

Anmeldelser fra Dansk Ejendomsmæglerforening

Rådsmødet den 16. december 1998

J.nr. 2: 8032-863/psoe

1. Resumé

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) har foretaget anmeldelse af foreningens vedtægter, etiske regler, normer samt kvalitetsnormer.

Med anmeldelsen er ansøgt om ikke-indgreb i medfør af konkurrencelovens § 9 eller - hvis en sådan ikke kan gives - fritagelse efter konkurrencelovens § 8, stk. 1. Der er ligeledes anmodet om en erklæring om ikke-indgreb efter lovens § 11, stk. 4.

2. Afgørelse

Konkurrencerådet vedtog at meddele Dansk Ejendomsmæglerforening følgende:

- at der kan udstedes en erklæring om ikke-indgreb efter konkurrencelovens § 9 for så vidt angår foreningens vedtægter med undtagelse af § 20, da § 20 indeholder bestemmelser, der vurderes at begrænse konkurrencen som nævnt i lovens § 6, stk. 1.
- for så vidt angår vedtægternes § 20 kan der ikke meddeles fritagelse efter konkurrencelovens § 8, stk. 1, idet betingelserne herfor ikke er opfyldt.
- at der kan meddeles en erklæring om ikke-indgreb efter konkurrencelovens § 11, stk. 4, for så vidt angår foreningens vedtægter med undtagelse af § 20.
- at der kan meddeles en erklæring om ikke-indgreb efter konkurrencelovens § 9 og § 11, stk. 4, for så vidt angår foreningens etiske regler, normer og kvalitetsnormer.

3. Sagsfremstilling

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) har foretaget anmeldelse af foreningens

- vedtægter,
- etiske regler,
- normer,
- kvalitetsnormer,
- vedtægter for foreningens Erstatningsfond,
- vedtægter for foreningens 8 kredse samt
- autoriserede købsaftaler med bilag, formidlingsaftaler og standardbestemmelser for erhvervsejendomsmæglerydelser.

Styrelsen har foretaget en vurdering af det indsendte materiale. Styrelsen har ikke - på det foreliggende grundlag - fundet umiddelbare konkurrenceretlige problemstillinger omkring vedtægter for foreningens Erstatningsfond samt i vedtægter for foreningens 8 kredse.

Styrelsen har efter den foretagne umiddelbare vurdering anmodet DE om nærmere at begrunde de ansøgte erklæringer/fritagelse for så vidt angår vedtægter, etiske regler, normer og kvalitetsnormer.

3.1 Dansk Ejendomsmæglerforening (DE)

DE er en interesseorganisation for ejendomsmæglere i Danmark, og har til formål at varetage medlemmernes erhvervsmæssige og branchemæssige interesser.

Pr. 3. juli 1998 havde DE i alt 2.077 medlemmer - 1.954 aktive og 123 passive. Medlemmerne repræsenterer i alt 1.364 forretningssteder. DE repræsenterer ca. 90 pct. af samtlige registrerede **1** ejendomsmæglere i Danmark.

Der findes en alternativ interesseorganisation - Ejendomsmæglerenes Landsorganisation (EL) - der repræsenterer 260 medlemmer - 150 aktive og 110 passive. EL repræsenterer ca. 145 forretningssteder.

Kun et forholdsmæssigt begrænset antal ejendomsmæglere er ikke organiserede, hvilket kan forklares med de lovbestemte **2** forsikrings- og garantiordninger. Såvel DE som EL har tegnet kollektive forsikrings- og garantiordninger.

Under den tidligere konkurrencelov havde DE anmeldt vejledende landsdækkende salærtakster frem til udgangen af 1992. Salærtaksterne blev ophævet på Konkurrencerådets foranledning, jf. Dokumentation, 1992-4, siderne 304-306.

På baggrund af en forespørgsel fra DE fandt Konkurrencerådets sekretariat i efteråret 1992, at foreningens normsæt og etiske regler var omfattet af anmeldelsespligten i den dagældende konkurrencelovs § 5, stk. 1. Ved afgørelsen blev lagt til grund, "at Dansk Ejendomsmæglerforening repræsenterer mere end 90 % af samtlige ejendomsformidlingsvirksomheder i Danmark, og at medlemmerne har pligt til at følge reglerne i normsættet, ligesom de er underkastet de etiske regler, der udgør et tillæg til foreningens vedtægter".

