

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Undersøgelse af ejendomsmæglerbranchens salærer og rabatter	2
1. Resume	2
Baggrund for undersøgelsen	2
Ejendomsmæglernes salærindtægter	3
Salærberegningsmetoder og salærtakster	5
Rabatter på salærtaksterne	8
Undersøgelsens konklusioner	10
2. Beskrivelse af undersøgelsen	11
A. Undersøgelsens iværksættelse	11
B. Beskrivelse af ejendomsmæglerbranchen	11
C. Ejendomsmæglerbranchens salærer	13
D. Udviklingen i salærer og rabatter	17
E. Aftaler eller samordnet praksis ved salærfastsættelsen	19
F. Aftaler eller samordnet praksis omkring rabatterne	20
G. Ejendomsmæglernes indgåede samarbejdsaftaler	23
H. Ejendomsmæglernes bemærkninger til undersøgelsen	22
Bilag 1	24
Bilag 1a Undersøgelse af ejendomsmæglerbranchens rabatter og salærfastsættelse.	24
Bilag 1b Spørgeskema	25
Bilag 1c Vejledning	29
Bilag 2 Salærprocenter for parcelhuse og ejerlejligheder	32
Bilag 3 Tidligere anmeldte salærtakster for Parcelhuse	34
Bilag 4 Udvalgte eksempler fra de enkelte områder	35
Bilag 5 Oversigt over salærniveauet for parcelhuse i de enkelte kommuner	42

## **Undersøgelse af ejendomsmæglerbranchens salærer og rabatter**

### **1. Resume**

#### **Baggrund for undersøgelsen**

Konkurrencestyrelsen besluttede i efteråret 1998 at undersøge ejendomsmæglerenes salærfastsættelse og rabatter. Undersøgelsen skulle afdække, om der i ejendomsformidlerbranchen i strid med konkurrenceloven eksisterer aftaler eller en samordnet praksis ved fastsættelse af salærtakster og rabatter.

Ejendomsmæglerenes salærtakster har i adskillige tilfælde været genstand for undersøgelser, der er fulgt op med indgreb fra konkurrencemyndighedernes side. Senest har Konkurrencerådet foretaget en undersøgelse af branchens salærer og rabatter i efteråret 1995, der bl.a. skulle belyse virkningerne af Konkurrencerådets ophævelse af de vejledende takster i 1992 og de lokale prisaftaler i 1994.

Erhvervsministeriet udgav i 1997 en rapport med titlen ”Nemmere og billigere at handle bolig”, hvor det af idegruppens konklusioner bl.a. fremgår:

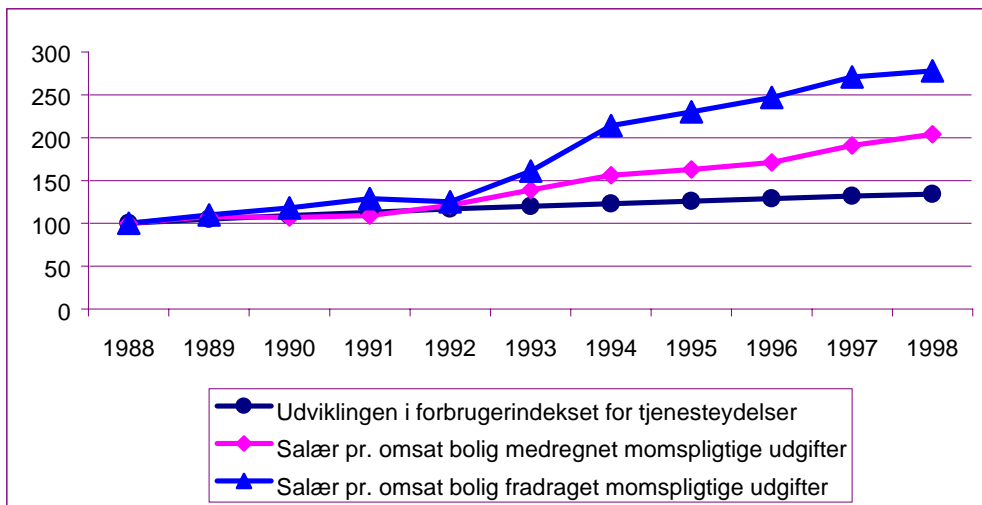
- at sammenlignet med omkostningsniveauet i udlandet ved bolighandel ligger Danmark i den dyre ende,
- at priskonkurrencen blandt ejendomsmæglere er begrænset,
- at markedet for bolighandel på mange punkter er uoverskueligt for både køber og sælger.

Idegruppen fremsatte i denne forbindelse en række forslag, hvoraf nogle efterfølgende er gennemført. Der er imidlertid fortsat en række forhold, der indikerer, at der er utilstrækkelig konkurrence på ejendomsmæglerområdet. Det er årsagen til, at Konkurrencestyrelsen har valgt at udarbejde en nærmere analyse af forholdene på området.

### Ejendomsmæglernes salærindtægter

Konkurrencen i ejendomsmæglerbranchen fungerer dårligt. Et indicium herfor er bl.a., at ejendomsmæglernes salærindtægter i de sidste 10 år er steget betydeligt mere end andre tilsvarende erhvervs indtægter, jf. nedenstående figur 1, hvor momsstatistikens salærer for formidling af fast ejendom er sammenholdt med udviklingen i de tjenesteydelser, der indgår i forbrugerprisindekset.

**Figur 1. Ejendomsmæglernes salærer hhv. med og uden momspligtige udgifter sammenholdt med udviklingen i forbrugerprisindekset for tjenesteydelser.**



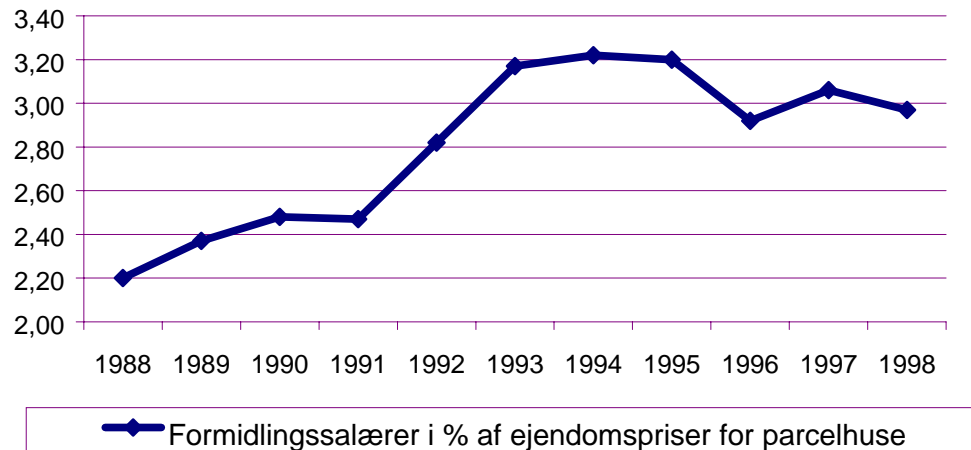
Note: Salærerne er nettosalærer, dvs. rabatter er fratrukket ved opgørelsen.

Det ses således af figuren, at ejendomsmæglernes samlede salærindtægter i perioden 1992 til 1998 er steget med knap 69%, heraf alene fra 1992 til 1995 med ca. 35%, medens salærindtægterne fratrukket momspligtigt køb er steget med henholdsvis 178% og 84%. Forbrugerindekset for tjenesteydelser er i de samme perioder steget med henholdsvis ca. 15% og ca. 7,6%.

En væsentlig årsag til denne udvikling er traditionen på markedet for at beregne salæret eller en væsentlig del heraf, som en procentdel af ejendommens kontantpris. Kontantpriserne for fast ejendom (parcelhuse og ejerlejligheder) er således steget kraftigt i 1990'erne (med knap 60% fra 1992 til 1998). Salærerne er frem til 1995 imidlertid steget endnu stærkere, jf. også figur 2, hvor ejendomsmæglernes salærer er angivet i procent af ejendomspriserne for parcelhuse.

**Figur 2. Formidlingssalærer i % af ejendomspriser for parcelhuse**

Note: Salærerne er nettosalærer, dvs. rabatter er fratrukket ved opgørelsen.



Det fremgår af figuren, at ejendomsmæglerens salær fra 1988 til 1991 er steget fra godt 2,20% til ca. 2,47%, men efter omlægningen af takstsystemet i 1992 er der sket en engangsforskydning i salærniveauet fra 2,47% i 1991 til 3,22% i 1994, hvilket dog efterfølgende er blevet reduceret til omkring 3,00%.

Ejendomsmæglerens salærer steg især stærkt fra 1992 til 1995 - d.v.s. i samme periode, hvor mæglerne blev underlagt "no cure-no pay" systemet. Ejendomsmæglerne har begrundet salærstigningen med, at ejendomsmæglerens udgifter til annoncering og andre omkostninger (herunder omkostninger til ny teknik) steg i denne periode. Gennemgangen af momsstatistikken viser imidlertid at denne forklaring ikke holder.

Fra 1992 til 1995 steg ejendomsmæglerens samlede indtægter således med 870 mio. kr., mens udgifterne til momspligtige køb kun steg med 178 mio. kr. Sagt med andre ord steg ejendomsmæglerens nettoindtægter (bruttoindtægter eksklusive rabatter minus momspligtige udgifter) endnu stærkere end bruttoindtægterne i denne periode, jf. figur 1.

I et konkurrencepræget marked ville det dels ikke have været muligt at øge salærerne i det omfang, det har været tilfældet, ligesom det næppe ville have været muligt at opretholde et system, hvor salærerne uanset omkostningsudviklingen beregnes som en procent af ejendomspriserne.

## Salærberegningsmetoder og salærtakster

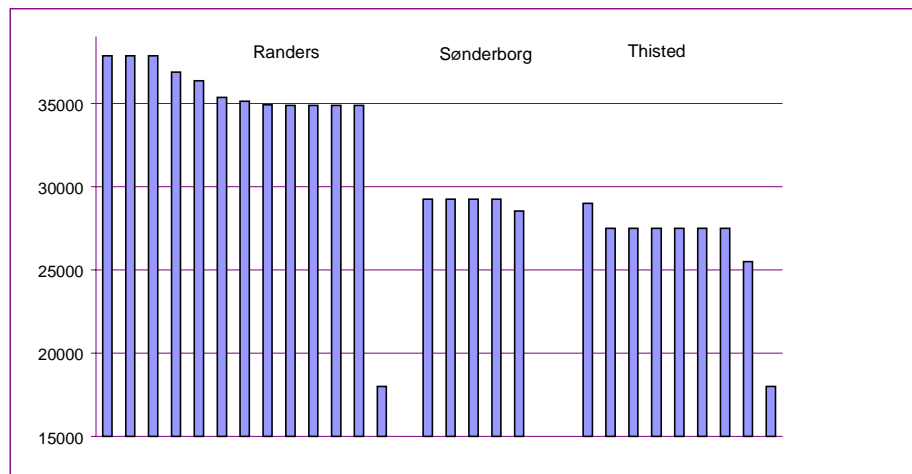
Den manglende konkurrence i ejendomsmæglerbranchen viser sig således i de anvendte salærberegningsmetoder, idet ca. 80% af virksomhederne anvender en procentsats af kontantprisen tillagt et grundbeløb eller markedsføringsbidrag. Nogle ejendomsmæglere opererer endvidere med et minimumssalær. Heri er indholdet af ydelser nogenlunde konstant fra virksomhed til virksomhed, idet formidlingssalæret indebærer, at ejendomsmægleren opretter formidlingsaftalen med sælgeren samt udarbejder salgsoptstilling og salgsbudget, afholder udgifterne til annoncering og fremvisning af ejendommen samt slutseddel og finansieringstilbud. Hovedparten af ejendomsmæglerne beregner sig særskilt vederlag for fremskaffelse af nødvendig dokumentation, herunder bl.a. tingbogsattest, kommunalt oplysningsskema samt eventuelt udlæg for energimærkning og tilstandsrapport. Kun ganske få ejendomsmæglere i undersøgelsen afviger fra dette koncept ved f.eks. at lade salæret afhænge af om sælger selv forestår f.eks. fremvisning eller annoncering. Oftest sker afvigelser ved, at ejendomsmæglerne tilbyder forskellige koncepter i forbindelse med markedsføringen.

Undersøgelsen viser, ligesom det har været tilfældet i tidligere undersøgelser, at der fortsat er en betydelig ensretning af de ”vejledende” salærtakster i det ”lokale område” - kommune eller byområde - , hvor de tre elementer i salærtaksten: Salærprocenten, grundbeløbet eller markedsføringsbidraget og minimumsbeløbet typisk enten er ens eller på samme niveau.

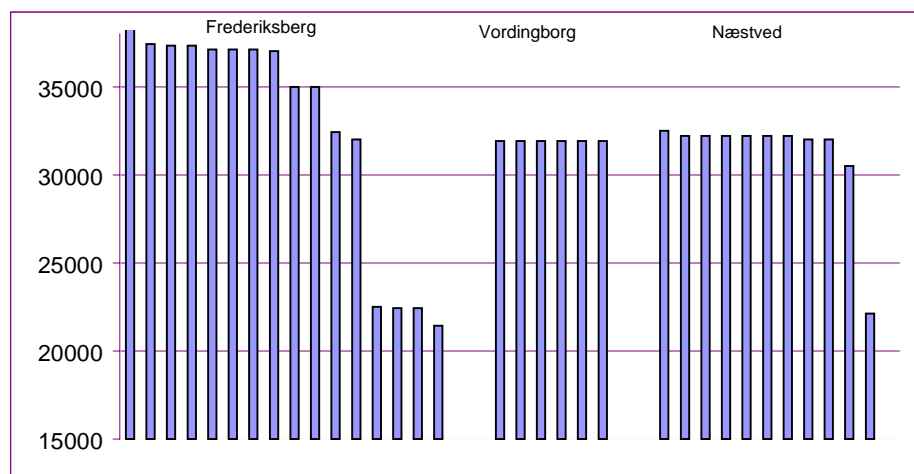
De salærtakster, der omtales i redegørelsen, er typisk angivet som værende til internt brug, idet kun ganske få ejendomsmæglere reklamerer med deres salærtakster. Taksterne er på grund af de betydelige rabatter, der ofte ydes, alene udtryk for det salærniveau virksomheden tilstræber.

