



## **Ejendomsforeningen Danmarks retningslinjer for konkurrenceretlig compliance**

### **1. Ejendomsforeningen Danmarks virksomhed og formålet med retningslinjerne for konkurrenceretlig compliance**

”Compliance” betyder overensstemmelse. Formålet med retningslinjerne i dette dokument er at sikre, at Ejendomsforeningen Danmark i sit virke handler i overensstemmelse med de konkurrenceretlige regler.

Ejendomsforeningen Danmark er den professionelle erhvervsorganisation for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom. Ejendomsforeningen Danmark er en politisk medlemsstyret organisation, og medlemmerne dækker ca. 85 procent af det professionelle ejendomsmarked. Organisationen varetager medlemmernes politiske interesser og sørger for, at branchens synspunkter bliver hørt i ministerierne og på Christiansborg. Foreningen har et etableret netværk på den politiske scene i ind- og udland og et omfattende netværk af samarbejdspartnere på det danske og det internationale ejendomsmarked.

Ejendomsforeningen Danmark har desuden en lang række serviceydelser, som tilbydes medlemmerne. Organisationen har en række veletablerede medier, som sikrer, at medlemmerne hurtigt og løbende bliver opdateret om udviklingen inden for brancherelevant lovgivning og praksis. Derudover udbydes et omfattende kursusprogram og en privat ejendomsadministratoruddannelse. Endvidere er Ejendomsforeningen Danmarks jurister i daglig kontakt med medlemmer og yder rådgivning over for disse i den telefoniske juridiske hotline. Formålet med serviceydelserne er at bidrage til udviklingen af en fagligt stærk og professionel ejendomsbranche.

Ejendomsforeningen Danmark har hovedkontor i København. Endvidere har organisationen en afdeling med kontor i Aarhus med en deltidsansat medarbejder og et formaliseret samarbejde med Ejendomsforeningen Fyn, der har kontor i Odense. I alt er der ca. 21 ansatte i Ejendomsforeningen Danmark inkl. timeansatte medarbejdere.

Ejendomsforeningen Danmark har internt etableret en række faglige og regionale foreningsudvalg og stående erfa-grupper, hvor vidensopsamling og videndeling er nøgleordene. Foreningsudvalgene og erfa-grupperne, der består af virksomheder og rådgivere, der i væsentlig grad har sammenfaldende politiske og kommercielle interesser, skal bl.a. rådgive foreningens bestyrelse og sekretariat om foreningens politik inden for udvalgenes områder. De bidrager også til formidling af viden til foreningens øvrige medlemmer om faglige emner. Sekretariatsfunktionen for udvalgene/erfa-grupperne udøves af en medarbejder i Ejendomsforeningen Danmark. De omfattede udvalg/erfa-grupper fremgår af bilag 1 til compliance-programmet.

Dette compliance-program skal anvendes i alle dele af Ejendomsforeningen Danmarks arbejde, herunder når der afholdes konferencer, gåhjemmøder, kurser og møder i bestyrelser, foreningsudvalg og erfa-grupper mv.

Samtlige ledere og medarbejdere i Ejendomsforeningen Danmark er ansvarlige for at konkurrencereglerne overholdes i det daglige virke. Alle har derfor et ansvar for at sætte sig ind i og følge retningslinjerne i dette compliance-program.



Hvis du har spørgsmål til dette compliance-program eller er i tvivl om, hvordan retningslinjerne overholdes, skal du henvende dig til Ejendomsforeningen Danmarks chefjurist.

## **2. Konkurrencereglerne**

EU-konkurrencereglerne og den danske konkurrencelov indeholder begge forbudsregler, som har stort set samme indhold. Beskrivelserne af gældende ret og retningslinjerne i dette compliance-program er udarbejdet på grundlag af reglernes indhold, juridisk litteratur og praksis fra såvel Konkurrencerådet og -ankenævnet som de civile domstole, herunder Højesteretspraksis, vedrørende brancheorganisationers overtrædelser af konkurrencelovens regler

Grundlæggende gælder der to forbud mod konkurrencebegrænsende adfærd. Det følger heraf, at hvis en adfærd udøves i strid med disse forbud, vil adfærden som udgangspunkt være ulovlig.

