Styrelsen finder, at der ikke er tale om forretningshemmeligheder. Lov om omsætning af fast ejendom indeholder således regler, der giver ejendomsmægler pligt til at oplyse om formidlingshonoraret og herunder dets størrelse over for såvel køber som sælger af en fast ejendom. Offentlighed om disse honorarer må tillige antages at have en positiv konkurrencemæssig virkning.
3. Styrelsen finder derfor, at RDs anmodning om hemmeligholdelse skal afvises.
4. RD har meddelt, at de anker denne afgørelse til Konkurrenceankenævnet. Det betyder, at styrelsen ikke vil offentliggøre de pågældende oplysninger om honorarstørrelser, før ankenævnet har stadfæstet afgørelsen.

Afgørelse

Det meddeles Realkredit Danmark, at rådets afgørelse til dagsordenens punkt 4 offentliggøres således som det fremgår nedenfor, jf. konkurrencelovens § 13, stk. 2, jf. stk. 4.

Sagsfremstilling

5. Realkredit Danmark A/S (RD) har anmodet om, at en række oplysninger i notatet til dagsordenens pkt. 4 ikke offentliggøres, jf. konkurrencelovens § 13, stk. 2 og 4.
6. Disse ønsker er imødekommet således, at der er enighed mellem RD og styrelsen om den udgave, der offentliggøres bortset fra honorarangivelserne i pkt. 5, 47, 59, 62 og 67. RD har tilkendegivet, at de vil anke offentliggørelse af honorarangivelserne i disse punkter.
7. Styrelsen ønsker at offentliggøre de pågældende afsnit i følgende form:

(5) Standardaftalerne omhandler formidling af realkreditlån til RD. Formidlingen honoreres med et fast beløb på [] pr. lån i 2 af standardaftalerne. I den tredje type er ikke bestemmelser om honorarer. Standardaftalerne fastlægger derudover mæglerens opgaver, herunder besigtigelse, tilbud om kursfastsættelse og eventuel vurdering af køber som RD-debitor. Standardaftalerne rejser efter styrelsens vurdering ikke spørgsmål efter konkurrencelovens § 6, stk. 1. Der kan derfor meddeles en § 9-erklæring for disse aftaler.

(47) Honoraret til mægler for formidlingen er [] i både gruppe 93- og gruppe 112-aftalerne. Hvis låntager vælger i stedet at lade RD-lånet hjemtage af Danske Bank eller BG Bank, fortabes formidlingshonoraret på [] Ifølge gruppe 93-aftalen betales i stedet et honorar for vurderingen af ejendommen på [], i gruppe 112-aftalen, der kun omfatter indvendig vurdering, ydes i dette tilfælde kun et honorar på [].

(59) I model 1, som er den model RD ønsker at indføre, fastsættes i udgangspunktet et grundhonorar på [] på henvisning i det kommende kvartal. Opnås målet i kvartalet, medfører det en honorarstigning på op til [] på samtlige lån i dette kvartal. Herefter aftales nye kvartalsmål for det kommende kvartal, og kun hvis disse også nås, vil der igen blive udbetalt forhøjet honorar for alle lån i dette, efterfølgende kvartal.

(62) Der vil blive indgået aftaler med forskellige honorarsatser i intervallet [] og forskellige mål afhængig af den enkelte mæglerens kapacitet og muligheder i lokalmarkedet og parternes enighed.

(67) Til belysning af modellens mulige virkninger har styrelsen opstillet følgende eksempel. Antager man fx, at der sættes et salgsmål på 20, så vil mægler (med visse forbehold) være sikret [] for hver af de 19 første lån (i alt). For formidling nr. 20 opnår han ikke blot [], men også [] ekstra for alle 20 lån (dvs. i alt []). Der er med andre ord tale om en relativ betydelig præmie, hvis målet nås.

8. Formuleringen af pkt. 67 er ændret i forhold til det notat, der er udsendt til rådet, så det fremgår, at der er tale om eksempel, som er opstillet af styrelsen. Styrelsen har endvidere udeladt punkt 61, der omtaler den alternative model (inkl. honorarangivelser), idet der ikke er lagt op til at rådet tager stilling til denne model.

9. RD ønsker, at alle honorarbeløb udelades. Det gælder både grundhonoraret på [] og tillægget på op til []. RD har begrundet og uddybet sine synspunkter i vedlagte e-brev. RD anfører flere begrundelser, herunder bl.a., at oplysningerne er forretningshemmeligheder, at lov om omsætning af fast ejendom (omsætningsloven) ikke stiller krav om skriftlig oplysning om honorarets størrelse, samt at offentliggørelse vil føre til en prisuniformering, idet RDs konkurrenter kan tilpasse deres honorarer til RDs offentliggjorte og dokumenterede niveau.

10. Konkurrencestyrelsen finder, at honorarangivelserne ikke kan anses for forretningshemmeligheder. Lov om omsætning af fast ejendom (jf. rådsnotatets pkt. 77) fastslår, at såfremt rådgiver (herunder ejendomsmæglere) har en særlig økonomisk eller personlig interesse i forbrugers valg af finansiering, er han forpligtet til gøre forbrugeren bekendt med dette. Det nævnes videre bl.a., at såfremt han modtager provision for fremskaffelse af finansiering i tilknytning til omsætning af fast ejendom skal han gøre forbrugeren bekendt hermed, samt ”gøre forbrugeren bekendt med adgangen til at få oplyst provisionens størrelse og på forespørgsel oplyse denne”. Disse bestemmelser om oplysningspligt fremgår både af lovens generelle bestemmelser (§ 7) og af de særlige regler for ejendomsformidling (§ 16).

11. Ved en forbruger forstås i omsætningsloven såvel den som handler med henblik på at sælge fast ejendom, som den der handler med henblik på køb.

12. Både sælger og køber af en fast ejendom har således adgang til at få oplyst provisionens størrelse, og mægler må ikke nægte at udlevere denne oplysning. Sælger skal have oplysningen allerede ved indgåelse af formidlingsaftalen.

13. På den baggrund kan provisionens størrelse ikke være en forretningshemmelighed, jf. konkurrencelovens § 13, stk. 4. At der ikke i omsætningsloven er pligt til at give disse oplysninger skriftligt spiller ingen rolle for spørgsmålet om forretningshemmeligheder.

14. Dertil kommer, at offentliggørelse af honorarerne vil kunne fremme konkurrencen, specielt internt hos den enkelte mægler, fordi den styrkede gennemsigtighed vil kunne skærpe forbrugerens opmærksomhed omkring forholdet, og herunder om mulighederne for at forhandle honoraret.

15. RD gør gældende, at offentliggørelse vil føre til en prisuniformering fordi konkurrenterne vil tilpasse deres honorarer til RDs niveau. Hertil bemærkes, at øget gennemsigtighed efter styrelsens vurdering i den konkrete situation snarere vil skærpe konkurrencen. Realkreditinstitutterne vil under alle omstændigheder søge at tilpasse deres honorarer, således at de optimerer deres salg i forhold til konkurrenterne. Men med åbenhed om forholdene vil der samtidig være skabt bedre mulighed for at forbrugerne kan udnytte en konkurrencesituation mellem institutterne til at forhandle med flere forskellige formidlere og dermed få bedre betingelser, herunder lavere honorarer.

Realkredit Danmark har den 25. februar 2003 indbragt afgørelsen for Konkurrenceankenævnet.