Der er i nedenstående **figur 3 og 4** vist en række eksempler, der illustrerer, at de ”vejledende” salærtakster, det vil sige eksklusive rabatter, indenfor forskellige områder er ens eller på samme niveau. I eksemplerne er angivet det samlede salær - procentsats og grundbeløb - eksklusive moms ved en kontantvurdering på 750.000 kr. for parcelhuse.

**Figur 3. Spredningen i salærer i Randers, Sønderborg og Thisted kommuner**



**Figur 4. Spredningen i salærer i Frederiksberg, Vordingborg og Næstved kommuner.**



Note til figur 3 og 4: Salærerne er bruttosalærer, dvs. uden at rabatter er fratrukket

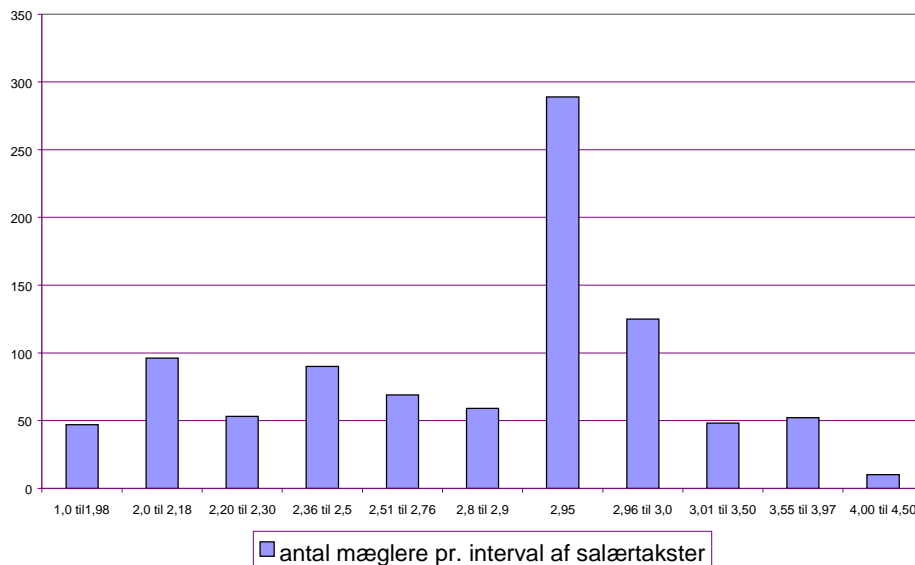
Diagrammerne viser, at et stigende antal virksomheder i et område giver mulighed for større variation i salærtaksterne. Salærtaksterne har typisk været gældende gennem en længere periode, og de fleste ændringer vedrører justeringer af grundbeløbet. Randers kommune har i undersøgelsen markeret sig med den højeste gennemgående procentsats på 3,85%, medens Thisted kommune har en af undersøgelsens mindste procentsatser på 2,00% men til gengæld et betydeligt højere grundbeløb, som i nogen grad reducerer forskellen i salærniveauet mellem områderne. Undersøgelsen viser, at forskellene i salærniveauet ikke kan begrundes med forskelle i områdernes kontantpriser, hvilket illustreres af at de store bymæssige bebyggelser som hovedregel har både høje kontantvurderinger og høje salærsatser og grundbeløb.

Der er i de viste diagrammer anvendt bruttosalærer, idet ejendomsmæglerne normalt tilstræber at opnå det angivne salærniveau, og fordi de modtagne formidlingsaftaler viser at mellem 50% og 75% af handlerne afsluttes uden særlig ydelse af rabat.

Det fremgår af undersøgelsen, at der på lokalt plan gennem en årrække har været benyttet ens salærtakster, som aldrig har været anmeldt som en lokal konkurrencebegrænsning. Ejendomsmæglerne henviser typisk til, at de blot har fulgt områdets generelle salærniveau.

I modsætning til i mange lokalområder er der en betydelig spredning i salærtaksterne mellem forskellige områder af landet - regioner, kommuner, byer m.v. Dette fremgår bl.a. af procentsatsen for de 938 ejendomsmæglerforretninger, der har formidlet salg af parcelhuse i 1998. 31% anvendte satsen 2,95%, medens 25% anvendte en højere procentsats og 44% en lavere procentsats, jf. **figur 5**.

**Figur 5. Mæglersalærsatser: antal mæglere pr. interval for parcelhuse 1. oktober 1998**



Salærsatsen tillægges af de fleste mæglere et grundbeløb eller markedsføringsbidrag, som varierer mellem 25.000 kr. og 1.500 kr. med et gennemsnit på ca. 12.000 kr. Heraf ligger godt 37% over gennemsnittet, medens 57% ligger under gennemsnittet.

De landsdækkende ejendomsmæglerkæder tilpasser sig i vidt omfang det lokale salærniveau. Den enkelte kæde anvender derfor ret varierende satser i forskellige dele af landet, til trods for at konceptet er det samme - dette i modsætning til,

hvad man normalt ser indenfor kæder, og også i modsætning til Den Danske Banks ejendomsmæglerkæde.

Kædemæglerne har således generelt ikke samme salærtakster landet over i modsætning til praksis i Danske Bo. Det skyldes, at de ejendomsmæglere, der er tilknyttet kæderne, er selvstændige erhvervsdrivende, som regel i den form, at de er franchisetagere, og derigennem forpligtet til at markedsføre deres virksomhed efter visse regler fastsat i franchisekontrakten. Som selvstændige erhvervsdrivende kan de ikke pålægges bestemte salærtakster; dette kan kun ske i det omfang de aftager ydelser fra franchisegiveren. I Danske Bo og en række lokalbanker er ejendomsmæglerne ansat personale. Da der er tale om én virksomhed, kan der fastsættes samme salærtakst i alle forretninger.

De relativt ens salærer indenfor mange byer kunne være udtryk for lokal pris-konkurrence. Det er imidlertid mere sandsynligt, at de er udtryk for, at den eller de største mæglere i hver by "sætter salærniveauet", hvorefter de øvrige mæglere følger trop. Konkurrencen mellem mæglerne foregår i stedet i form af markedsføring mv.

### **Rabatter på salærtaksterne**

Ejendomsmæglerne yder betydelige rabatter på de "vejledende" salærtakster. Ca. 85% af ejendomsmæglerne har oplyst, at der ydes rabat i godt 30% af handlerne, hvilket er en mindre stigning i forhold til tidligere undersøgelser. Da der fremover formentlig ydes rabat i en del yderligere tilfælde, er det Konkurrencestyrelsens vurdering, at der gives rabat på salæret i ca. 30% af alle gennemførte sager.

Størrelsen af de ydede rabatter er meget varierende både procentuelt og i kroner. Variationen i de ydede rabatter er ikke blot forskellig fra ejendomsmæglervirksomhed til ejendomsmæglervirksomhed, men også i den enkelte virksomhed er rabatterne stærkt varierende. Formidlingsaftalerne bekræfter indtrykket af varierende rabatter både mellem virksomhederne og i den enkelte virksomhed, idet rabatter typisk forekommer som afrundede beløb omfattende både salærprocent og grundbeløb respektive markedsføringsbidrag.

De største rabatter ydes i tilfælde, hvor sælger ved handlens indgåelse har en aktuel køber, her ydes typisk en rabat i størrelsesordenen 50%, eller der beregnes et rent arbejdsvederlag.

De fleste ejendomsmæglere yder rabat ved et hurtigt afviklet salg, hvilket oftest sker ved nedsættelse eller eventuelt helt bortfald af grundbeløbet eller markedsføringsbidraget. Der findes i de fleste virksomheder ingen generelle retningslinier for rattens størrelse, og i de tilfælde, hvor sådanne findes, følges de typisk ikke særligt konsekvent.



Omkostningsbestemte rabatter ydes fortrinsvis, hvor sælger allerede har en køber ved formidlingsaftalens indgåelse, eller køberen findes uden annoncering.

Det er uhyre sjældent, at der ses tilfælde, hvor sælgerne har mulighed for at kunne fravælge enkelte af de elementer som ejendomsmæglerens samlede ydelse er sammensat af. Nogle få mæglere har oplyst, at de i enkelte tilfælde overlader enten annoncering eller fremvisning til sælgeren mod en reduktion i salæret.

De fleste rabatter forhandles typisk fra sag til sag, således at samme kategori rabat, f.eks. seriesalg, medfører ret forskellige nedslag i salæret. De ydede rabatter er typisk i størrelsesordenen 15-30% bortset fra to kategorier, nemlig salg til medarbejdere og lignende samt salg, hvor sælger møder frem med en køber, her ligger rabatniveauet på 40-60%.

I det omfang der er priskonkurrence i ejendomsmæglerbranchen kommer dette til udtryk gennem de i visse tilfælde betydelige rabatter, der ydes af nogle ejendomsmæglere. Dette kunne i teorien være udmærket set ud fra en konkurrencemæssig synsvinkel. Der er imidlertid tale om rabatter af en betydelig størrelse, som både er skjulte og stærkt varierende, og som kun i begrænset omfang er omkostningsbestemte.

I den konkrete sammenhæng må de udbredte rabatter derfor tages som udtryk for, at konkurrencen er utilstrækkelig. Det er Konkurrencestyrelsens vurdering, at en øget gennemsigtighed under disse omstændigheder vil være den mest effektive metode til at sikre en øget priskonkurrence mellem mæglerne. Styrelsen har derfor valgt at offentliggøre de indsamlede salærtakster i form af medianer for samtlige kommuner.

Skabelse af gennemsigtighed kan i visse situationer have skadelige virkninger, bl.a. hvis gennemsigtigheden gør det lettere for virksomhederne at samordne priserne. Gennemsigtighed kan endvidere være urimelig for virksomheder under stærk udenlandsk konkurrence, hvis disses konkurrenter ikke er underlagt tilsvarende gennemsigtighedskrav. Det var årsagen til, at det ved ændringen af konkurrenceloven i 1990 blev opgivet at anvende gennemsigtighed som konkurrencelovens vigtigste middel.

I det foreliggende tilfælde må det antages, at mæglerne kender hinandens priser i vidt omfang, ligesom mæglerne ikke er udsat for konkurrence fra andre lande, hvilket er baggrunden for offentliggørelsen.

### **Undersøgelsens konklusioner**

Undersøgelsen påviser ikke, at der findes ulovlige aftaler eller en samordnet praksis vedrørende salærfastsættelsen eller omfanget eller størrelsen af de rabatter ejendomsmæglerne yder, uanset den betydelige ensartethed i salærtaksterne, der findes i afgrænsede lokale områder.

Selv om de lokale prisaftaler blev ophævet i 1994, har det i mange lokalområder – endnu ikke – ført til nogen væsentlig skærpelse af konkurrencen. Undersøgelsen viser, at et bredt udsnit af mæglerne stadig anvender takster, som afspejler de ophævede lokalaftaler.

Priskonkurrencen i ejendomsmæglerbranchen sker typisk ikke gennem konkurrence på salærtaksterne, men gennem skjulte og stærkt varierende rabatter og tilhørende tjenesteydelser ( rapporter, attester og finansieringsprodukter). Forbrugeren får herved mulighed for at forhandle sig frem til en betydelig rabat på salærtaksten. Dette vil oftest ske i forbindelse med ejendomsmæglerens vurdering af ejendommen med henblik på et forestående salg. En vurdering i salgsøjemed vil blive foretaget vederlagsfrit af de fleste ejendomsmæglere.

Til belysning af salærtakster, om hvilke man skal have i erindring, at der ydes stærkt varierende rabatter, er der som **bilag 5** til redegørelsen vedlagt en oversigt, der viser salærniveauet i de enkelte kommuner.

I beskrivelsen af undersøgelsen vil der blive redegjort for dens iværksættelse, ejendomsmæglerbranchens virksomheder, udviklingen i salærtakstsystemet og rabatterne. Det vil blive undersøgt gennem udvalgte eksempler, om der kan konstateres en sådan ensartethed enten i salærtakster eller i de ydede rabatter, at forholdet er i strid med bestemmelserne i konkurrencelovens § 6, stk.1, jf. stk. 2 og 3, fordi årsagen hertil er, at der forekommer aftaler om salærfastsættelsen, eller at denne er led i en samordnet praksis.

## 2. Beskrivelse af undersøgelsen

### A. Undersøgelsens iværksættelse

Konkurrencestyrelsen udsendte i slutningen af december 1998 ca. 1800 spørgeskemaer til ejendomsmæglere. Efterfølgende er der blevet udsendt yderligere ca. 100 spørgeskemaer, således at undersøgelsen omfatter ca. 1900 virksomheder. Der findes som **bilag 1** et eksemplar af spørgeskemaet, en vejledning samt en skrivelse til virksomhederne.

Virksomhederne blev anmodet om at returnere spørgeskemaet senest den 18. januar 1998. I begyndelsen af februar 1999 blev der sendt rykkerskrivelse ud til ca. 600 virksomheder, hvilket har bragt det samlede antal besvarelser op på ca. 1850. Af de modtagne besvarelser måtte ca. 775 udgå af undersøgelsen, fordi virksomhederne ikke i undersøgelsesperioden havde formidlet salg af parcelhuse og/eller ejerlejligheder, hvilket skyldtes følgende forhold:

- Virksomheden formidler alene salg af landbrug, erhvervsejendomme, fritids- og sommerhuse samt salg af ejendomme for egen regning.
- Virksomheden driver ikke ejendomsmæglervirksomhed (administrator, udlejer, landmand, hoteldrift m.v.).
- Ejendomsmæglervirksomheden er ophørt.
- Virksomheden har intet salg haft i 1998.
- Forkerte adresser
- Gengangere, d.v.s. adresselisten indeholdt forretningsadresse og privatadresse.

Omkring 50 virksomheder har endnu ikke returneret spørgeskemaet. Der indgår herefter 1072 besvarelser i undersøgelsen. Disse repræsenterer mellem 1200 og 1250 ejendomsmæglerbutikker.

