

Bemærkninger til forslaget

1. Det er til betydelig skade for både købere og sælgere af fast ejendom, at der – med regeringens fulde velsignelse – er opstået oligopolistiske tilstande både på realkreditmarkedet, hvor tre store kreditforeninger dominerer, og – siden 1989 – tillige på ejendomsformidlingsmarkedet.

Dette beslutningsforslag tilsigter at afbøde de væsentligste virkninger af oligopolet på ejendomsformidlingsmarkedet.

2. Ejendomsformidlere – ejendomsmæglere og ejendomshandlere – har i en meget lang årrække været den vigtigste afsætningskanal for realkreditinstitutternes ejerskiftelån for ejerboliger og fritidshuse.

Efter at regeringen i 1989 gav realkreditinstitutterne tilladelse til at drive franchisegivervirksomhed på ejendomsformidlingsområdet, er der sket en alvorlig underminering af den uafhængighed og selvstændighed, der må kræves i et frit og konkurrencepræget samfund. De krav, der i ejendomsmæglerbekendtgørelsen af 1990 stilles til franchiseaftalerne, er så utilstrækkeligt og dårligt gennemtænkt, at de tre realkreditinstitutter uanfægtet har kunnet sikre sig meget omfattende kontrol med afsætningskanalerne for ejerskiftelån. De tre realkreditinstitutioner har i deres stræben efter markedskontrol alle valgt at knytte ejendomsmæglere og -handlere til sig via en række af aftalekomplekser, der har fjernet store dele af den frie konkurrence. Der er herved reelt opstået et oligopol, dvs. en markedsform, hvor et lille antal udbydere er så store i forhold til det samlede marked, at de har en dominerende indflydelse på konkurrenceforholdene på markedet.

I de seneste år er udviklingen desuden præget af, at også pengeinstitutter og forsikringsselskaber er indtrådt som samarbejdspartnere på specielle finansielle områder, og situationen kan derfor kort skitseres sådan:

Nykredit-komplekset havde i 1990 på ejerboligområdet en markedsandel af ejerskifterealkreditlån på ca. 45 pct. Nykredits aftalekompleks omfatter blandt ejendomsformidlere bl.a. JN Gruppen med 134 franchiseforretninger, Scheel & Orloff-gruppen med 23 franchiseforretninger, Ejendomsringen Danmark

med 77 forretninger, og Nykredit har – igennem et samarbejde med Unibank A/S – desuden forbindelse til DanBolig-kæden med 43 samarbejdsdeltagere. Nykredit-komplekset, der også omfatter forsikringskoncernen Tryg, tegnede sig i 1990 for ca. 25 pct. af ejendomsformidlingsvirksomhederne med en markedsandel på ca. 33 pct. af ejerboligområdet.

Kreditforeningen Danmark-komplekset havde i 1990 på ejerboligområdet en markedsandel på ejerskifterealkreditlån på ca. 35 pct. I dette samarbejde er indgået aftaler med Realgruppen med 140 deltagere og Home-gruppen med 107 franchiseforretninger. Aftalekomplekset, der også omfattede samarbejde med Bikuben, Sparekassen Sydjylland, Sparekassen Nordjylland og Amtssparekassen Fyn, tegnede sig i 1990 for ca. 20 pct. af ejendomsformidlingsvirksomhederne med en markedsandel på ca. 24 pct. af ejerboligområdet.

EDC-gruppen/BRF-Kredit-komplekset, der tillige omfatter samarbejde med Balticakoncernen, tegnede sig ligeledes for en ret stor markedsandel. BRF-Kredit havde i 1990 en markedsandel på ca. 20 pct. af ejerskifterealkreditlåne på ejerboligområdet. EDC-gruppen, der i 1990 omfattede 178 EDC-forretninger, tegnede sig for ca. 15 pct. af ejendomsformidlingsvirksomhederne og ca. 21 pct. af omsætningen på ejerboligområdet.

Tilsammen er således størstedelen af ejendoms-handelen nu tilknyttet de tre realkreditinstitutter, idet de ejendomsformidlere, der indgår i aftalekomplekserne, i 1990 handlede ca. 80 pct. af ejerboligerne og fritidshusene og samlet repræsenterede ca. 60 pct. af samtlige ejendomsformidlingsvirksomheder.

En af virkningerne heraf har været, at Konkurrencerådet har bestemt, at de tidligere hemmeligholdte franchiseaftaler skal anmeldes til rådet og nu er gjort offentligt tilgængelige.

En anden virkning var, at industriministeren i november 1991 besluttede at nedsætte et udvalg, der skal kulegrave ejendomsmæglerbranchens forhold, et initiativ, der naturligvis skulle have været taget, inden regeringen så hovedløst besluttede sig for at god-