

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN

18. maj 2005

Besvarelse af spørgsmål 1 (L 156 – Forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom) stillet af Erhvervsudvalget den 25. april 2005.

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

”Ministeren bedes oversende en kopi af Dansk Ejendomsmæglerforenings salærundersøgelse, som er udført af Deloitte, samt ministerens kommentar til denne undersøgelse, hvor der antydes meget forskellige resultater i forhold til Konkurrencestyrelsens analyser. Det ønskes også klargjort om beløb er inklusive eller eksklusive moms og om beløbsangivelser er bruttoindtjeningsbeløb eller der er fratrukket enkelte omkostningslementer, så der er tale om nettoindtjening.

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Endvidere bedes ministeren kort gennemgå konkurrenceudviklingen i branchen, herunder nævne væsentlige forhold, der påvirker konkurrencen”

Svar:

Hermed oversendes en kopi af Dansk Ejendomsmæglerforenings salærundersøgelse, som er udført af Deloitte.

Jeg har bedt Konkurrencestyrelsen analysere materialet fra Dansk Ejendomsmæglerforening. Konkurrencestyrelsen oplyser følgende:

”Indledningsvis skal det oplyses, at de anførte beløb i konklusionen fra Deloitte’s undersøgelse er bruttosalærer og markedsføringsbidrag eksklusive moms.

Der er ikke modstrid mellem resultaterne af de to undersøgelser, hvad angår salærer og markedsføringsbidrag.

Deloitte-undersøgelsen belyser på grundlag af indhentede formidlingsaftaler de realiserede salærer for handler i januar 2005. De gennemsnitlige salærer er inklusive realiserede rabatter og omfatter også specielle koncepter, hvor salæret er lavere end svarende til det typiske salærberegningskoncept.

I modsætning hertil belyser Konkurrencestyrelsens undersøgelse dels salærberegningen ved specielle koncepter, dels salærberegningen ved de typiske salærberegningskoncepter uden rabat. Desuden er foretaget en analyse af omfanget af rabatter. Undersøgelsen bygger på oplys-

ninger indhentet fra ejendomsmæglere.

I nedenstående tabel er foretaget en sammenligning af gennemsnitlige salærer inklusive moms for parcelhuse i de to undersøgelser.

Tabel 1. Gennemsnitlige salærer, kr. inklusive moms

	Deloitte	Konkurrencestyrelsen	Konkurrencestyrelsen
	Realiserede salærer inklusive specielle koncepter	Typiske salærer eksklusive rabatter og specielle koncepter	Typiske salærer inklusiv gennemsnitlig rabat men eksklusive specielle koncepter
København og Frederiksberg	70.000	103.000	81.000
Københavns amt	74.000	69.000	55.000
Øerne i øvrigt	43.000	48.000	38.000
Århus	44.000	48.000	38.000
Jylland i øvrigt	43.000	46.000	36.000

Anmærkninger: Der er ved beregningen af Deloitte's gennemsnitssalærer taget hensyn til, at Konkurrencestyrelsens undersøgelse er baseret på oplysninger fra ejendomsmæglere i udvalgte områder. Tallene er afrundede. Midterste kolonne svarer til tabel 4.8 i kapitel 4 i Konkurrenceredegørelse 2004. I højre kolonne er fratrukket 21 pct., der er den gennemsnitlige rabat ifølge Konkurrencestyrelsens undersøgelse.

Tages der hensyn til rabatter, er det gennemsnitlige salær højere i Deloitte's undersøgelse undtagen i København og Frederiksberg.

Hvad angår forholdene i København og Frederiksberg samt for ejerlejligheder i Århus, fremgår det af Deloitte's undersøgelse, at den gennemsnitlige realiserede salærprocent her er betydeligt lavere end den typiske salærprocent, der er anvendt i Konkurrencestyrelsens undersøgelse. Dette tyder på, at forekomsten af specielle koncepter er større i København og Frederiksberg end i resten af landet.

Der er ikke nogen forskelle i de to undersøgelser belysning af niveau og spredning i markedsføringsbidrag. Det er således fortsat almindeligt, at det samlede vederlag (salær + markedsføringsbidrag) i højprisområder kan blive i omegnen af 100.000 kr. inklusive moms, som det fremgår af Konkurrencestyrelsens undersøgelse.

Af Deloitte's analyse af spredningen i salærprocenterne fremgår, at knap 70 pct. af handlerne er realiseret til salærprocenter svarende til de typiske salærprocenter, som er anvendt i Konkurrencestyrelsens undersøgelse. Knap 15 pct. af handlerne er realiseret til højere salær-

procenter, og godt 15 pct. til lavere salærprocenter.

Af Konkurrencestyrelsens undersøgelse fremgår, at ca. 10 pct. af ejendomsmæglerne på tidspunktet for undersøgelsen anvendte specielle koncepter, der indebærer lavere salærprocenter.

Da det er forskellige opgørelsesmetoder i de to undersøgelser, kan tallene ikke uden videre sammenlignes, men det samlede materiale indikerer, at der siden Konkurrencestyrelsens undersøgelse kan være sket en stigning i udbuddet af specielle koncepter med lavere salærer, særligt i større byområder.

Baggrunden for dette kan - som anført af Dansk Ejendomsmæglerforening - være, at der på det seneste er sket et fald i antallet af udbudte ejerboliger. Det store fokus på området i kølvandet på Konkurrencestyrelsens undersøgelse kan også have medvirket til skærpet konkurrence. Endelig synes det indsamlede annoncemateriale at indikere, at der specielt i januar 2005 er givet større tidsbestemte rabatter.”

Jeg deler Konkurrencestyrelsens vurdering af, at resultaterne af Deloitte's undersøgelse ikke giver belæg for, at der i almindelighed er sket en forbedring af konkurrencesituationen, der har ført til lavere salærer.

Hvad angår konkurrenceudviklingen i branchen, fremgår det ved en sammenligning af det gennemsnitlige salær i Deloitte's undersøgelse med det gennemsnitlige salær inkl. rabatter i Konkurrencestyrelsens undersøgelse, at salærniveauet fortsat er steget, bortset fra i København og Frederiksberg samt for ejerlejligheder i Århus. I disse områder kan der være sket en stigning i udbuddet af specielle koncepter og salæraftaler med rabat. Denne udvikling giver imidlertid ingen garanti for, at der vedvarende vil være en hensigtsmæssig konkurrence i alle områder og under alle konjunkturf forhold.

Jeg finder derfor, at der fortsat er behov for at bringe reguleringen på linie med andre lande ved at fjerne unødige barrierer i den nuværende lovgivning, som hæmmer tilgangen til markedet af nye udbydere med andre koncepter.

Den foreslåede revision af loven vil sammen med regeringens initiativer i publikationen ”Bedre og billigere bolig” bidrage til at skabe bedre konkurrencemæssige vilkår, så den nødvendige tilpasning i branchen vil ske ud fra forbrugernes præferencer.