### B. Beskrivelse af ejendomsmæglerbranchen

Ejendomsmæglerbranchen er organisatorisk domineret af Dansk Ejendomsmæglerforening. Foreningen varetager ifølge egne opgivelser interesserne for ca. 90% af branchens udøvere, hvilket omfatter ca. 1900 medlemmer og ca. 1400 virksomheder/forretningssteder.

Foruden Dansk Ejendomsmæglerforening findes foreningen Ejendomsmæglerenes Landsorganisation med ca. 140 medlemmer. Hertil kommer et antal ejendomsmæglere, som står uden organisationstilknytning, hvilket skønsmæssigt kan ansættes til omkring 50.

Undersøgelsen er begrænset til virksomheder, som i 1998 har formidlet salg af parcelhuse og/eller ejerlejligheder i fri handel. De modtagne svar som indgår i

undersøgelsen fordeler sig således med hensyn til forretningsstedernes organisationstilknytning:

Forretninger er tilknyttet Dansk Ejendomsmæglerforening	967
Forretningssteder er tilknyttet Ejendomsmæglernes Landsorganisation	80
Tilknyttet anden brancheorganisation	4
Står uden tilknytning til brancheorganisation	21

Opgørelsen er for Dansk Ejendomsmæglerforening noget undervurderet, fordi det for en række virksomheder er blevet accepteret, at der ikke er blevet givet et selvstændigt svar fra hvert enkelt af virksomhedens forretningssteder, idet virksomhedens forskellige filialer i hovedsagen dækker det samme område og anvender de samme salærtakster.

Endvidere er der i undersøgelsen blevet spurgt om virksomhedernes tilknytning til ejendomsmæglerkæderne eller andre ejendomsmæglerensammenslutninger, og det fremgår heraf, at der er modtaget oplysninger fra 1229 ejendomsmæglerbutikker, der fordeler sig således. I midterkolonnen er vist ejendomsmæglerensammenslutningernes medlemstal for 1998.

<b>Ejendomsmæglerensammenslutninger</b>	<b>Medlemmer i alt</b>	<b>Medlemmer i undersøgelsen</b>
Dan Bolig	111	100
EDC	250	222
Real-gruppen	150	133
Home-kæden	134	122
Nybolig	161	152
Ejendomsringen	66	51
Scheel & Orloff	33	28
Bolig Fyn	6	6
Safe	45	42
DUE	80	27
SDE	5	3
Ej tilknytning til kæde eller lign.		343

De første 8 udgør et kædesamarbejde med et bestemt forretningskoncept, medens de 3 efterfølgende er rene foreningssammenslutninger. Disse har til formål at styrke de uafhængige ejendomsmæglervirksomheder, hvilket bl.a. bliver gjort ved at skaffe deltagerne rabatter på f.eks. annoncering, indkøb af f.eks. edb-udstyr samt gennem fælles markedsføring.

Virksomhederne er blevet spurgt om deres vigtigste salgsområder. Det fremgår heraf, at virksomhederne i almindelighed opererer indenfor et område, der ligger 10-15 km fra forretningsstedet. Enkelte virksomheder har angivet meget store forretningsområder, men disse er som regel ganske små virksomheder eller specialiserede indenfor erhvervssalg.

Der er endvidere blevet spurgt om virksomhedernes omsætning, dels antal solgte ejendomme – parcelhuse, ejerlejligheder og totalt – dels i beløb t.kr. – for henholdsvis de to ejendomskategoriens samlede salærindtægter inklusive grundbeløb/markedsføringsbidrag og forretningens samlede omsætning.

Det fremgår af undersøgelsen, at branchen omfatter mange mindre virksomheder, idet ca. 280 forretninger i 1998 solgte under 20 parcelhuse om året. Samtidig har 238 forretninger oplyst, at de slet ikke formidlede salg af ejerlejligheder i 1998. Den største formidler af ejerlejligheder solgte i 1998 over dobbelt så mange lejligheder som den næststørste ejendomsmæglervirksomhed på markedet. De største formidlere af parcelhuse havde i 1998 mellem 250 og 350 huse i kommission

### **C. Ejendomsmæglerbranchens salærer**

Ejendomsmæglerens takster blev fra 1971 til 1987 fastsat af Monopoltilsynet, som maksimaltakster. Fra 1. marts 1987 til december 1992 fastsatte Dansk Ejendomsmæglerforening landsdækkende vejledende takster, som blev fulgt af de fleste ejendomsmæglere. Taksterne blev efter forhandlinger med Konkurrencerådet ophævet i december 1992. I den efterfølgende periode vandt lokale salærtakster større og større udbredelse, hvilket foranledigede Konkurrencerådet til i juni 1994 at ophæve samtlige anmeldte lokaltakster under henvisning til at lokaltaksterne førte til en uniformering af priserne og blokerede for en udvikling, hvor den enkelte ejendomsformidler selv fastsatte prisen ud fra egne omkostningsforhold og egen vurdering af markedsforholdene.

Brancheorganisationernes vejledende salærssystem var et såkaldt nettosalærssystem, hvorved der dels blev betalt en procentsats af købesummen for ejendommen – selve formidlingsalæret – og dels et beløb for annoncering m.v., hvor annonceudgifterne er afhængige af selve salget. Dette princip blev også fulgt i de lokale aftaler. Efter ophævelsen af de vejledende landsdækkende salærtakster i 1992 blev beregningsprincipperne ændret, hvilket også var en følge af ikrafttrædelsen af lov om omsætning af fast ejendom, der trådte i kraft den 1. januar 1994. Således blev procentsatsen efter 1992 beregnet af ejendommens kontantpris, og takststrukturen blev desuden ændret ved, at der i salæret indgik et grundbeløb, hvilket var en følge af, at der ikke længere som hovedregel skulle betales særskilt for annonceudgifterne.

Med ikrafttrædelsen af lov om fast ejendom blev indført det såkaldte ”no cure-no pay” princip, der indebærer højere salærtakster, idet ejendomsformidlerens samlede vederlagskrav, herunder også annonceringsudgifterne, var afhængige af, at ejendommen blev solgt. Endelig medførte strukturændringen en øget rabatgivning efter 1992, hvilket fremgik af Konkurrencerådets undersøgelser.

Efter ophævelsen af de landsdækkende takster i 1992 er det ikke længere muligt at drage konklusioner om i hvor høj grad, der er sket stigninger i salærernes størrelse, hvilket skyldes de 4 nævnte forhold - ændret beregningsprincip, ændret takststruktur, "no cure-no pay" princippet, samt den øgede rabatgivning efter 1992. Det kan dog fastslås, at der på trods af disse forbehold i årene fra 1988 til 1994 er sket en stigning i salærniveauet, idet forskellige undersøgelser viser, at salærniveauet i de anmeldte lokaltakster har været noget højere end de indtil 1992 anmeldte vejledende landssalærtakster. Endvidere viser Konkurrencerådets undersøgelser af 11 lokaltakster, der har været anmeldt fra 1988, at der alene for parcelhuse er indtruffet følgende ændringer:

**Parcelhuse:**

Grundbeløbet: Beløbet er hævet fra ca. 5.400 kr. til ca. 10.400 kr.

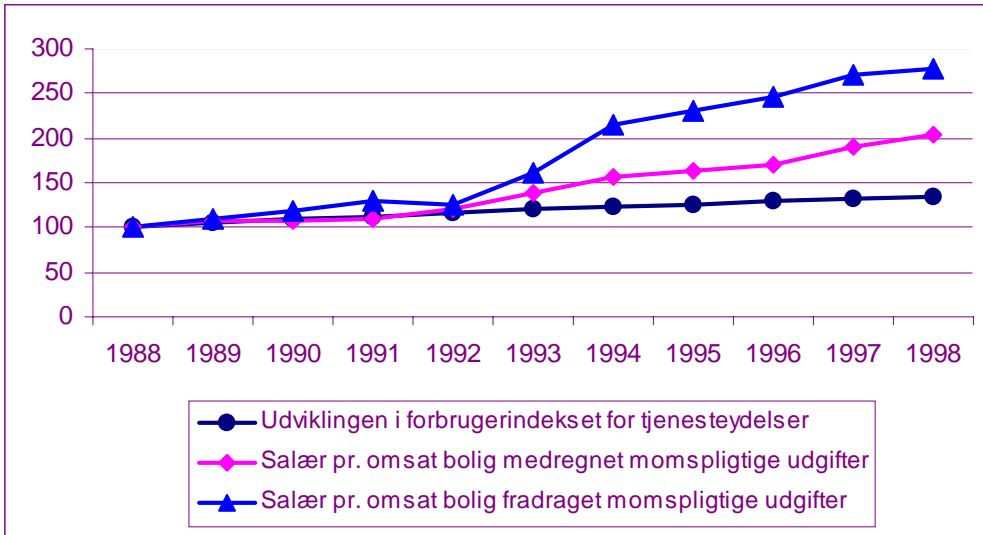
Procentsatsen : Ændret fra 1,90% af købesummen til ca. 2,80% af ejendommens kontantpris.

Minimumssalæret : Beløbet er hævet fra ca. 10.000 kr. til ca. 18.200 kr.

Der er indtruffet tilsvarende niveauændringer af taksterne for ejerlejligheder og fritidshuse.

En indikation af udviklingen i ejendomsmæglernes salærer siden 1988 kan fås ved at sammenholde momsstatistikens oplysninger om de samlede salærindtægter i ejendomsmæglerbranchen med udviklingen i forbrugerindekset for tjenesteydelser.

**Fig. 1 Ejendomsmæglernes salærer hhv. med og uden momspligtige udgifter sammenholdt med udviklingen i forbrugerprisindekset for tjenesteydelser.**

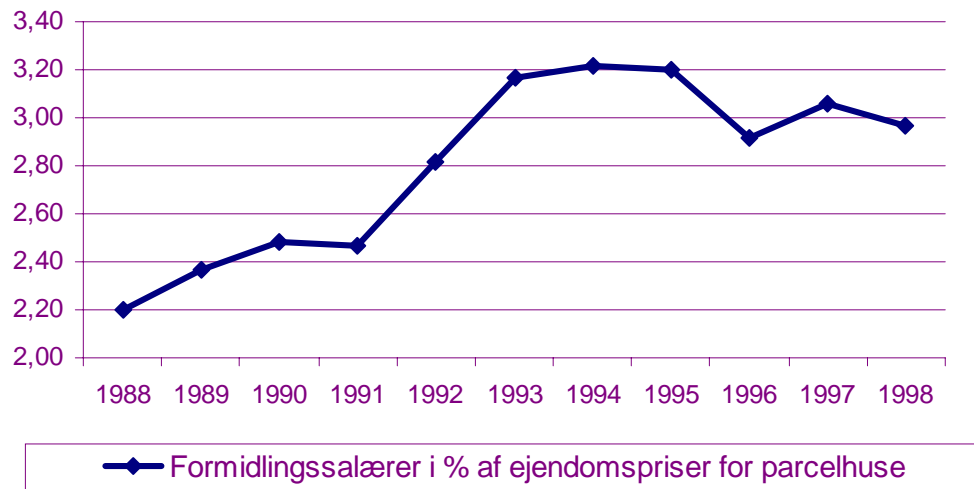


Note: Salærerne er nettosalærer, dvs. rabatter er fratrukket ved opgørelsen.

Det ses af figuren, at de to indeks - henholdsvis inklusive og eksklusive momspligtigt køb - for ejendomsmæglernes salærindtægter og indeks for tjenesteydelser har fulgt nogenlunde samme udvikling frem til begyndelsen af 1992. Fra 1992 til 1998 er salærindtægterne steget med henholdsvis ca. 69% og ca. 178%, heraf alene for perioden 1992 til 1995 med 35% henholdsvis 84%, medens forbrugerindekset for tjenesteydelser er steget med henholdsvis ca. 15% og 7,6%.

Det skal dog her have i erindring, jf. ovenstående, at en væsentlig del af stigningen i formidlingssalærerne fra 1992 skyldes omlægningen af takstsystemet, samt at den senere udvikling i formidlingssalærerne fra omkring 1995/1996 i nogen grad er påvirkede af, at ejendomsmæglerne i stigende omfang optræder som købermæglere.

En væsentlig årsag til stigningen i ejendomsmæglernes salærer er, at deres væsentligste indtægter hidrører fra, at salærtaksten for de fleste ejendomsmæglere er baseret på en procentsats af vurderingsprisen. Da ejendomsmæglerne i undersøgelsen i det væsentlige baserer deres indtægter på formidling af parcelhuse, er der i nedenstående **figur 2** vist udviklingen i formidlingssalærets procentandel af kontantpriserne for parcelhuse.

**Figur 2. Formidlingssalærer i % af ejendomspriser for parcelhuse**

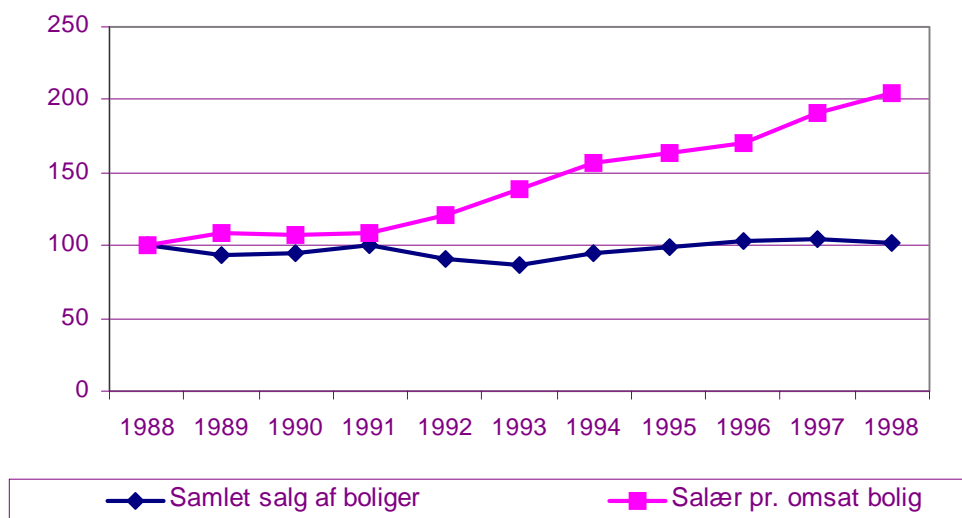
Note: Salærerne er nettosalærer, dvs. rabatter er fratrukket ved opgørelsen

Det fremgår af figuren, at ejendomsmæglernes salærer fra 1988 til 1991 er steget fra godt 2,20% til ca. 2,47%, men efter omlægningen af takstsystemet i 1992, hvorefter bl.a. annonceringsudgifterne fuldt ud indgår, er der frem til 1994 sket en stigning i salærernes andel på knap 30%. Herefter ses der at have været et betydeligt fald fra 1995 til 1996, hvilket måske kan forklares med parcelhusenes vigende andel af det samlede salg af ejendomme og med de af ejendomsmæglerne ydede rabatter.