3.2 Det relevante marked

Det anmeldte vedrører formidling af fast ejendom og ydelser i forbindelse hermed.

Det anmeldte berører primært markedet for ejendomsmæglerydelser på ejerboligmarkedet, men berører ligeledes markedet for ejendomsmæglerydelser på erhvervs-, landbrugs- og fritidsboligmarkedet.

Det relevante geografiske marked er Danmark.

3.3 Det anmeldte fra DE

Det anmeldte regelsæt omhandlet i dette notat er foreningens vedtægter, etiske regler, normer samt kvalitetsnormer.

DE's vedtægter

Vedtægterne fastsætter bl.a. foreningens formål, opgaver henlagt til delegeretforsamlingen, styrelsen, styrelsesrådet og kredsene samt arbejdsfordelingen mellem disse. Delegeretforsamlingen, der er foreningens højeste myndighed, fastlægger de overordnede retningslinier for DE. Styrelsen varetager foreningens daglige ledelse. Styrelsesrådet er kontaktorgan mellem kredsene og styrelsen. Styrelsen skal i spørgsmål, der er af afgørende betydning for foreningen, forelægge disse til høring i styrelsesrådet, forinden styrelsen træffer endelig beslutning. Kredsene, der er inddelt i 8 regioner, har bl.a. til formål og opgave inden for kredsens geografiske område at varetage medlemmernes faglige interesser i overensstemmelse med foreningens formål og medvirke til højnelse af standen såvel indadtil som udadtil.

Vedtægterne er senest blevet ændret af delegeretforsamlingen den 15. maj 1998.

Med den seneste revision i maj 1998 af vedtægternes § 20, har DE "valgt at være en forening alene for selvstændige ejendomsmæglere og de hos selvstændige ejendomsmæglere ansatte mæglere. De ejendomsmæglere, der således er ansat hos pengeinstitutter eller hos advokater, som driver ejendomsformidlingsvirksomhed, kan således efter ændringerne i foreningens vedtægter i maj 1998 ikke optages som medlemmer af foreningen".

Vedtægternes § 20 indebærer endvidere, at foreningens medlemmer

- ikke må indgå i kompagniskab med andre ejendomsmæglere, der ikke er medlem af foreningen, eller indgå kompagniskab med ikke-ejendomsmæglere, fx advokater, medmindre medlemmet har såvel ejer- som stemmemajoritet i selskabet,
- ikke må ansætte ejendomsmæglere som filialbestyrere, der ikke er medlem af foreningen,
- ikke må ansætte ejendomsmæglere, som er tilsluttet en anden organisation eller sammenslutning af ejendomsmæglere, der virker i konkurrence med foreningen, dvs. p.t. EL, og
- ikke må være tilsluttet en anden organisation eller sammenslutning af ejendomsmæglere, der virker i konkurrence med foreningen, dvs. p.t. EL.
- er uberettiget til at lade sig ansætte som ejendomsmæglere hos ikke-medlemmer.

DE´s etiske regler

De etiske regler, som er et tillæg til foreningens vedtægter, regulerer medlemmernes optræden over for såvel foreningen som over for kolleger og klienter. Efter reglerne kan foreningens Etske Råd tildele medlemmerne advarsler, irettesættelser, ikende bøder eller ekskludere medlemmer for overtrædelse af foreningens regler i bred forstand (vedtægter, normer og etiske regler mv.). Bøder tilfalder DE.

DE´s etiske regler er senest blevet ændret af delegeretforsamlingen den 14. maj 1993.

De etiske regler indeholder en bestemmelse om, at det ikke er tilladt at rette direkte henvendelse til en kollegas klient, hvor klientforholdet er eller burde være den pågældende bekendt, jf. pkt. II.2. Forbuddet gælder dog ikke almindelige konkurrencemæssige tiltag såsom generel markedsføring, generel direct mail eller lignende.