### **2.1. Forbuddet mod konkurrencebegrænsende aftaler**

For det første gælder der et forbud mod konkurrencebegrænsende aftaler og samordnet praksis, hvor konkurrenter eller samarbejdspartnere koordinerer en handlemåde. Forbuddet findes i konkurrencelovens § 6 og i EU-traktatens art. 101. Reglen sigter primært mod at forbyde aftaler mellem konkurrerende virksomheder, hvis aftalen har til formål eller har som følgevirkning, direkte eller indirekte, at konkurrencen begrænses, hindres eller fordrejes.

Forbuddet gælder aftaler, der indgås mellem konkurrerende virksomheder på samme produktions- eller omsætningstrin, fx aftaler mellem minimum to producenter indbyrdes eller mellem to distributører/aftagere indbyrdes. Dette kaldes horisontale konkurrencebegrænsende aftaler.

Forbuddet gælder også aftaler, herunder samarbejdsaftaler, mellem virksomheder på forskellige trin i produktions- og omsætningskæden, fx mellem producenter og distributører/aftagere indbyrdes. Dette kaldes vertikale konkurrencebegrænsende aftaler.

Forbuddet gælder ifølge konkurrenceloven og praksis alle typer aftaler, således både *skriftlige og mundtlige aftaler samt "gentlemens agreements" og stiltiende aftaler mv.*

Forbuddet forudsætter altså samlet set, at der er mindst to virksomheder involveret, og at der hos virksomhederne er opnået enighed, dvs. at der blandt disse er etableret *en fælles vilje* om at agere på en bestemt måde på markedet.

#### **2.1.1. Vedtagelser i brancheorganisation**

Det følger af konkurrencereglerne og fast praksis, at *vedtagelser i en branche- eller erhvervsorganisation* mv. også er omfattet af forbuddet mod konkurrencebegrænsende aftaler.

Dette skal forstås således, at *beslutninger* truffet i organisationen samt *anbefalinger, vejledninger og henstillinger*, som Ejendomsforeningen Danmark udsender eller giver til medlemmerne kan være i strid med forbudsreglen, hvis disse har til formål (dvs. er egnet til) eller har som følgevirkning at virke konkurrencebegrænsende.



Vedtægter kan ifølge praksis også omfatte *vedtægter* i en forening stiftet af konkurrerende virksomheder (fx en brancheorganisation), som fastsætter vilkår fx for optagelse, udtrædelse, adgang til at henvende sig til de deltagende virksomheders kunder mv., som er egnet til at begrænse konkurrencen.

Overtrædelser af dette forbud er historisk set ofte sket ved aftaler mellem konkurrerende virksomheder eller leverandører og disses aftagere eller i forbindelse med møder mellem konkurrenter i branche- eller erhvervsorganisationens regi.

### 2.1.2. Informationsudveksling med medlemmerne

Der er desuden doms- og konkurrencerådpraksis for, at overtrædelse af forbuddet mod konkurrencebegrænsende vedtægter i en branche- eller erhvervsorganisation også kan bestå i, at organisationen udsender eller giver *andet materiale eller andre oplysninger* til medlemmerne, som er konkurrencefølsomme og kan påvirke medlemmernes markedsmæssige adfærd. En sådan informationsudveksling kan være ulovlig og i strid med forbuddet i konkurrencereglerne.

Konkurrencefølsomme oplysninger er typisk kommercielle oplysninger, som en virksomhed under normale forhold vil holde fortroligt. Sådanne oplysninger kan betegnes som virksomhedens ”konkurrenceparametre”. I forhold til konkurrencereglerne opdeles konkurrenceparametrene i primære og sekundære parametre.