Til belysning af om ejendomsmæglernes stigende indtægter hidrører fra stigende ejendomspriser eller fra en stigning i antallet af solgte ejendomme henvises til nedenstående **figur 6**, hvor ejendomsmæglernes salærer er sammenholdt med det samlede antal solgte ejendomme.



**Figur 6. Ejendomsmæglerens salærer sammenholdt med det samlede antal solgte boliger. 1988 = indeks 100**



Det ses af figuren, at ejendomsmæglerens salærer har været svagt stigende frem til 1992, medens antallet af solgte ejendomme har været faldende med godt 10%. Efter 1992 er salærene steget væsentligt stærkere end stigningen i antal solgte ejendomme, hvilket bl.a. kan forklares med særdeles kraftige stigninger i ejendomspriserne, herunder særligt ejendomspriserne for parcelhuse, som i perioden 1992 til 1998 er steget med ca. 60%.

#### D. Udviklingen i salærer og rabatter

Ligesom tidligere undersøgelser har vist, er salærberegningsmetoden stort set uændret, idet 930 virksomheder for parcelhuse anvender et procentsalær af kontantprisen typisk kombineret med et grundbeløb/markeds-føringsbidrag samt eventuelt et minimumssalær. Godt 75 forretninger har oplyst, at de anvender et kronebeløb, hvilket er en stigning på ca. 15% i forhold til 1997, medens ca. 25 forretninger har oplyst, at salærfastsættelsen sker individuelt fra sag til sag.

Det fremgår endvidere, at kun ganske få virksomheder har ændret på deres salærsystem i perioden 1. januar 1997 til 1. oktober 1998, og dette er i hovedsagen sket ved, at de enten er gået over til individuel fastsættelse af salæret fra sag til sag eller til et fast eller differentieret kronebeløb. Derimod er det uhyre få virksomheder, der har indrettet deres salærsystem således, at der er mulighed for at fravælge visse ydelser, bortset fra at der er mulighed for at fravælge annonceringen, hvilket normalt bevirker at grundbeløbet eller markedsføringsbidraget bortfalder eller reduceres til et meget ringe beløb. Knap 25 ejendomsmæglere har oplyst, at enten deres takst eller deres rabatsystem i videre omfang er baseret på,

at ydelser, som normalt indgår i salærtaksten som f.eks. fremvisning og annoncering, kan fravælges.

Derimod ser det ud til, at virksomhederne i stigende omfang giver rabatter på deres "vejledende" salærer. De salærer, der fremgår af de indsendte spørgeskemaer, er ofte vejledende til internt brug, idet kun ganske få ejendomsmæglere reklamerer med deres salærtakster. Sammenholdes de områder, der var omfattet af 1995 undersøgelsen, med tilsvarende områder i 1998 undersøgelsen, er der sket en svag stigning i de handler, hvor ejendomsmægleren giver rabat. Dette kan eventuelt hænge sammen med, at der det sidste års tid er konstateret en svagt vige efterspørgsel efter fast ejendom flere steder i landet, idet flere ejendomsmæglere har givet udtryk for, at det tager lidt længere tid at afsætte ejendommene. Størrelsen af de ydede rabatter hos de ejendomsmæglere, der yder rabat, ligger i størrelsesordenen 15% til 35%, hvilket er en mindre stigning i forhold til tidligere undersøgelser. Størrelsen af rabatter varierer dog meget både indenfor og mellem rabatgrupperne, og det er ofte vanskeligt at fastholde en klar definition af de enkelte rabatbegrundelser.

Den seneste udvikling i ejendomsmæglerbranchen viser, at foruden en række kreditinstitutters etablering i ejendomsmæglerbranchen gennem ejerskab eller anden tilknytning til især ejendomsmæglerkæderne, har en række banker gennem datterselskaber etableret sig på ejendomsmæglerområdet.

I begyndelsen af 1999 har Den Danske Bank gennem Danske Bo etableret 7 ejendomsmæglerbutikker bl.a. i København, Ålborg, Odense og Århus. Der vil yderligere blive etableret en række butikker i løbet af efteråret 1999. Selskabets salærniveau er pr. 1. juni 1999 for parcelhuse på 2,25% + 12.000 kr. i markedsføringsbidrag samt et minimumssalær på 15.000 kr. Sælger har mulighed for at fravælge dagbladsannoncering, hvorefter markedsføringsbidraget reduceres til 6.000 kr., eller betale annonceudgifterne efter regning. Salærprocenten hos Danske Bo er ca. 0,70% lavere end det generelle niveau i Storkøbenhavn og Århus. I forhold til Ålborg er salærprocenten 1,30% lavere og i forhold til Odense 0,40% lavere. Markedsføringsbidraget er lidt lavere end niveauet i Storkøbenhavn, men nogenlunde det samme som niveauet i Odense og Ålborg og knap 2.000 kr. over niveauet i Århus.

Unibank har gennem flere år haft tilknytning til ejendomsmæglerbranchen gennem datterselskaberne Unikredit og Danbolig A/S, der samarbejder med ejendomsmæglerkæden Danbolig omkring finansiering, låneformidling, vurderingsforretninger og markedsføring.

Desuden har en halv snes lokale pengeinstitutter etableret sig i ejendomsmæglerbranchen. Etableringen er sket ved oprettelse af et datterselskab ofte i forbindelse med opkøb af en eksisterende ejendomsmæglervirksomhed. Salærniveauet i ejendomsmæglervirksomheder med tilknytning til et lokalt pengeinstitut er i de

få tilfælde, som indgår i undersøgelsen, tilpasset det lokale salærniveau, bortset fra at der typisk ydes en særskilt rabat, såfremt sælger er kunde i det lokale pengeinstitut.

### E. Aftaler eller samordnet praksis ved salærfastsættelsen

Det kan indledningsvist fastslås, at der hverken på landsbasis eller indenfor de landsdækkende ejendomsmæglerkæder forekommer ensartethed omkring salærprocenten eller grundbeløbet. For de syv ejendomsmæglerkæder kan dette ses af nedenstående oversigt samt af vedlagte **bilag 2**, der omfatter både parcelhuse og ejerlejligheder. Oversigten har alene medtaget salærprocenten samt en opgørelse af andre salærberegningsmetoder.

#### Salærprocent og andre salærberegningsmetoder for parcelhuse.

	1.Kæde	2.Kæde	3.Kæde	4.Kæde	5.Kæde	6.Kæde	7.Kæde	Øvrige
Antal pct. salær	190	68	107	99	118	41	22	267
Højeste pct.	4,46	3,85	3,85	4,00	3,95	3,60	3,00	4,5
Laveste pct.	1,55	2,05	1,42	1,95	1,8	1,55	2,95	1,5
Salær pct.	antal	antal	antal	antal	antal	antal	antal	antal
> 2,95	42	15	22	33	31	3	11	72
= 2,95	68	26	38	36	32	7	11	63
< 2,95	80	27	47	30	55	31	0	131
Andet system	5	12	6	3	3	1	0	75
I alt	195	80	113	102	121	42	22	342

Det ses af bilag 2, at der er mange forskellige salærprocenter indenfor de enkelte ejendomsmæglerkæder, bortset fra en enkelt, hvis ejendomsmæglerbutikker alle er beliggende i København og omegn, hvor der traditionelt gennem flere år er blevet fastholdt et salærniveau på 2,95% til 3,00% for parcelhuse. Derimod er salærberegningsmetoderne præget af stor ensartethed, idet kun godt 100 forretninger anvender andre salærmetoder, og der er i 75 af disse tilfælde tale om anvendelse af et kronebeløb eventuelt kombineret med et markedsføringsbidrag. I en række tilfælde er salærprocenten eller kronosalæret differentieret efter ejendommens kontantværdi. Der har i undersøgelsesperioden været en svag udvikling i benyttelsen af andre salærberegningsmetoder.

Sammen med det traditionelle salærssystem anvender visse ejendomsmæglere - specielt på Fyn - et system, hvor sælgerne kan vælge mellem brutto- eller nettometoden. Forskellen mellem de to systemer er i hovedsagen, at kunden efter nettometoden betaler annonceringsomkostningerne efter regning, hvor man for at overholde lovgivningens krav indsætter et maximumbeløb til annoncering. Det skal dog fremhæves, at de ejendomsmæglere, der anvender begge systemer, i flere tilfælde har oplyst, at antallet af handler, hvor nettometoden benyttes, er gan-

ske få. I nogen grad i modsætning hertil har adskillige ejendomsmæglere fremhævet, at princippet om ”no cure no pay” er aldeles urimeligt, fordi de kunder, der har let omsættelige ejendomme, må betale for de kunder, der har svært omsættelige ejendomme.

De fleste ejendomsmæglere - knap 90% - har et salærsystem med udgangspunkt i en salærprocent, hertil et grundbeløb eller markedsføringsbidrag og eventuelt et minimumsbeløb. Især salærprocenten er i vidt omfang ens eller på samme niveau indenfor det lokale område.

Flere eksempler viser, at ejendomsmæglere beliggende i et yderområde til f.eks. en by har andre - typisk lavere - takster, hvilket også gælder mindre ejendomsmæglervirksomheder, der drives fra den private bopæl, og derfor vil have en anden omkostningsstruktur.

Ensartetheden - lokalt - mellem salærsystemerne kan i vidt omfang føres tilbage til de tidligere gældende vejledende takster, idet flertallet af ejendomsmæglere tilsyneladende ikke har ændret taksten siden engang i første halvdel af 1990'erne, jf. vedlagte **bilag 3**, hvor de tidligere anmeldte takster samholdes med takstniveauet i de samme områder i oktober 1998.

#### **F. Aftaler eller samordnet praksis omkring rabatterne**

Undersøgelsen har søgt at belyse om ejendomsmæglerne giver rabatter, og i hvor stor en andel af handlerne dette forekommer. Knap 85% af ejendomsmæglerne har oplyst, at de yder rabat og heraf har ca. 75% angivet i hvor stor en andel af handlerne taksterne fraviges, jf. nedenstående oversigt.

<b>Andelen af handler hvori ejendomsmæglerne yder rabat</b>						
<b>Interval</b>	<b>1-10%</b>	<b>10-20%</b>	<b>20-40%</b>	<b>40-60%</b>	<b>60-100%</b>	<b>Mæglere</b>
Antal	171	170	217	130	116	804
Procent	21,3	21,1	27,0	16,2	14,4	100,0

Det fremgår heraf, at godt 25% af ejendomsmæglerne yder rabat imellem 20% og 40% af de indgåede handler, medens godt 30% af ejendomsmæglerne yder rabat i over 40% af de indgåede handler. Der ydes gennemsnitligt rabat i ca. 30% af handlerne. Da det specielt for det sjællandske område af spørgeskemaerne fremgår, at flere ejendomsmæglere ikke har indregnet nedsættelse af markedsføringsbidraget som en rabat, er andelen af handler, hvori der ydes rabat, noget undervurderet. Tilsvarende forbehold kan også anvendes på en række af de ejendomsmæglere - i alt 161 -, der har oplyst, at de ikke yder rabat, idet det fremgår af flere af de vedlagte formidlingsaftaler, at der ydes rabat på markedsføringsbidraget.

Endvidere er ejendomsmæglerne blevet spurgt om årsagen til de ydede rabatter, deres antal og størrelsen af rabatten i kr. eller procent. Disse oplysninger er gennemgående blevet besvaret uhyre skønsomt og mangelfuldt, fordi ejen-

domsmæglerne hævder, at der ikke er nogen fast praksis på dette område, hverken om størrelsen eller antallet af rabatter føres der i virksomhederne statistik eller gælder faste regler. De konkrete oplysninger om de enkelte rabatbegrundelser er typisk angivet i intervaller, som et gennemsnit eller som en maximumsabat samt i visse tilfælde som et fast beløb. Det anføres i adskillige tilfælde af ejendomsmæglerne, at både rabat i kroner og procent er forskelligt fra sag til sag.

Dette er også i overensstemmelse med de reduktioner, som fremgår af de indsendte formidlingsaftaler, hvor det alene er reduktioner af markedsføringsbidraget eller grundbeløbet, som i et vist omfang er formaliseret i den enkelte virksomhed. Nogle ganske få virksomheder giver forud fastsatte nedslag i salæret, såfremt den af ejendomsmægleren fastsatte kontantværdi ikke opnås. Der gives i disse tilfælde afslag i størrelsesordenen 5% til 15% afhængig af, hvor meget salgsværdien er blevet nedsat.

De mest benyttede rabatter forekommer som afslag i grundbeløbet eller markedsføringsbidraget, når der ikke påløber salget de markedsføringsomkostninger, der var påregnet, da formidlingsaftalen blev indgået. Formidlingsaftalerne indgås typisk for 6 måneder, men de fleste ejendomme er i de sidste år blevet solgt indenfor de første 2 måneder.

Det fremgår af mange formidlingsaftaler, at markedsføringsbidraget reduceres eller eventuelt helt bortfalder ved salg indenfor de første 2-3 måneder. Det har ikke været muligt at konstatere noget sammenfald i de ydede rabatter på det punkt, fordi det tilsyneladende er praksis i mange ejendomsmæglerforretninger, at reduktionerne ikke bruges konsekvent. Endvidere har mange ejendomsmæglere oplyst, at de giver rabat efterfølgende ved et hurtigt salg, selv om der intet er nævnt i formidlingsaftalen herom.