DE´s normer

Normsættet indeholder minimumskrav for udførelse af ejendomsformidling i overensstemmelse med god ejendomsmægleretik. Det er opdelt i 5 kapitler, der vedrører henholdsvis kravspecifikation i forbindelse med formidling af handel med fast ejendom, generelle forhold for klientbehandling, markedsføring/annoncering, honoreringsprincipper samt omkostningsdækning.

DE´s normsæt er senest blevet ændret i januar 1993.

Med normerne fastsættes minimumskrav, der på nogle punkter er mere vidtgående end hvad lovgivningen og de dertil knyttede bekendtgørelser kræver. Dette gælder eksempelvis kravet om, at påbud fra forbrugerombudsmanden skal efterleves (punkt III.1.). Dette krav er stillet for at sikre, at forbrugeren ikke skal til en efterfølgende retssag, hvis først forbrugerombudsmanden har afgjort sagen. Som et andet eksempel kan nævnes de stillede krav til en vurderingsforretning (syn og skøn) omtalt under punkt I.5. Der findes ifølge det oplyste ingen lovregler på området, og der er med de stillede krav tale om ordensregler til sikring af, at parterne, der rekvirerer en vurdering eller en syn- og skønserklæring, får et brugeligt produkt.

DE´s kvalitetsnormer

Kvalitetsnormerne indeholder retningslinier, som ligeledes er gældende og bindende for foreningens medlemmer. Opdelingen af kvalitetsnormerne følger den normale sagsgang i forbindelse med en ejendomshandel. Kvalitetsnormerne er i overensstemmelse hermed inddelt i 3 faser. Fase 1 omhandler værdiansættelse og formidlingsaftale, fase 2 omhandler ejendom til salg, og fase 3 omhandler ejendom solgt.

Kvalitetsnormerne indeholder ligeledes krav, der på nogle punkter er mere vidtgående end hvad lovgivningen og de dertil knyttede bekendtgørelser kræver. Som eksempel kan her nævnes

sælgers godkendelse af salgsopstillingen og information til sælger om retsvirkningerne af salgsopstillingen (pkt. E2 vedrørende salgsopstilling generelt). Om denne bestemmelse er det oplyst, at det ikke direkte fremgår af lovgrundlaget, at sælger skal godkende salgsopstillingen og informeres om, at denne ifølge domspraksis betragtes som en garanti fra sælger til køber, men det hører ifølge DE med til god ejendomsmæglerskik at give denne information.

3.4 DE's argumentation for de ansøgte erklæringer/fritagelse

DE er af den opfattelse, at **vedtægterne** ikke indeholder konkurrencebegrænsende bestemmelser. Anmeldelsen af vedtægterne er derfor sket ex tunc for det tilfælde, at Konkurrencerådet måtte mene, at vedtægterne og de i henhold til vedtægterne udarbejdede yderligere retningslinier for medlemmerne, måtte indeholde konkurrenceretlige problemer.

DE er opmærksom på, at vedtægternes § 20 indebærer, at ikke alle, der har den relevante uddannelse som ejendomsmægler, og som er registreret i det offentligt tilgængelige register i Erhvervs- & Selskabsstyrelsen, kan blive medlem af foreningen. DE henviser i den forbindelse til, at der findes en alternativ forening for ejendomsmæglere (p.t. EL), ligesom der ikke i lovgivningen eller på andre måder stilles krav om medlemskab af nogen forening for at kunne drive virksomhed som ejendomsmægler. Ifølge DE kan en række ydelser, som medlemmerne opnår gennem deres medlemskab, erhverves uden medlemskab af foreningen. For ejendomsmæglere ansat hos ikke-medlemmer, fx advokatvirksomheder og pengeinstitutter, anføres, at sådanne arbejdsgivere har mulighed for at understøtte deres ansatte ejendomsmæglere med hensyn til uddannelsestilbud, juridisk support, markedsføringstiltag mv.