<b>Konkurrenceparametre</b>
<p><u>Primære konkurrenceparametre:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Priser og prisniveauer, herunder rabatter</li><li>• Omkostninger og omkostningsniveauer</li><li>• Produktkvalitet og kvalitetsudvikling</li><li>• Afsætningsforhold og markedsandele</li><li>• Oplysninger om forhandlinger med kunder, leverandører og samarbejdspartnere</li><li>• Indtjeningsgrader og avancer for salget af varer eller tjenesteydelser</li><li>• Særlige kvalitetskrav til leverandører, herunder tekniske krav</li><li>• Lignende forhold, der typisk har væsentlig indflydelse på kunders og samarbejdspartneres valg af leverandør</li></ul>
<p><u>Sekundære konkurrenceparametre:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Betalings- og leveringsbetingelser</li><li>• Reklamationsbetingelser</li><li>• Afhjælpningsforanstaltninger – hvis en leveret vare eller tjenesteydelse er mangelfuld</li><li>• Lignende forhold, der typisk har mindre indflydelse på kunders og samarbejdspartneres valg af leverandør</li></ul>

Det er mest problematisk at udveksle materiale og oplysninger om de primære konkurrenceparametre, men forbuddet mod konkurrencebegrænsende aftaler kan overtrædes ved udveksling af såvel primære som sekundære konkurrenceparametre. Dog kan udarbejdelse af almindelige leveringsvilkår, der kun vedrører de sekundære parametre, under nærmere betingelser være i overensstemmelse med konkurrencereglerne, jf. nærmere herom nedenfor.



Oplysninger om konkurrenceparametrene kan tage forskellige former og kan bl.a. ske på hjemmesider, i nyhedsbreve og medlemsblade m.v.

Ifølge doms- og konkurrencerådspraksis kan også statistikker, prognoser og standarder, der udarbejdes på baggrund af og behandler konkurrenceparametrene blive anset for i strid med forbuddet mod konkurrencebegrænsende aftaler og samordnet praksis i konkurrencelovens § 6 og EU-traktatens art. 101.

## **2.2. Forbuddet mod misbrug af dominerende stilling**

Den anden konkurrenceretlige forbudsregel omhandler forbuddet mod misbrug af dominerende stilling. Forbuddet findes i konkurrencelovens § 11 og EU-Traktatens art. 102. Dette forbud gælder kun virksomheder, der har en dominerende stilling på et givent marked. Forbuddet medfører, at disse virksomheder er underlagt skærpede krav til deres adfærd.

En virksomhed har en dominerende stilling, når den indtager en økonomisk magtposition, som sætter virksomheden i stand til – uafhængigt af konkurrenter, kunder og leverandører - at hindre, at der opretholdes en effektiv konkurrence på det relevante marked. Forbuddet mod misbrug af dominerende stilling kan derfor blive relevant, selvom der kun er én virksomhed involveret, dvs. at forbuddet er rettet mod en *ensidig adfærd*, som kan gennemtrumfes netop pga. virksomhedens magtposition.

Det bemærkes, at konkurrencelovens § 6/EU-traktatens art. 101 om forbud mod konkurrencebegrænsende aftaler også gælder for en dominerende virksomhed.

Forbuddet i konkurrencelovens § 6/EU-traktatens art. 101 har ingen relevans i relation til Ejendomsforeningen Danmark og medlemmerne. Dette skyldes, at der ikke optræder virksomheder, der indtager dominerende stillinger på deres relevante markeder.

## **3. Undtagelser og fritagelse fra konkurrencereglerne**

Der findes forskellige tilfælde, hvor en aftale ikke ”rammes” af forbuddet, selvom der måske umiddelbart synes at foreligge en ulovlig konkurrencebegrænsende aftale.