Om de forskellige rabatbegrundelser bemærkes, at de bærer præg af at være aftalt fra sag til sag. Reduktionernes størrelse såvel i kroner som i procent veksler fra sag til sag. Det ses af den måde, de er opgjort på - enten som en skønnet gennemsnitsprocent eller et ca. beløb eller angivet i et interval. I de situationer, hvor sælger ved formidlingsaftalens indgåelse selv møder frem med et køberemne giver de fleste ejendomsmæglere en rabat på omkring 50% eller også beregner de sig et arbejdsvederlag på 8.000 kr. til 15.000 kr.

De færreste ejendomsmæglere er i besiddelse af en oversigt, der både viser rabatternes størrelse og årsagen til, at der ydes rabat. Man har tilsyneladende i de fleste ejendomsmæglervirksomheder en intern aftale om et eller andet rabatniveau, når bestemte forhold foreligger, men det er sjældent at rabatten i to handler er det samme beløb eller den samme procent. I enkelte formidlingsaftaler er det ligefrem anført at beløbet er fastsat skønsmæssigt eller ”ud i den blå luft”.

I øvrigt forekommer de mest ensartede rabatter, hvor ejendomsmæglervirksomheder har tilknytning til en bankvirksomhed, hvor der enten gives en fast procent i størrelsesordenen 5%-10% eller et fast kronebeløb i størrelsesordenen 3-5.000 kr. Dette omfatter ifølge de meddelte oplysninger 8-12 virksomheder.

Om rabatterne kan i øvrigt bemærkes, at ejendomsmæglere i Jylland typisk giver udtryk for, at sælgerne kun vil indgå aftale, såfremt de får en rabat på salæret, medens især ejendomsmæglere med tilknytning til det storkøbenhavnske område giver udtryk for, at salæret kun fraviges, såfremt omstændighederne ved handlen kan begrunde dette.

I flere områder samt hos enkeltstående ejendomsmæglere ydes der typisk rabat på den måde, at dokumentationsomkostningerne helt eller delvist indgår i salæret. Rabatten vil her have en størrelse på mellem 5.000 kr. og 10.000 kr., når denne inkluderer tilstandsrapport og energimærkning. Alene tilstandsrapporten andrager eksklusive moms mellem 3.300 kr. og 6.600 kr. afhængig af ejendommens størrelse og opførelsesår. I nogle tilfælde kan rabatten blive mindre, enten fordi ejendomsmægleren eller en ejendomsmæglerkæde har en særlig salæraftale med den byggesagkyndige. Endvidere kan rabatten naturligvis blive mindre, såfremt tilstandsrapport ikke bliver udarbejdet.

Til nærmere belysning af salærtaksterne og rabatterne er der i vedlagte **bilag 4** en gennemgang af salærtakster og rabatter fra en række udvalgte områder med særlig vægt på dels de største bymæssige områder, som f.eks. København, Odense, Århus og Ålborg, suppleret med mindre bymæssige områder, hvor ensartetheden i salærtaksten er mere markant.

Til belysning af salærniveauet for parcelhuse vedlægges som **bilag 5** en oversigt over salærniveauet i landets kommuner. I bilaget er for hver kommune angivet den midterste værdi for observationer i kommunen - henholdsvis for procentsatsen og grundbeløbet/markeds-føringsbidraget.

### **G. Ejendomsmæglerens indgåede samarbejdsaftaler**

Ejendomsmæglerne har kun i begrænset omfang indberettet, at de deltager i aftaler med andre ejendomsmæglere. De få indberettede aftaler - ca. 15 - vedrører f.eks., at nogle kædemæglere sammen markedsfører de ejendomme, de har til salg, i annoncer, udstillingsarealer og lignende. I visse områder forekommer også et samarbejde mellem ejendomsmæglerne på tværs af tilhørsforhold til kæderne, hvor ejendomsmæglere i et lokalområde har indgået aftale med en lokalavis om ejendomsmæglerens annoncering.

### **H. Ejendomsmæglerens bemærkninger til undersøgelsen**

Flere ejendomsmæglere er fremkommet med supplerende bemærkninger til undersøgelsen. Der er af to ejendomsmæglere blevet peget på det for forbrugeren uheldige forhold, at den finansielle rådgiver funktion bank, realkreditinstitut og

forsikringselskab og ejendomsmæglerfunktionen er forbundet med hinanden, hvilket kan have særdeles uheldige virkninger for den rådgivning, som forbrugeren modtager.

Der peges i denne forbindelse på, at der er stor risiko for, at forbrugeren ikke bliver tilstrækkeligt oplyst om de forskellige valgmuligheder, der f.eks. altid vil være i forbindelse med finansieringen. Endvidere er der blevet nævnt eksempler på, at finansieringselskabet har henvist eller forsøgt at henvise en forbruger til en anden ejendomsmægler, som var tilknyttet det pågældende finansieringselskab.

**Bilag 1****Bilag 1a****Konkurrence  
styrelsen**

Erhvervsministeriet

22. december 1998

Jnr.: 2:85-6, sta

**Undersøgelse af ejendomsmæglerbranchens rabatter og salærfastsættelse.**

Konkurrencestyrelsen har besluttet at undersøge ejendomsmæglerbranchens sælertakster og rabatter. Til dette brug skal styrelsen anmode virksomheden om at udfylde **vedlagte** spørgeskema. De ønskede oplysninger indhentes i medfør af konkurrencelovens § 17.

De oplysninger virksomheden skal indsende er ikke omfattet af den almindelige aktindsigt efter lov om offentlighed i forvaltningen, jf. konkurrencelovens § 13.

Virksomheden bedes returnere det udfyldte spørgeskema i vedlagte svarkuvert senest mandag den 18. januar 1999.

Som bilag **vedlægges** herudover konkurrenceloven, en vejledning i udfyldelsen af spørgeskemaet samt et ekstra spørgeskema til eget brug.

Spørgsmål i forbindelse med undersøgelsen, herunder spørgeskemaets udfyldelse, kan stilles til fuldmægtig Steen Asmund, tlf. 33 17 71 74.

Med venlig hilsen

Steen Asmund  
Fuldmægtig

Nørregade 49  
1165 København K

Telefon 3317 7000  
Telefax 3332 6144

E-post ks@ks.dk  
Hjemmeside www.ks.dk



**Bilag 1 b**

Konkurrencestyrelsen  
Nørregade 49  
1165 København K

**Konkurrence  
styrelsen**

Erhvervsministeriet

December 1998

J.nr.2:85-6,jbh

**Spørgeskema vedrørende salærfastsættelsen og rabatstrukturen i ejendomsrådgiverbranchen.**

Opmærksomheden henledes på, at der i medfør af konkurrencelovens § 17, er pligt til at meddele alle sådanne oplysninger, herunder udfyldelse og indsendelse af dette spørgeskema, som Konkurrencestyrelsen skønner er nødvendige for dets virksomhed, jf. bestemmelserne i konkurrencelovens §§ 22 og 23 om undladelse af at indsende oplysninger eller indsendelse af urigtige oplysninger.

Virksomheder, der ikke har formidlet salg af parcelhuse og ejerlejligheder i 1998, bedes alene indsende spørgeskemaet i vedlagte svarkuvert med oplysning herom.

**A. Virksomhedens navn og adresse:**

Navn \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Postnr. \_\_\_\_\_ By \_\_\_\_\_

Indehaver: \_\_\_\_\_

**Evt. kontaktperson og telefonnummer:**

Nørregade 49  
1165 København K

Telefon 3317 7000  
Telefax 3332 6144

E-post ks@ks.dk  
Hjemmeside www.ks.dk

<b>B. Omfatter virksomheden flere forretningssteder</b>	Ja	Nej
Hvis JA angiv de øvrige forretningssteder: _____		

<b>C. Medlem af brancheforening</b>	<b>Afkryds</b>
Dansk Ejendomsmæglerforening (DE)	
Ejendomsmæglernes Landsorganisationen (EL)	
Anden brancheforening (angiv navn)	
Ej medlem af brancheforening	

<b>D. Samarbejdsaftaler</b>		
D.1. Er virksomheden medlem af en ejendomsmæglerkæde	___ Ja	___ Nej
Hvis ja, hvilken?		
D.2. Hvis virksomheden deltager i andre aftaler med ejendomsmæglervirksomheder, nævn hvilke og vedlæg et eksemplar af aftalen eller en redegørelse herfor.		
_____		

<b>E. Salgsområde</b>
Angiv det geografiske salgsområde, som ejendomsmæglerforretningen primært satser på og angiv (eventuelt ved et skøn), hvor stor en andel af virksomhedens omsætning, der bliver omsat her?
_____
_____

<b>F. Antal ejendomme solgt i fri handel 1998</b>			
	<b>Parcelhuse</b>	<b>Ejerlejligheder</b>	<b>Samtlige ejendomssalg</b>
Antal solgte ejendomme 1998			

<b>G. Omsætning 1998</b>	Tusind kroner
Samlede salærindtægter for formidling af parcelhuse og ejerlejligheder (inklusive grundbeløb/markedsføringsomkostninger)	
Ejendomsmæglerforretningens samlede omsætning	

<b>H. Salærtakster</b>			
Hvad er taksterne ved enkeltstående handler for nedenstående 2 ejendoms kategorier - angiv også evt. grundbeløb og minimumssalær (vedlæg eventuelt en oversigt over virksomhedens salærtakster).			
<b>Ejendoms-kategori</b>	<b>Takst pr. 01.01.1997</b>	<b>Takst pr. 01.01.1998</b>	<b>Takst pr. 01.10.1998</b>
<b>Parcelhuse</b>			
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
<b>Ejerlejligheder</b>			
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

<b>I. Salærreduktion ved salg af parcelhuse og ejerlejligheder</b>		
Fraviger virksomheden salærtaksten	_____ Ja	_____ nej

**Hvis ja**, i hvor stor andel af handlerne fraviges taksterne \_\_\_\_\_  
 Angiv nedenfor hvornår taksterne fraviges ved salg af parcelhuse og ejerlejligheder. Der udbedes et skøn for, hvor meget taksterne reduceres med i procent og/eller kroner

Nr.		Antal handler	Reduktion i kr.	Reduktion i procent
1	Ved hurtige /nemme handler			
2	Serie salg/store kunder			
3	Ved dyre/liebhaber boliger			
4	Sælger skaffer køber			
5	Sælger fremviser/annoncerer selv			
6	Gengangere			
7	Medarbejdere, familie og venner			
8	Ved forhandling			
	Andre handler (angiv art):			
9				
10				

**J.** Virksomheden bedes for parcelhuse og ejerlejligheder vedlægge kopi af de formidlingsaftaler, der er *indgået* i perioden 16. oktober til 31. oktober 1998. Såfremt kontantprisen og/eller salærberegningen ikke fremgår af formidlingsaftalen, bedes dette oplyst.

Supplerende oplysninger, som virksomheden finder er af betydning for konkurrenceforholdene i branchen, kan anføres på bagsiden eller i en særskilt vedlagt redegørelse.

Det udfyldte spørgeskema med eventuelle bilag bedes indsendt i vedlagte svarkuvert til Konkurrencestyrelsen senest mandag den 18. januar 1999.

Dato \_\_\_\_\_ Underskrift \_\_\_\_\_

**Bilag 1c****Konkurrencestyrelsen december 1998****Vejledning til spørgeskema vedrørende salærfastsættelsen og rabatstrukturen i ejendomsmæglerbranchen.****A. Virksomhedens navn og adresse**

Her bedes virksomheden anføre navn og adresse. Husk at anføre telefonnummer samt indehaver og eventuel kontaktperson, som styrelsen kan kontakte, hvis nogle oplysninger ønskes uddybet.

**B. Virksomhedens forretningssteder**

Her bedes angivet om forrettningens indehaver har andre ejendomsmæglerforretninger, samt disse andre forretningssteders almindeligt anvendte betegnelse og beliggenhed.

**C. Medlem af brancheforening**

Her bedes angivet om virksomheden er medlem af en brancheorganisation eller om virksomheden er fritstående.

**D. Samarbejdsaftaler**

Det bedes under D.1. angivet, om virksomheden er tilknyttet en ejendomsmæglerkæde, som f.eks. Home, Danbolig, DUE eller andre.

Endvidere bedes der under D.2. angivet, om virksomheden har indgået eller deltager i andre aftaler mv. med andre ejendomsmæglervirksomheder. I bekræftende fald bedes vedlagt et eksemplar af aftalen eller en redegørelse for samarbejdets art.

**E. Salgsområde.**

Under dette punkt bedes virksomheden angive omsætningens fordeling (en skønnet procentandel) på salgsområder, d.v.s. det område eller de områder (f.eks. kommune, landområde, by eller byområde), hvor virksomheden/forretningen primært det seneste år har solgt fast ejendom.

**F. Antal ejendomme solgt i fri handel.**

Under dette punkt foretages en opgørelse af virksomhedens samlede salg af ejendomme i 1998 for de to ejendoms-kategorier parcelhuse (villaer, enfamilie- og tofamiliehuse) og ejerlejligheder. Endvidere oplyses virksomhedens samlede antal salg for alle ejendomstyper. Der medtages samtlige ejendomme og grunde solgt i almindelig fri handel, hvorved forstås ejendomssalg, der ikke er familieoverdragelse, arv, tvangsauktion og offentlige myndigheders ejendomssalg samt anden ikke kommerciel handel med fast ejendom.

**G. Omsætning 1998.**

Bemærk at hver ejendomsvirksomheds forretningssted har modtaget et spørgeskema, og at det alene er forretningens omsætning inklusive grundbeløb/markedsføringsomkostninger, der skal angives i skemaet. Der bedes angivet, den samlede omsætning for henholdsvis parcelhuse og ejerlejligheder. Endvidere bedes oplyst ejendomsmæglerforretningens samlede omsætning af fast ejendom i 1998 inklusive grundbeløb og/eller markedsføringsomkostninger. Indtægter, der ikke hidrører fra omsætning af fast ejendom, bedes fratrukket.

#### **H. Salærtakster**

Under dette punkt bedes angivet de almindeligt anvendte salærtakster for de to ejendoms kategorier: parcelhuse og ejerlejligheder opgjort pr. 1. januar 1997, 1. januar 1998 og 1. oktober 1998. Salærtaksten kan bestå af et grundbeløb tillagt en procentdel af ejendommens kontant-værdi samt et eventuelt minimumssalær. Et eksempel på udfyldelse med en sådan salærberegningsmetode kan være følgende:

Parcelhustakst pr. 1. januar 1997: 10.000 kr. + 2,75% (min. 15.000 kr.), hvor 10.000 angiver grundbeløb/markedsføringsomkostninger.