DE har gjort gældende, at hvor et medlem måtte være ansat hos et ikke-medlem, fx advokatvirksomhed eller pengeinstitut, vil mulighederne for at gennemføre sanktioner over for et uefterretteligt medlem være stærkt begrænset som følge af manglende reaktionsmidler over for dennes arbejdsgiver. Tilsvarende manglende reaktionsmidler gør sig ifølge DE gældende for så vidt angår samarbejder mellem et medlem og et ikke-medlem.

DE fremhæver, at advokatvirksomheder, pengeinstitutter m.fl. der driver ejendomsformidlingsvirksomhed, må betragtes som konkurrenter til de selvstændige ejendomsmæglere, hvorfor sådanne ikke med rimelighed kan forlange at nyde medlemsrettigheder i foreningens regi.

I relation til spørgsmålet om dominerende stilling på det relevante marked, anfører DE, at udover ejendomsmæglere bliver formidling af fast ejendom i et stigende omfang foretaget af advokater samt mindre regionale pengeinstitutter. Endvidere henvises til, at landets største bank har tilkendegivet at ville gå aktivt ind i dette marked med selvstændige forretninger, drevet for bankens regning og risiko med ansatte ejendomsmæglere.

Såfremt det måtte blive fastslået, at DE indtager en dominerende stilling på markedet, er det DE's opfattelse, at vedtægternes § 20 og de øvrige fastsatte regelsæt ikke indebærer misbrug af en dominerende stilling. Hovedformålet med foreningens regelsæt er via et højt krav til faglig og etisk standard at sikre forbrugerne en betryggende og professionel ejendomsomsætning.

Vedrørende bestemmelsen i **de etiske regler** om, at det ikke er tilladt at rette direkte henvendelse til en kollegas klient, hvor klientforholdet er eller burde være den pågældende bekendt, jf. pkt. II.2, har DE anført, at "forbuddet mod at rette direkte henvendelse til en kollegas klient er en sædvanlig og rimelig bestemmelse blandt liberale erhvervsudøvere til sikkerhed mod "pirateri" og lignende og kendes også fra andre brancher, herunder for advokater".

Vedrørende normerne og kvalitetsnormerne har DE anført, at der er tale om minimumskrav, som medlemmerne er forpligtet til at følge. Regelsættene indskrænker ifølge DE ikke den enkelte mæglers handlefrihed, men er med til at sikre et minimum af faglig og etisk standard til gavn for forbrugerne.

4. Vurdering

Det anmeldte er ikke omfattet af bagatelreglerne i konkurrencelovens § 7, da DE repræsenterer ca. 90 pct. af samtlige registrerede ejendomsmæglere i Danmark, og deltagernes samlede årlige omsætning overstiger 1 mia. kr.

4.1 Konkurrencebegrænsende elementer i regelsættene - § 6, stk. 1

Spørgsmålet er, om de anmeldte regelsæt indeholder konkurrencebegrænsende bestemmelser, jf. § 6, stk. 1. En brancheforenings vedtagelser er omfattet af konkurrencelovens § 6, stk. 1, jf. stk. 3.

For vedtægternes vedkommende, må bestemmelserne i § 20 anses for konkurrencebegrænsende. § 20 indeholder væsentlige begrænsninger med hensyn til hvem der kan blive medlem af foreningen, og indeholder tillige bestemmelser, der afskærmer foreningens medlemmer mod nuværende og fremtidige foreninger for ejendomsmæglere.

DE har i forbindelse med vedtægternes § 20 oplyst, at der findes en alternativ forening for ejendomsmæglere (p.t. EL), ligesom der ikke i lovgivningen eller på andre måder stilles krav om medlemskab af nogen forening for at kunne drive virksomhed som ejendomsmægler. Hertil bemærkes, at der blandt ejendomsmæglere er en meget høj organisationsprocent med hensyn til medlemskab af enten DE eller EL. Dette kan forklares med de mangeartede ydelser, som de 2 foreninger stiller til rådighed for sine medlemmer. Dette gælder bl.a. uddannelsesmæssige tilbud, men formentlig i endnu højere grad de af foreningerne tegnede kollektive forsikrings- og garantiordninger. Når der således er tale om et forholdsvist begrænset antal mæglere, som ikke er organiseret i enten DE eller EL, må dette tages som udtryk for, at en ejendomsmægler har en væsentlig erhvervsmæssig interesse i at være tilknyttet en af de 2 brancheforeninger, hvoraf DE som nævnt er langt den største.