### **3.1. Lovkrav eller offentligretlig regulering**

Det følger af konkurrenceloven og af EU-praksis, at en given konkurrencebegrænsning, som følge af aftale eller anden adfærd, ikke er forbudt, hvis konkurrencebegrænsningen er en *direkte og nødvendig følge af lovkrav eller anden offentlig regulering*. Undtagelsen gælder både, hvis aftalen eller adfærden er en følge af EU-lovgivning eller national lovgivning. I dette tilfælde vil det sandsynligvis forholde sig således, at Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen ikke kan gribe ind i sagen pga. lovkravet.

Det undtager som klart udgangspunkt ikke fra forbuddet, hvis en ulovlig aftale eller adfærd sker efter anmodning eller opfordring fra en offentlig myndighed, medmindre virksomheden er lovmæssigt forpligtet til at følge anmodningen eller opfordringen.

### **3.2. Muligheden for undtagelse/fritagelse i konkurrencereglerne**

En konkurrencebegrænsende aftale mellem virksomheder fritages fra forbuddet, hvis aftalen medfører visse effektivitetsfordele, der i sidste ende kommer forbrugerne til gode, uanset at aftalen anses for at være konkurrencebegrænsende.



Man kan således sige, at effektivitetsfordelene skal opveje de konkurrenceskadelige virkninger af aftalen. Det samme gælder en adfærd eller en samordnet praksis og vedtagelser i erhvervsorganisationen. Det er organisationen, der har den – tunge – bevisbyrde for, at effektivitetsfordelene opvejer de konkurrenceskadelige virkninger.

Virksomheder og organisationer kan herudover anmelde en aftale mv. til Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen og anmode om, at aftalen ”individuel fritages” fra konkurrencereglerne, hvis konkurrencelovens ”effektivitetsbetingelser” foreligger. Betingelserne er følgende:

- 1) Aftalen bidrager til at styrke effektiviteten i produktionen eller distributionen af varer eller tjenesteydelser eller fremmer den tekniske eller økonomiske udvikling.
- 2) Forbrugerne sikres en rimelig andel af fordelene ved aftalen.
- 3) Aftalen pålægger ikke virksomhederne større begrænsninger end nødvendigt for at opnå fordelene.
- 4) Konkurrencen må ikke udelukkes for de pågældende produkter, som aftalen vedrører.

Formålet med at anmelde aftalen mv. er at sikre, at man ikke overtræder forbuddet mod konkurrencebegrænsende aftaler, og dermed at man ikke senere bliver mødt med sanktioner fra konkurrencemyndighedernes side.

Der er ingen pligt til at anmelde en aftale mv. Hvis aftalen opfylder konkurrencelovens betingelser, der knytter sig til de nævnte effektivitetsfordele, vil aftalen være lovlig, uanset at den ikke er anmeldt til Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen. Derudover bør man være opmærksom på, at anmeldelse af en aftale ofte indebærer en arbejdskrævende og langvarig proces, og det er ikke sikkert, at konkurrencemyndighederne vil behandle en anmeldelse.

Det kan ikke generelt siges, hvorvidt det er hensigtsmæssigt at anmelde en aftale, og Ejendomsforeningen Danmark vil derfor i praksis selv skulle foretage en vurdering af, om en aftale eller en anden adfærd (fx videregivelse af en oplysning) opfylder betingelserne for at blive fritaget.

### **3.3. Konkurrencemyndighedernes håndhævelse og sanktioner**

Både den danske Konkurrence- og Forbrugerstyrelse samt EU-Kommissionens konkurrencemyndigheder har beføjelse til at foretage undersøgelser hos virksomheder og branche- og erhvervsorganisationer med henblik på at vurdere, om de overholder konkurrencereglerne. Undersøgelserne kan foretages som led i en generel undersøgelse af et bestemt marked eller sektor, eller det kan foretages individuelt mod en virksomhed eller brancheorganisation.

Konkurrencemyndighedernes mest indgribende beføjelse er at foretage individuelle uanmeldte kontrolundersøgelser (såkaldte ”dawn raids”) mod en virksomhed eller organisation. Konkurrencemyndighederne skal have en retskendelse for at gennemføre et dawn raid mod en virksomhed/organisation.