2,75% angiver procentværdien af kontantprisen, og (min. 15.000 kr.) angiver et eventuelt minimumssalær.

Anvendes intet minimumssalær anføres (min. intet).

Alternativt kan salærtaksten f.eks. bestå af et fast beløb.

#### **I. Salærreduktion ved salg af parcelhuse og ejerlejligheder**

Her anføres, såfremt virksomheden giver nedslag/rabatter o.l. i de almindeligt anvendte salærtakster anført under punkt H. Der er angivet forskellige begrundelser for ydelse af rabat, som der kan vælges imellem, såfremt disse ikke fuldt ud dækker over virksomhedens rabatstruktur, bedes andre begrundelser anført. Der bedes i forhold til hver enkelt begrundelse anført et skøn for den gennemsnitlige størrelse af reduktionen i procent og/eller kr.

**J.** Til belysning af selskabets salærssystem og rabatter bedes vedlagt en kopi af samtlige formidlingsaftaler, som er *indgået* for parcelhuse og ejerlejligheder i perioden 16. oktober 1998 til 31. oktober 1998. Af formidlingsaftalen skal fremgå kontantprisen, og hvorledes salæret er beregnet, ellers må der nærmere redegøres herfor.

Det udfyldte spørgeskema bedes dateret og underskrevet.

Såfremt virksomheden har bemærkninger eller supplerende oplysninger kan disse skrives på bagsiden af det skema, der fremsendes til Konkurrencestyrelsen ved benyttelse af vedlagte svarkuvert. Spørgeskemaet bedes returneret til Konkurrencestyrelsen senest mandag den 18 januar 1999.

Såfremt virksomheden måtte have brug for yderligere vejledning, eller der måtte opstå tvivl ved udfyldelsen af spørgeskemaet, kan der rettes henvendelse til fuldmægtig Steen Asmund på tlf.

33 17 71 74.

**Bilag 2****Salærprocenter for parcelhuse og ejerlejligheder****Tabel 1. Salærprocent og beregningsmetode for parcelhuse 1998.**

	1. EDC	2. Dan- Bolig	3. Real- Gr.	4. Ho- me	5. Ny- bolig	6.Ejen- doms- ringen	7. Scheel & Orloff	8. Øvri- ge
antal %- salær	190	68	107	99	118	41	22	266
Høje- ste%	4,46	3,85	3,85	4,00	3,95	3,60	3,00	4,5
Lave- ste%	1,55	2,05	1,42	1,95	1,8	1,55	2,95	1,5
salær%	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
>3,55	12	1	2	4	7	1	0	14
3,00	16	4	13	6	13	1	0	13
>2,95	14	10	7	23	11	1	11	45
= 2,95	68	26	38	36	32	7	11	63
>2,85	1	1	2	0	1	0	0	6
>2,8	9	0	4	4	3	1	0	5
>2,75	3	1	3	1	0	0	0	13
>2,65	4	4	0	0	2	3	0	12
>2,5	6	3	8	2	7	4	0	13
>2,10	38	14	18	13	27	14	0	51
=<2,10	19	4	12	10	15	9	0	31
Øv.salær- typer	5	12	6	3	3	1	0	77
I alt	195	80	113	102	121	42	22	343



**Tabel 2. Salærprocent og beregningsmetode for ejerlejligheder 1998.**

Salær- pro- cent	1. EDC	2. Dan- Bolig	3. Real- Grp.	4. Home	5. Ny- bolig	6.Ejen- doms- ringen	7. Scheel & Orloff	Øvri- ge
antal % salær	154	61	82	91	92	28	22	197
Højeste	5,20	4,85	6,60	6,00	4,85	3,95	4,00	5,75
Laveste	1,80	2,10	1,55	2,00	1,8	1,55	2,96	1,45
salær%	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
>4,55	6	1	3	2	3	0	0	6
>4,00	11	1	4	5	3	0	2	11
>3,95	5	5	5	13	6	0	8	24
= 3,95	47	19	24	29	23	3	13	42
>3,85	1	0	2	0	1	0	0	3
>3,80	0	0	2	0	1	0	0	1
> 3,75	0	0	0	0	0	0	0	7
> 3,65	2	2	4	3	3	2	0	16
> 3,50	6	1	2	0	0	1	0	1
> 3,10	8	4	3	2	4	1	0	15
> 2,95	6	4	9	10	8	4	1	12
> 2,85	18	7	6	10	10	4	0	17
> 2,65	9	3	5	5	6	1	0	10
> 2,50	6	1	0	1	2	0	0	6
> 2,30	11	3	6	1	4	1	0	9
> 2,10	11	8	4	5	11	5	0	6
=< 2,10	7	2	3	5	7	6	0	12
andre meto- der	6	12	7	5	3	1	0	55
I alt	160	73	89	96	95	29	22	253

### Bilag 3

#### Tidligere anmeldte salærtakster for parcelhuse sammenholdt med taksten pr.1.10.1998<sup>1</sup>:

Område	Salærprocent		Grundbeløb i t.kr.		Minimumsbeløb i t.kr.		Antal mæglere		Heraf afvigende salær 1998
	1992/94	1998	1993/94	1998	1993/94	1998	1993/94	1998	Højere/lavere
Østvendsyssel	2,95	2,95	6.950	ca. 9.950	15.800	15.-24.000	15	29	4/10
Hjørring	2,50	2,50	11.000	11.-13.500	intet	intet	27	10	
Aalborg	3,55	3,55	9.800	9.8-14.800	23.900	0-26.000	28	30	4/11
Viborg	1,98	2,28	16.000	16.000	18.500	18.500	17	14	¼
Hern.-Ikast	2,18	2,18	14.000	14.000	intet	19.-25.000	18	14	6/0
Kolding	3,50	3,50	11.000	3.5-15.500	25.000	25.-32.000	11	15	0/4
Horsens	5,00	1,80 - 2,65	intet	10.-15.875	18.000	12.- 22.000	25	9	
Ringkøbing	2,18	2,38	5.400	12.900	10.000	15.500	11	4	
Esbjerg/ Fanø	2,85	2,85	9.500	9.500	17.800	17.800	7	15	0/8
Vejen	3,60	3,60	6.000	9.-11.000	19.800	24.800	3	6	0/2
Otterup, Sønder- sø, Bogen- se	2,65	2,65	9.800	9.8-12.000	19.800	18.9-24.800	8	9	0/3
Odense	2,65	2,65	10.000	10.-12.000	intet	0-24.800	37	37	8/17
Fåborg/ Broby	4,18	3,50	5.400	7.9-8.300	intet	0-20.000	4	6	
Svendborg	2,38	2,58	12.000	13.5-14.400	intet	intet	9	9	0/5
Vestsjæl- land+Storstrø- m	2,80	2,80	8.200	8.2-9.200	17.000	17.-22.000	100	106	57/41
Roskilde	2,95	2,95	intet	8.-13.000	intet	0-30.000	?	14	2/5
Nykøbing SJ	2,10	3,00	13.500	14.500	19.000	19.000	17	13	0/3
Holbæk	3,00	3,00	9.000	9.-16.000	19.000	0-31.000	7	8	0/4
Loll./Falster	2,10	2,10	13.500	13.5 - 14.700	19.000	15.-20.000	37	24	9/2
Lyngby	2,95	2,95	18.500	9.9 - 25.000	17.000	17. - 25.000	?	21	6/1
Frederiksberg	2,99	2,99	10.000	10. - 16.000	17.000	15.-20.000	?	13	2/4
Østerbro	2,99	2,95	12.500	10. - 15.000	17.000	uoplyst	8	11	4/3
Gentofte	2,95	2,95	18.000	0-18.000	17.000	9.6 - 25.000	10	34	7/12

<sup>1</sup>Oversigten indeholder samtlige anmeldelser som blev ophævet af konkurrencerådet i 1994. Der er fra de tidligere anmeldelser anført anmeldelsesperiode, antal deltagere i aftalen samt den anmeldte takst for parcelhuse. Med udgangspunkt i salærprocenten er dette blevet sammenholdt med 1998 undersøgelsen. Det er således anført i kolonnen med antal, hvor mange der har bibeholdt den samme salærprocent eller det salærprocentniveau der nu er almindeligt i området samt det almindelige niveau for grundbeløbet/markedsføringsbidraget. Tilsvarende er anført for minimumsbeløbet. I den sidste kolonne er angivet, hvor mange mæglere fra 1998 undersøgelsen, der har henholdsvis højere og lavere takster, dog alene med udgangspunkt i salærprocenten, det er derfor ikke sikkert, at de konsekvent tager højere eller lavere salær.

## Bilag 4

### Udvalgte eksempler fra de enkelte områder

I de fire store byområder, Århus, Odense, København og Ålborg er der en betydelig større variation i salær- respektive rabatniveauet i de to førstnævnte byområder, end i de to sidstnævnte.

I **Århus** har ejendomsmæglerne givet udtryk for, at konkurrencen er hård, og at salærniveauet derfor har været faldende, hvilket i nogen grad ses af virksomhedernes takster, hvor flere opererer med differentierede salærsystemer, eller de har nedsat salærprocenten eller markedsføringsbidraget. Af de modtagne formidlingsaftaler sammenholdt med udtalelser fra flere ejendomsmæglere fremgår, at markedsføringsbidraget bortfalder i mange handler, eller at der gives betydelige rabatter på salæret. Endvidere har flere ejendomsmæglere fremhævet, at konkurrencen også viser sig ved vurderingen af ejendommene. Flere ejendomsmæglere har indberettet, at de angivne takster sjældent følges, hvilket bekræftes af de indsendte formidlingsaftaler, hvor fravigelser er hovedreglen. I de indsendte eksempler gives varierende rabatter fra 8% til godt 40%.

De 37 ejendomsmæglervirksomheder fra **Odense** området repræsenterer 14 forskellige salærprocenter for parcelhuse spændende fra 1,42% til 3,7%, hvortil kommer nogle få virksomheder med fast salær i kroner. Markedsføringsbidraget eller grundbeløbet varierer mellem 1.500 kr. og 20.000 kr. 12 af virksomhederne har bibeholdt den tidligere anmeldte lokaltakst - d.v.s. salærprocenten - for Odenseområdet fra 1994, hvor salærprocenten var 2,65% og grundbeløbet på 10.000 kr. 8 virksomheder anvender en højere salærprocent, medens de resterende anvender en lavere salærprocent. Grundbeløbet eller markedsføringsbidraget er for de fleste virksomheder i størrelsesordenen 10. - 12.000 kr.

For ejerlejligheder har halvdelen af ejendomsmæglerne en salærprocent, der som hovedregel er 1% højere, men bibeholdt grundbeløbet.

Bortset fra 7 ejendomsmæglerforretninger oplyser de øvrige 30 forretninger, at de yder rabat på det samlede salær. 18 forretninger har oplyst at dette forekommer fra 20% til 100% af handlerne. Af de vedlagte formidlingsaftaler er der ydet rabat i 22 ud af 40 handler. Rabatten varierer fra - hvis man ser bort fra helt små beløb - 500 kr. til 23.000 kr. eller fra knap 2% op til knap 50% på det samlede salær. Indenfor de forskellige rabatgrupper har knap halvdelen givet oplysninger om deres rabatter ved "et hurtigt salg", men oplysningerne er typisk angivet, indenfor hvilket interval rabatten ydes, f.eks. 10-20%. Rabatten ved "et hurtigt salg" andrager fra 3.500 kr. til

23.000 kr. eller i procent fra 1,5% til 50%. Niveauet er noget højere, når der ydes rabat i forbindelse med salg af en dyr bolig (kontantværdi over 1 mio. kr.).

For **København**, d.v.s. Storkøbenhavn (postnummer 1000 til 3000), er den typisk forekommende salærprocent 2,95% til 3%, hvilket beregnes af ca. 150 virksomheder ud af 210. Hertil lægges et markedsføringsbidrag, der typisk varierer mellem 8.000 kr. og 16.000 kr. Kun ganske få ejendomsmæglere har ændret deres takster i perioden fra 1.januar 1997 til 1. oktober 1999, idet 14 ejendomsmæglere har nedsat og 7 forhøjet salærprocenten, men samtidig har 16 ejendomsmæglere forhøjet markedsføringsbidraget, medens 2 har nedsat dette.

Flere af de mindre virksomheder i området, har ikke angivet noget markedsføringsbidrag, idet dette som hovedregel ikke benyttes. Såfremt annonceringsomkostningerne skønnes at blive af væsentlig størrelse aftales et maximumsbeløb, men sælger betaler annoncerne efter regning.

Der findes også i dette område enkelte større ejendomsmæglere, som anvender lavere takster eller andre salærsystemer, f.eks. fast eller differentieret salær.

Hvis man opsplitter det Storkøbenhavnske område i lokalområder, ses det, at 7 af 13 ejendomsmæglere på **Frederiksberg** har fastholdt den tidligere anmeldte salærprocent på 2,99% for parcelhuse, medens markedsføringsbidraget hos 9 ejendomsmæglere er forhøjet i forhold til den tidligere anmeldte takst på 10.000 kr. til mellem 15.000 kr. og 17.000 kr., jf. bilag 3.

I **Gentofte** kommune har ca. halvdelen af ejendomsmæglerne (16) fastholdt den tidligere anmeldte salærprocent på 2,95%, medens 9 ejendomsmæglere ligger noget under dette niveau på mellem 2,32% og 2,8%, og 2 ejendomsmæglere beregner sig et lidt højere salær. Endelig har 6 ejendomsmæglere oplyst, at de ikke anvender en fast takst. Det tidligere anmeldte markedsføringsbidrag på 18.000 kr. er mindre hos 8 ejendomsmæglere, medens 19 ejendomsmæglere ikke har givet fyldestgørende oplysninger herom. De resterende 5 ejendomsmæglerforretninger beregner sig et markedsføringsbidrag på 18.000 kr. eller højere for en enkelts vedkommende.