Om specielt forbuddet imod at medlemmerne lader sig ansætte som ejendomsmæglere hos ikke-medlemmer bemærkes, at konkurrencebegrænsningen ligger i, at advokatvirksomheder mv. herved vanskeligere kan trænge ind på markedet. Hvis de ansætter ejendomsmæglere, vil disse skulle stå uden for DE og derved ikke blive tilbudt kurser og modtage diverse informationsmateriale. Det kan endda blive vanskeligt at få ejendomsmæglere til at søge ansættelse, når det vil tvinge dem til at forlade DE.

Flere af de omhandlede begrænsninger i § 20 ligner bestemmelser, som rådet tidligere er blevet præsenteret for inden for andre liberale erhverv. Under den tidligere konkurrencelovgivning gav dette anledning til flere såkaldte § 15-udtalelser, hvori rådet anbefalede en ophævelse eller i det mindste en liberalisering af bestemmelser, som begrænsede konkurrencen og/eller den frie erhvervsudøvelse. Der kan således henvises til rådets henvendelse vedrørende begrænsninger i revisorers etablerings- og erhvervsfrihed [3](#), hvor offentligt fastsatte bestemmelser medfører, at statsautoriserede og registrerede revisorer ikke må drive virksomhed i fællesskab eller sammen med andre rådgivere, at statsautoriserede revisorer ikke må arbejde i en virksomhed, som ledes af en registreret revisor eller anden rådgiver, og at muligheden for at etablere filialer begrænses.

Med hensyn til **de etiske regler** kan der stilles spørgsmålstejn ved, om forbuddet mod at rette direkte henvendelse til en kollegas klient, hvor klientforholdet er eller burde være den pågældende bekendt, er konkurrencebegrænsende. Forbuddet gælder dog som nævnt ikke almindelige konkurrencemæssige tiltag såsom generel markedsføring, generel direct mail eller lignende. Det må videre tages i betragtning, at en tilsvarende bestemmelse også findes i andre brancher, og at forbuddet næppe kan anses for konkurrencebegrænsende.

Vedrørende DE's **normer og kvalitetsnormer** bemærkes, at selv om der er tale om krav, som

medlemmerne er forpligtet til at følge, og at der på nogle områder stilles større krav end hvad der følger af lovgivning mv., ses de ikke at have noget konkurrencebegrænsende indhold.

Sammenfattende er det anmeldte således alene omfattet af forbuddet mod konkurrencebegrænsende aftaler i konkurrencelovens § 6, stk. 1, for så vidt angår foreningens vedtægters § 20, hvorimod foreningens øvrige regelsæt, dvs. etiske regler, normer og kvalitetsnormer, ikke ses at være konkurrencebegrænsende.

4.2 Vurdering om ikke-indgreb efter § 9

Det følger af ovenstående, at der ikke vil være grundlag for at kunne meddele en ikke-indgrebserklæring efter konkurrencelovens § 9 for så vidt angår foreningens vedtægters § 20, da § 20 indeholder bestemmelser, der vurderes at begrænse konkurrencen som nævnt i lovens § 6, stk. 1. Derimod vil der være grundlag for at kunne meddele en ikke-indgrebserklæring efter konkurrencelovens § 9 for så vidt angår vedtægternes øvrige bestemmelser samt foreningens etiske regler, normer og kvalitetsnormer.

4.3 Vurdering om fritagelse efter § 8, stk. 1

Der må herefter tages stilling til, om samtlige betingelser for fritagelse i konkurrencelovens § 8, stk. 1, er opfyldt for så vidt angår foreningens vedtægters § 20. Med § 20 menes også her de stramninger i § 20, der blev vedtaget i maj 1998, og som medførte stramninger med hensyn til hvem der kan blive medlem af foreningen, og som ligeledes indebærer en afskærmning af foreningens medlemmer mod nuværende og fremtidige foreninger for ejendomsmæglere. Foreningens øvrige regelsæt skal ikke undergives en tilsvarende vurdering, jf. konklusionen nævnt i afsnit 4.2.