Ved en dawn raid undersøgelse skal Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen have adgang til alle oplysninger i den virksomhed eller organisation, som undersøges, herunder elektronisk lagrede oplysninger og dokumenter.



Branche-/Erhvervsorganisationer og virksomheder, der overtræder konkurrencelovgivningen kan blive mødt med forskellige sanktioner fra myndighedernes side:

- Der kan blive givet et påbud om at ophøre med overtrædelsen,
- Organisationen/virksomheden kan få en bøde, hvis størrelse afhænger af overtrædelsens karakter, grovhed og varighed. Ifølge retspraksis anses en brancheorganisationens overtrædelse af forbuddet mod konkurrencebegrænsende aftaler som udgangspunkt for en alvorlig overtrædelse af konkurrencelovens forbud. Og både Højesteret og byret har i flere tilfælde givet en bøde til brancheorganisationer på kr. 500.000 for overtrædelse af reglerne.
- Endvidere kan medarbejdere få personlige bøder, hvis de har haft ansvaret for overtrædelserne. Hidtil har det primært været ledende medarbejdere som fx direktør og evt. bestyrelsesformand, der har fået personlige bøder, men lovens bestemmelser giver mulighed for, at også andre medarbejdere, der har været personligt involveret er blevet sigtet. Bødernes størrelse afhænger af overtrædelsens karakter, grovhed og varighed. Både Højesteret og byret har i flere tilfælde givet personlige bøder på kr. 25.000 til involverede personer for overtrædelse af reglerne.
- Ved Lov 2012/1385 blev der endvidere indført hjemmel til at idømme fængselsstraf i op til 1 år og 6 måneder til personer, der som ansat i en virksomhed/organisation forsætligt og groft har overtrådt overtrædelse af konkurrencelovens forbud mod horisontale konkurrencebegrænsende aftaler ("kartelaftale"). Strafferammen kan under særligt skærpene omstændigheder udvides til fængsel i op til 6 års fængsel, jf. straffeloven § 299 c.
- Med indførelse af hjemlen til fængselsstraf har politiet også fået adgang til at anvende tvangsindgreb i deres efterforskning i medfør af retsplejelovens regler. Med en strafferamme på op til 1 år og 6 måneder omfatter tvangsindgrebene bl.a. ransagning hos ikke-mistænkte, observation på offentlig tilgængelige steder af mistænkte, legemsundersøgelse af sigtet, legemsbesigtigelse af ikke-sigtet og offentlig efterlysning af mistænkt gennem presse, radio, fjernsyn m.m. Karakteren af tvangsindgreb over for sigtede/ikke-sigtede udvides ved udvidelse af strafferammen ("under særligt skærpene omstændigheder", jf. straffelovens § 299 c).

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen offentliggør med hjemmel i konkurrenceloven ovennævnte sanktioner, når disse er pålagt virksomheden/organisationen samt personer involveret (personnavne anonymiseres).

Derudover er der risiko for at blive mødt med et civilretligt erstatningsansvar, hvis andre har lidt et økonomisk tab som følge af overtrædelserne.

## **4. Ejendomsforeningen Danmarks aktiviteter**

### **4.1. anbefalinger mv.**

Anbefalinger mv. dækker i det følgende over enhver anbefaling, henstilling, vejledning eller andre udmeldinger fra Ejendomsforeningen Danmark til medlemmerne. Sådanne anbefalinger mv. kan anses for beregnet til at få medlemmerne til at handle på en bestemt måde, eller anbefalingerne kan medvirke til, at medlemmerne kan ensrette deres handlinger på markedet.



Hvis anbefalingen vedrører konkurrenceparametrene (som beskrevet ovenfor under punkt 2.1.2) vil den som klart udgangspunkt blive anset for ulovlig. Det afgørende er, om anbefalingen mv. er egnet til at ensrette medlemmernes handlinger og adfærd på markedet, således at dette kan påvirke konkurrencen.