Lokalområde **Østerbro** repræsenteres af 14 ejendomsmæglere, som i 1993 for parcelhuse havde anmeldt taksten 2,99% + 12.500 kr. i markedsføringsbidrag og et minimumssalær på 17.000 kr. De 14 ejendomsmæglere fordeler sig således for parcelhuse, der kun omfatter 11 ejendomsmæglere:

2 ejendomsmæglere anvender 3,00% + 12.000 kr. i markedsføringsbidrag.

1 ejendomsmægler anvender 3,00% + 12.000 kr. i markedsføringsudgift (Angiver et maximumsbeløb, men der afregnes efter regning).

1 ejendomsmægler anvender 2,99% + 15.000 kr. i markedsføringsbidrag.

1 ejendomsmægler anvender 2,95% + 15.000 kr. i markedsføringsbidrag.

1 ejendomsmægler anvender 2,95% + 14.000 kr. i markedsføringsbidrag.

1 ejendomsmægler anvender 2,95% + 10.000 kr. i markedsføringsbidrag.

1 ejendomsmægler anvender 2,95% uden angivelse af markedsføringsbidrag.

1 ejendomsmægler anvender fast kronebeløb på 35.000 kr. alt inklusive.

1 ejendomsmægler anvender fast kronebeløb på 10.000 kr.

1 ejendomsmægler anvender individuel vurdering fra sag til sag.

Tilsvarende fordeling gælder for ejerlejligheder (13 ejendomsmæglere), dog er salærprocent for de fleste 1% højere.

De fleste ejendomsmæglere i området har ikke været i stand til at give særligt fyldestgørende oplysninger om de ydede rabatter. 5 ejendomsmæglere har oplyst, at de ikke yder rabatter, hvilket dog må tages med det forbehold, at adskillige ejendomsmæglere i dette område ikke betragter nedslag på markedsføringsbidraget som en rabat. Af de ejendomsmæglere, der har oplyst om deres rabatter, er reduktionerne angivet i intervaller eller som maximumsbeløb.

For **Ålborg** er den gennemgående salærprocent 3,55%, hvilket svarer til den tidligere anmeldte takst. Denne beregnes som udgangspunkt af 12 ud af 28 ejendomsmæglere, men der forekommer mange varianter spændende fra individuel salærfastsættelse fra sag til sag, over fast kronebeløb, lavere respektive højere salærprocent, differentieret salærssystem m.v. Grundbeløbet eller markedsføringsbidraget er i størrelsesordenen 9.800 kr. til 13.800 kr. I flere tilfælde er der en opdeling i grundbeløb og markedsføringsbidrag. Salærtaksterne har stort set været uforandrede i perioden 1.1.1997 til 1.10.1998.

I **Ringkøbing** området var der tidligere aftalt en lokaltakst: 2,18% + 5.400 kr. (min. 10.000). I 1995 undersøgelsen konstateredes, at 9 ud af 10 ejendomsmæglere havde en salærprocent på 2,18% og en på 2,13%, hertil havde alle en grundtakst på 10.900 kr. og tre et minimumsalær på 15.500 kr. I 1998 undersøgelsen findes 13 virksomheder fra Ringkøbing-området, hvoraf 9 er gengangere fra 1995 undersøgelsen. 8 ejendomsmæglerne har forhøjet salærprocenten til 2,38%, heraf har 7 forhøjet grundbeløbet til 12.900 kr., hvilket er sket fortløbende i perioden 1996 til 1998. De øvrige 5 ejendomsmæglere har bibeholdt en salærprocent på 2,18%, men bortset fra en enkelt forhøjet grundbeløbet til mellem 12.500 kr. og 13.500 kr. Der er kun 4 ejendomsmæglere, der har opgivet, at de benytter et minimumssalær, og dette er

i alle fire tilfælde på 15.500 kr. Bortset fra 2 ejendomsmæglere har alle oplyst, at de yder rabatter, hvilket sker imellem 10% og 40% af handlerne.

Oplysningerne om rabatternes størrelse og antal er skønnede oplysninger opgivet i intervaller eller gennemsnit eventuelt som maksimumbeløb. De modtagne formidlingsaftaler viser, at taksterne normalt følges. Af 18 formidlingsaftaler er der kun en enkelt, der fraviger taksten, og en enkelt, som angiver, at der ydes 50% rabat, hvis ejendommen overdrages til sælgers egen køber.

I **Kolding** området var den tidligere anmeldte takst 3,50%, hvilket 11 ud af 15 virksomheder har fastholdt, medens grundbeløb er nedsat fra 11.000 kr. som vejledende takst til mellem 3.500 kr. og 10.500 kr. 5 ud af 11 ejendomsmæglere beregner sig nu et grundbeløb på 10.000 kr. Der er sket visse justeringer af grundbeløbet siden undersøgelsen i 1995 i såvel opadgående som nedadgående retning. Minimumsbeløbet var tidligere 25.000 kr. Dette har 5 ejendomsmæglere forhøjet til 30.000 kr., medens de øvrige, der har oplyst minimumssalær, beregner sig mellem 13.800 kr. og 25.000 kr., bortset fra en enkelt, der har et minimumssalær på 32.000 kr. Der gives typisk rabatter almindeligvis imellem 35% og 55% af handlerne. Formidlingsaftalerne viser, at der ud af 18 eksempler kun er ydet væsentlige rabatter i 4, hvor rabatternes størrelse har andraget mellem 21% og 24%.

9 virksomheder har givet oplysninger om deres rabatter ved "hurtige salg" omfattende 130 salg. Som ved alle oplysninger om rabatter er disse angivet enten som skønnede gennemsnit, i intervaller eller som maximumsbeløb. Niveaue er på omkring 3.000 kr. til 5.000 kr. for de fleste virksomheder enkelte noget højere. 10 virksomheder har givet oplysninger om rabatten ved seriesalg/storkunder omfattende 66 handler. Rabatten i kroner varierer mellem 4.500 kr. og 15.000 kr., medens oplysningerne i procent varierer mellem 15% og 50%. For "dyre" villaer har 6 virksomheder givet oplysninger og niveaue her er i størrelsesordenen 10.000 kr. til 25.000 kr. i gennemsnit pr. handel eller fra 10% til 40% i gennemsnit. Enkelte giver noget højere rabatter og andre mindre rabatter. I de handler, hvor sælger har en køber med hvem handlen gennemføres, har 8 virksomheder oplyst, at rabatten ligger i niveaue 50%. De rabatter, der er tilkommet efter forhandling, omfatter typisk afslag i størrelsesordenen 8.000 kr. til 12.000 kr. eller mellem 15% og 25%.

På Sydfyn eller **Svendborg** området var den oprindeligt anmeldte salærtakst 2,38% + 12.000 kr. i grundbeløb. Anmeldelsen omfattede 9 ejendomsmæglere. I 1995 undersøgelsen, der omfattede 8 ejendomsmæglere, havde 5 ejendomsmæglere fortsat fulgt de oprindeligt anmeldte takster, medens 1 havde omlagt taksten til et fast beløb, 1 gav jubilæumsrabat på 25% og 1 fastsatte taksten fra sag til sag. 1998 undersøgelsen omfatter 10 ejendoms-

mæglere fra Svendborg-området, hvoraf 5 ejendomsmæglere - heraf de 3 største i Svendborg - har hævet salærprocenten til 2,58% i løbet af 1997, og grundbeløbet er forhøjet til 13.500 for 4 ejendomsmæglere, medens den sidste har forhøjet til 14.400 kr. Taksten for ejerlejligheder er bibeholdt uændret bortset fra, at grundbeløb er forhøjet tilsvarende som for parcelhuse. De 5 øvrige ejendomsmæglere i Svendborg anvender enten individuel salærfastsættelse fra sag til sag eller, der anvendes et fast kronebeløb.

8 af ejendomsmæglerne giver rabatter imellem 5% og 20% af handlerne. Det er oplyst, at rabatter særligt gives i forbindelse med, at sælgeren har en køber på hånden, hvilket er oplyst af 6 ejendomsmæglere. Disse rabatter er for 4 ejendomsmæglere opgivet at variere mellem 38% og 80%, medens 2 ejendomsmæglere oplyser, at rabatten andrager mellem 3.000 og 5.000 kr. Formidlingsaftalerne viser, at salærniveauet følges uanset takst.

I **Holbæk** kommune var den tidligere anmeldte vejledende takst på 3% og et markedsføringsbidrag på 9.000 kr. for både parcelhuse og ejerlejligheder. Af de 9 ejendomsmæglere fra området beregner 4 ejendomsmæglere et procentsalær på 3%, medens de 5 øvrige ligger mellem 2,3% og 2,95%. Markedsføringsbidraget er gennemgående steget, således at 3 ejendomsmæglere beregner sig 9.000 kr. svarende til den tidligere anmeldte takst, medens de øvrige beregner sig fra 13.500 kr. til 24.100 kr.

Specielt vedrørende ejerlejligheder bemærkes, at salærprocenten - i de områder med mange ejerlejligheder - typisk er 1% højere, medens grundbeløbet eller markedsføringsbidraget som regel er uforandret. I nogle områder, f.eks. hvor der er få ejerlejligheder til salg er der ingen eller kun en mindre forskel på salærprocenten, hvilket bl.a. gælder. Nykøbing - Rørvig kommune, Holbæk kommune, Viborg kommune samt til dels Vejen kommune. Dette gælder også Herning-Ikast området, selv om der tidligere var anmeldt en takst på 2,85% + 14.000 kr. for ejerlejligheder anvendes fortsat den lavere tidligere anmeldte lokaltakst for parcelhuse på 2,18% af de fleste ejendomsmæglere i området.

En række lokalområder - typisk kommuner - har ikke tidligere foretaget anmeldelse af en fælles takst, men der har øjensynligt tidligere eksisteret en fælles overenskomst omkring salærfastsættelsen. Enkelte af disse, hvor ensartetheden i salærfastsættelsen er tydelig, vil blive omtalt.

I **Randers** kommune har 11 ud af 13 forretninger en salærprocent på 3,85% for parcelhuse - hvilket er den højest konstaterede fælles salærprocent i undersøgelsen for parcelhuse. De samme forretninger har et grundbeløb på mellem 6.000 kr. og 9.000 kr., hvilket er et betydeligt mindre grundbeløb end i andre områder. En enkel forretning har nedsat salærprocenten siden

1997, medens 5 forretninger har forhøjet grundbeløbet i perioden 1997 - 1998, ligesom 4 forretninger har forhøjet minimumsbeløbet.

Af rabatoplysningerne fremgår, at samtlige ejendomsmæglere giver rabat typisk i 20% til 50% af handlerne. Vedrørende selve rabatten er denne i flere tilfælde angivet i intervaller og procent. Ved ”hurtigt salg” ydes der en rabat i størrelsesordenen 10-25%. Rabat ved salg af ”dyre boliger” omfatter kun 4 ejendomsmæglere, der giver en rabat mellem 10% og 30%. Rabatten, der ydes, hvor sælger har en køber ved formidlingsaftalens indgåelse, har 9 ejendomsmæglere angivet til at være i størrelsesordenen 50%. Af 29 formidlingsaftaler for parcelhuse er der i 9 aftaler givet rabatter af varierende størrelse fra ca. 1.200 kr. til knap 18.000 kr. I 3 af aftalerne er rabatten givet af en ejendomsmægler, som i vidt omfang lader dokumentationsomkostningerne, herunder tilstandsrapport og energimærkning, indgå i salæret.

Det skal anføres, at flere ejendomsmæglere i Randers har oplyst, at der tidligere har været drøftet salærniveau mellem ejendomsmæglerne, men at dette er ophørt for flere år siden. Årsagen til at dette ikke afspejles i salærprocenten skulle være, at de fleste ejendomsmæglere vil tilstræbe en takst, der svarer til lokalområdets almindelige niveau, hvilket er blevet fastlagt for flere år siden, formentlig engang i begyndelsen af 1990'erne.

**Fredericia** kommune omfatter 11 ejendomsmæglerforretninger, hvor alle på nær 2 opererer med en salærprocent på 2,95% og et grundbeløb fra 6.000 kr. til 12.000 kr. samt et minimumssalær fra 14.000 kr. til 24.000 kr. en ejendomsmægler har en salærprocent på 2,50%, medens en ejendomsmægler anvender et fast kronebeløb. De fleste ejendomsmæglere yder rabatter, hvilket sker i 10% til 30% af handlerne. 4 ejendomsmæglere har oplyst, at de giver rabat ved ”et hurtigt salg” i størrelsesordenen 3.000 kr. til 10.000 kr. Som de fleste steder i landet oplyses, at rabatten er i størrelsesordenen 50%, såfremt sælger har en køber ved indgåelsen af formidlingsaftalen.

I **Næstved** kommune har 9 ud af 12 ejendomsmæglere samme salærtakstprocent 3,20%, medens grundbeløbet hos samtlige ejendomsmæglere er i størrelsesordenen 8.000 kr. til 8.500 kr. og minimumsbeløbet hos 7 af ejendomsmæglerne andrager 22.000 kr. Samme takst gælder for ejerlejligheder. 2 ejendomsmæglere med forretningsadresse i Næstved anvender lavere eller andre takster. Som anført i bilag 3 var der tidligere anmeldt en takst gældende for ejendomsmæglerne i Vestsjællands amt og Storstrøms amt, hvor salærprocenten var på 2,80% og grundbeløbet 8.200 kr. og et minimumssalær på 17.000 kr. for både parcelhuse og ejerlejligheder.

Rabatoplysningerne fra området viser, at 4 ud af 12 ejendomsmæglere yder rabat i over 60% af de indgåede handler, medens kun 4 ejendomsmæglere giver rabat i mindre end 25% af handlerne. Oplysningerne i øvrigt om ra-



batter er ikke særligt præcise, idet som en af ejendomsmæglerne anfører ” skemaet på side 4 er udfyldt efter skøn fra samtlige ejendomsmæglerne i firmaet og på basis af stikprøver fra enkelte måneder. Reduktionen er anført i procent, men kan dog være aftalt til fast beløb i formidlingsaftalerne. I flere tilfælde er der givet dekort i salæret ved hurtige handler, uagtet dette ikke har været aftalt i formidlingsaftalerne....Fordelingen i skemaet er vanskelig, da der indgår flere overvejelser ved fastsættelse af salæret...”