Ad § 8, stk. 1, nr. 1

DE har ikke begrundet, at de ændrede vedtægters § 20 bidrager til at styrke og forbedre effektiviteten for de omhandlede tjenesteydelser (formidling af fast ejendom og ydelser i forbindelse hermed) eller fremmer den tekniske eller økonomiske udvikling.

Ad § 8, stk. 1, nr. 2

DE har ligeledes heller ikke begrundet, at de ændrede vedtægters § 20 har været medvirkende til at gavne forbrugerne.

Ad § 8, stk. 1, nr. 3

Vedtægternes § 20 indeholder flere unødvendige begrænsninger for at opnå de omhandlede mål.

Det må i denne sammenhæng anses for at være en unødvendig begrænsning, at man ikke må ansætte en ejendomsmægler som filialbestyrer, som ikke er medlem af foreningen. Ligeledes kan der fx peges på den unødvendige begrænsning med hensyn til, at foreningens medlemmer er uberettiget til at lade sig ansætte som ejendomsmæglere hos ikke-medlemmer. Betingelsen om unødvendige begrænsninger er således ikke opfyldt.

Ad § 8, stk. 1, nr. 4

Vedtægternes § 20 indeholder som tidligere nævnt væsentlige begrænsninger med hensyn til hvem der kan blive medlem af foreningen, og indeholder ligeledes bestemmelser, der afskærmer foreningens medlemmer mod såvel den nuværende alternative forening for ejendomsmæglere (EL) som mulige fremtidige brancheforeninger. Med de nævnte begrænsninger udelukkes den nævnte konkurrence, hvorfor betingelsen ikke kan anses for opfyldt.

På baggrund af en samlet bedømmelse findes betingelserne i konkurrencelovens § 8, stk. 1, ikke at være opfyldt for foreningens vedtægters § 20.

4.4 Vurdering om ikke-indgreb efter § 11, stk. 4

DE har anmodet om en erklæring om ikke-indgreb efter konkurrencelovens § 11, stk. 4, for de fire

regelsæt.

Det må antages, at en forening ved sine vedtægtsbestemmelser og regelsæt kan misbruge en markedsposition efter konkurrencelovens § 11, hvis foreningen antages at være dominerende på det relevante marked.

I den aktuelle situation, hvor DE repræsenterer ca. 90 pct. af samtlige registrerede ejendomsmæglere i Danmark, må dominanskriteriet anses for opfyldt.

Der findes som nævnt konkurrencebegrænsende bestemmelser i de anmeldte vedtægter (§ 20), som må ophæves. Når de omhandlede stramninger vedtaget i maj 1998 af § 20 er ophævet, vil der ud fra de foreliggende oplysninger kunne meddeles en erklæring om ikke-indgreb efter § 11, stk. 4, for de øvrige dele af de anmeldte vedtægter. Som følge heraf vil der ikke være grundlag for at meddele DE en erklæring om ikke-indgreb efter konkurrencelovens § 11, stk. 4, for så vidt angår vedtægternes § 20.

Med hensyn til foreningens etiske regler, normer og kvalitetsnormer, findes disse regelsæt ikke at indeholde bestemmelser, der udgør misbrug af en dominerende markedsposition, hvorfor der kan meddeles DE den ønskede erklæring om ikke-indgreb efter konkurrencelovens § 11, stk. 4, for så vidt angår de 3 regelsæt.

<SMALL>[1](#) Registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen

[2](#) Lov om omsætning af fast ejendom samt den i medfør af lovens § 8 udstedte bekendtgørelse nr. 1010 af 12. december 1994 om ejendomsformidlers sikkerhedsstillelse, der pr. 1. januar 1999 erstattes af bekendtgørelse nr. 617 af 19. august 1998 om ejendomsformidlers sikkerhedsstillelse og behandling af betroede midler.</SMALL>

<SMALL>[3](#) Dokumentation, 1992-3, siderne 238-241</SMALL>