I **Vordingborg** kommune, hvorfra der er modtaget spørgeskemaer fra 6 ejendomsmæglerne, har samtlige oplyst et salær på 2,95% samt et grundbeløb på 9.800 kr. og 5 af ejendomsmæglerne har et minimumsbeløb på 18.000 kr. Salærtaksten er ens for parcelhuse og ejerlejligheder, bortset fra at en enkel ejendomsmægler, som oplyser, at grundbeløbet for ejerlejligheder varierer efter salgsprisen. 2 af ejendomsmæglerne har intet salg haft af ejerlejligheder i 1998. En af ejendomsmæglerne har oplyst, at der ikke ydes rabatter, men denne ejendomsmægleres salærindtægter er mindre end 50.000 kr. De øvrige ejendomsmæglerne yder rabatter imellem 10% og 30% af de indgåede handler. Rabatterne er typisk i størrelsen 20-40% og i enkelte tilfælde op til 50%, f.eks. hvis sælger har en køber ved henvendelsen til ejendomsmægleren. Der er indsendt 13 formidlingsaftaler, hvoraf der i en enkel er ydet rabat på 20%, medens der i en anden er givet afslag ved, at ejendomsmægleren afholder udgiften til energimærkning.

En anden mindre kommune med overvejende ens salærtakst er **Sønderborg**, hvorfra der er modtaget oplysninger fra 5 ejendomsmæglerne, hvor 4 ejendomsmæglerne som ”vejledende” salærtakst har angivet 2,10% og 13.500 kr. i grundbeløb. Den sidste ejendomsmægler har angivet taksten 2,50% samt et grundbeløb på 9.800 kr. Endvidere har to ejendomsmæglerne angivet et minimumsbeløb på 20.500 kr. Der foreligger ingen oplysninger om, hvornår salærtaksten sidst er blevet ændret, bortset fra at dette ligger forud for januar 1997. I de nærmestliggende kommuner er salærprocenten, grundbeløbet og et eventuelt minimumsbeløb for de fleste ejendomsmæglerne det samme, altså 2,10% + 13.800 kr. samt minimum 20.500 kr. enkelte ejendomsmæglerne har - ligesom i Sønderborg - en højere salærprocent på 2,30% eller 2,50% og et lidt mindre grundbeløb på 9.800 kr. eller 10.600 kr.

Samtlige ejendomsmæglerne har oplyst, at de yder rabatter. 3 ejendomsmæglerne har oplyst, at det forekommer imellem 10% og 13% af handlerne, medens 2 ejendomsmæglerne har angivet henholdsvis 30% og 40% af handlerne. Alle 5 ejendomsmæglerne har oplyst, at de giver rabat i forbindelse med ”hurtige salg”, hvor rabatten typisk er i størrelsesordenen 20%.

## Bilag 5

### Oversigt over salærniveauet for parcelhuse i de enkelte kommuner

I oversigten vises den midterste værdi (medianen) for observationer i kommunen, dvs. at halvdelen af ejendomsmæglerne har det viste pct.-salær eller et salær, der er lavere. Grundbeløbet/markedsføringsbidraget er beregnet på samme måde.

Faste salærer og salærer uden grundbeløb forekommer, men er relativt sjældne, og er derfor **ikke** medtaget.

Kommune	Pct.-salær	Grundbeløb (kr.)
<b>A</b>		
Albertslund	2,95	10.900
Allerød	2,95	12.000
Allinge-Gudhjem	3,00	10.000
Arden	2,95	8.500
Assens	3,65	7.000
Augustenborg	2,10	13.500
Aulum-Haderup	2,18	16.800
<b>B</b>		
Ballerup	2,95	12.000
Billund	2,18	9.500
Birkerød	2,95	18.500
Bjergsted	2,30	16.800
Bjerringbro	2,73	6.750
Blåbjerg	2,75	9.500
Blåvandshuk	2,75	9.500
Bogense	2,65	12.000
Bov	2,50	10.600
Bramming	2,95	11.500
Bramsnæs	2,95	8.500
Brande	2,18	14.000
Bredebro	2,50	10.000
Broager	2,30	13.500
Broby	2,00	10.000
Brovst	2,95	9.800
Brødstrup	2,18	11.800
Brøndby	2,95	13.900
Brønderslev	2,00	12.000
Brørup	3,60	9.800
Børkop	2,95	8.000
<b>C</b>		
Christiansfeld	3,50	10.000
<b>D</b>		
Dianalund	2,30	13.800
<b>Kommune</b>	<b>Pct.-salær</b>	<b>Grundbeløb (kr.)</b>

	salær	beløb (kr.)
Dragsholm	3,00	14.000
Dragør	2,95	12.000
Dronninglund	2,95	9.800
<b>E</b>		
Ebeltoft	2,95	8.000
Egebjerg	2,58	13.500
Egtved	2,50	9.500
Egvad	2,85	9.500
Ejby	3,65	8.500
Esbjerg	2,85	9.500
<b>F</b>		
Fakse	3,10	8.000
Fanø	2,85	9.500
Farsø	2,25	9.000
Farum	2,95	12.000
Fjends	1,98	16.800
Fjerritslev	2,00	9.000
Fladså	3,20	8.200
Fredensborg-Humlebæk	2,96	9.500
Fredericia	2,95	8.000
Frederiksberg	2,95	15.000
Frederikshavn	2,95	9.950
Frederikssund	2,95	7.500
Frederiksværk	2,95	9.000
Fuglebjerg	2,10	12.600
Fåborg	3,50	7.900
<b>G</b>		
Galten	2,95	9.500
Gedved	2,65	12.500
Gentofte	2,95	15.000
Give	2,20	11.800
Gjern	2,95	11.800
Gladsaxe	2,95	12.000
<b>Kommune</b>	<b>Pct.-salær</b>	<b>Grundbeløb (kr.)</b>

Glamsbjerg	3,65	14.500
Glostrup	2,95	10.000
Gram	3,50	11.000
Grenå	2,95	8.000
Greve	2,95	11.000
Grindsted	1,98	9.500
Græsted-Gilleleje	2,96	12.000
Gråsten	2,50	10.600
Gudme	2,58	13.500
Gundsø	2,95	8.800
Gørlev	2,40	10.900
<b>H</b>		
Haderslev	2,50	10.000
Hadsten	2,75	8.500
Hadsund	2,95	9.800
Hals	3,55	9.800
Hammel	2,95	9.500
Hanstholm	2,00	12.500
Hashøj	2,10	15.800
Haslev	3,10	10.000
Hasle	3,00	12.800
Hedensted	2,18	11.800
Helle	2,75	9.500
Helsinge	2,96	12.000
Helsingør	2,96	12.000
Herlev	2,95	12.000
Herning	2,18	14.000
Hillerød	2,96	12.000
Hinnerup	2,75	8.500
Hirtshals	2,50	11.000
Hjørring	2,50	13.500
Hobro	2,95	9.500
Holbæk	2,95	14.000
Holeby	2,10	13.500
Holmegård	3,20	8.200
Holmsland	2,38	12.900
Holstebro	2,18	14.000
Holsted	3,60	9.800
Horsens	2,14	13.000
Hundested	2,95	9.900
<b>Kommune</b>	<b>Pct.-salær</b>	<b>Grundbeløb (kr.)</b>

Hvalsø	2,95	9.000
Hvidebæk	2,30	16.800
Hvidovre	2,95	11.000
Hvorslev	2,99	6.750
Høje-Tåstrup	2,95	10.900
Højer	2,50	14.900
Højreby	2,50	13.500
Høng	2,40	10.900
Hørning	2,95	9.800
Hørsholm	2,95	15.000
Hårby	3,50	14.000
<b>I</b>		
Ikast	2,18	14.000
Ishøj	2,95	13.000
<b>J</b>		
Jelling	2,25	10.000
Jernløse	2,30	16.000
Juelsminde	1,90	15.500
Jægerspris	2,95	7.500
<b>K</b>		
Kalundborg	2,30	16.800
Karlebo	2,96	12.900
Karup	2,28	11.000
Kerteminde	2,95	10.000
Kjellerup	2,95	11.000
Kolding	3,50	10.000
Korsør	2,10	15.900
København	2,95	12.650
Køge	2,95	10.000
<b>L</b>		
Langebæk	2,95	9.800
Langeskov	2,65	10.000
Langå	2,99	6.000
Ledøje-Smørum	2,95	12.000
Lejre	2,95	10.000
Lemvig	2,38	12.500
Lunderskov	3,50	10.000
Lundtoft	2,50	10.600
Lyngby-Tårnby	2,95	18.000
Læsø	÷	÷
<b>Kommune</b>	<b>Pct.-salær</b>	<b>Grundbeløb (kr.)</b>

Løgstør	2,50	10.000
Løgumkloster	2,25	9.500
Løkken-Vrå	2,50	11.000
<b>M</b>		
Mariager	3,85	6.000
Maribo	2,10	13.500
Marstal	3,00	3.000
Middelfart	2,85	9.800
Midtdjurs	2,95	8.000
Morsø	2,20	12.800
Munkebo	2,65	10.000
Møldrup	2,28	16.000
Møn	2,95	9.800
<b>N</b>		
Nakskov	2,50	14.000
Nexø	2,85	10.000
Nibe	2,00	9.000
Nordborg	2,10	13.500
Nr. Alslev	2,10	13.500
Nr. Djurs	2,95	8.000
Nr. Snede	2,90	12.000
Nr. Åby	2,65	11.500
Nyborg	2,38	12.000
Nykøbing F	2,10	13.500
Nykøbing-Rørvig	3,00	14.500
Nysted	2,10	13.500
Næstved	3,20	8.200
Nørager	2,95	9.800
Nørhald	3,85	6.000
Nørre-Rangstrup	2,50	8.000
<b>O</b>		
Odder	2,95	8.500
Odense	2,65	10.000
Otterup	2,65	10.000
<b>P</b>		
Pandrup	2,95	9.800
Præstø	2,80	8.200
Purhus	3,85	6.000
<b>R</b>		
Ramsø	2,95	5.000
<b>Kommune</b>	<b>Pct.-salær</b>	<b>Grundbeløb (kr.)</b>

Randers	3,85	6.500
Ravnsborg	2,50	14.000
Ribe	2,95	9.500
Ringe	2,65	7.900
Ringkøbing	2,38	12.900
Ringsted	2,80	12.600
Rosenholm	2,95	9.500
Roskilde	2,95	9.500
Rougsø	3,85	7.500
Rudbjerg	2,50	14.000
Rudkøbing	2,50	6.250
Ry	2,85	11.800
Ryslinge	2,65	10.000
Rødby	2,10	14.000
Rødding	3,50	10.500
Rødekrø	2,30	11.500
Rødovre	2,95	10.900
Rønne	2,95	9.800
Rønne	3,00	12.800
Rønnede	3,10	8.000
<b>S</b>		
Sakskøbing	2,10	13.500
Sallingsund	1,98	16.800
Samsø	2,95	4.000
Sejlfjord	1,95	9.800
Silkeborg	2,95	11.800
Sindal	2,50	11.000
Skagen	2,95	9.950
Skanderborg	2,95	9.800
Skibby	2,90	7.500
Skive	1,98	16.800
Skjern	2,38	12.900
Skovbo	2,50	8.000
Skælskør	2,10	15.800
Skærbæk	2,50	10.000
Skævinge	2,96	9.900
Skørping	2,95	8.500
Slagelse	2,86	8.900
Slangørup	2,96	8.800
Solrød	2,95	12.500
<b>Kommune</b>	<b>Pct.-salær</b>	<b>Grundbeløb (kr.)</b>

Sorø	2,80	9.200
Spøttrup	1,98	16.800
Stenlille	2,30	12.600
Stenløse	2,95	7.000
Stevns	2,95	8.200
Struer	2,05	11.000
Stubbekøbing	2,10	13.500
Støvring	2,95	9.800
Sundeved	2,10	13.500
Sundsøre	1,98	16.800
Suså	3,20	8.200
Svendborg	2,58	13.500
Svinninge	2,40	16.000
Sydals	2,10	13.500
Sydfalster	2,10	13.500
Sydlangeland	2,65	13.000
Sydthy	2,00	12.500
Sæby	2,95	9.950
Søllerød	2,95	18.000
Sønderborg	2,10	13.500
Sønderhald	3,85	6.500
Søndersø	2,65	12.000
<b>T</b>		
Them	2,85	11.800
Thisted	2,00	12.500
Thyborøn- Harboøre	1,95	10.900
Thyholm	2,00	12.500
Tinglev	2,50	11.500
Tjele	2,28	16.000
Tommerup	2,00	17.000
Tornved	2,30	16.800
Tranekær	2,65	13.000
Trehøje	2,18	14.000
Trundholm	3,00	14.500
Tølløse	2,40	16.000
Tønder	2,50	14.900

<b>Kommune</b>	<b>Pct.-</b>	<b>Grund-</b>
----------------	--------------	---------------

	<b>salær</b>	<b>beløb (kr.)</b>
Tørring-Uldum	2,90	11.800
Tårnby	2,95	11.500
<b>U</b>		
Ulfborg-Vemb	2,38	12.900
Ullerslev	2,38	11.500
<b>V</b>		
Vallensbæk	2,95	13.900
Vallø	2,95	11.000
Vamdrup	3,50	11.000
Varde	2,85	9.500
Vejen	3,60	11.000
Vejle	2,95	11.800
Viborg	2,28	16.000
Videbæk	2,18	12.900
Vinderup	2,18	13.000
Vissenbjerg	2,00	18.000
Vojens	3,00	10.000
Vordingborg	2,95	9.800
Værløse	2,96	12.000
<b>Æ</b>		
Ærøskøbing	3,00	3.000
<b>Ø</b>		
Ølgod	2,38	9.500
Ølstykke	2,95	6.500
Ørbæk	2,38	12.000
<b>Å</b>		
Åbenrå	2,30	9.900
Åbybro	2,50	9.800
Åkirkeby	3,00	12.800
Ålborg	3,55	11.800
Ålestrup	2,25	12.000
Århus	2,95	9.500
Års	2,50	12.000
Årslev	2,65	10.000
Årup	3,65	4.500
Åskov	2,18	12.900

Landsgennemsnit	2,71	11.241
-----------------	------	--------