Anbefalinger mv., som skyldes lovkrav, vil ikke være i strid med forbuddet mod konkurrencebegrænsende aftaler og er derfor uproblematisk.

Anbefalinger mv., som ikke skyldes lovkrav, kan derimod kun anses for lovlige, hvis de opfylder nogle grundlæggende betingelser. Det skal være frivilligt for medlemmerne at følge anbefalingen, og anbefalingen må ikke omhandle priser, omkostninger, og konkrete anbefalinger vedrørende produktkvalitet og kvalitetsudvikling mv. – altså de forhold som anses for konkurrenceparametre.

#### **Eksempel: Ethiske normer for ejendomsadministration**

Ejendomsforeningen Danmark har bl.a. vedtaget interne normer for acceptabel og god etisk adfærd for administratormedlemmer. Normerne beskriver alene retningslinjer for de krav, der må stilles til ejendomsadministratorers professionelle standard og etik, herunder at administratorer: skal overholde gældende lovgivning, skal sørge for, at de selv og deres medarbejdere har de fornødne faglige kvalifikationer, og at administrator må undgå interessekonflikter. Endvidere angives det, at aftaler om ejendomsadministration bør udformes skriftligt. Retningslinjerne vedrører ikke og indeholder ikke anbefalinger om konkurrenceparametrene, og manglende opfyldelse af retningslinjerne har ingen betydning for medlemmernes mulighed for at drive deres virksomhed. Retningslinjerne er således ikke i strid med konkurrencelovens forbudsregler.

#### **Eksempel: Vejledning om Værdiansættelse af investeringsejendomme**

Ejendomsforeningen Danmark har i samarbejde med Dansk Ejendomsmæglerforening i marts 2013 udgivet en vejledning om ”Værdiansættelse af investeringsejendomme – Definition af forrentningskrav”. Vejledningen har som overordnet formål at fastlægge en fælles referenceramme eller definition af begrebet „forrentningskrav”, som såvel ejendomsinvestorer, erhvervsmæglere, valuarer, kreditinstitutter og andre rådgivere inden for erhvervsejendomme kan referere til fx i forbindelse med offentliggørelse af markedsinformationer, herunder i forbindelse med transaktioner, offentliggørelse af markedsdata, oplysninger i årsrapporten mv. Formålet med publikation er at operationalisere begrebet forrentningskrav og udarbejde en entydig forståelse heraf, som både kan anvendes af nationale og internationale markedsaktører. Publikationen er en metodebeskrivelse og – fastlæggelse og indeholder ikke konkrete anbefalinger til fastlæggelse eller samordning af konkurrenceparametrene. Den er således ikke i strid med konkurrencelovens forbudsregler.



### **Eksempel: Anbefaling om pristillæg - moms på administrationsydelser**

Den 1. januar 2011 trådte en ændring til momsloven i kraft, der medførte, at administrationsydelser skulle pålægges moms. Ejendomsforeningen Danmark meldte forud for og i forbindelse med lovændringen ud, at administrationsydelserne alt andet lige ville blive 25 % dyrere for administrationsvirksomhedernes kunder, fordi administratorerne ifølge loven skulle afregne moms af administrationshonorar mv. Netop fordi kravet fulgte direkte af lov, var denne udmelding og anbefaling til Ejendomsforeningen Danmarks medlemmer ikke i strid med konkurrencelovens forbudsregler.

### **HUSK:**

At anbefalinger mv., som ikke er en direkte og nødvendig følge af lovkrav:

- skal være frivillige for medlemmerne
- ikke må indeholde bestemmelser om priser, omkostninger, produktkvalitet og kvalitetsudvikling mv. (konkurrenceparametrene)
- ikke må udsendes til medlemmerne alene på baggrund af anmodning fra en offentlig myndighed, hvis anbefalingerne mv. vedrører konkurrenceparametrene.

### **4.2. Standard brancheaftaler og aftaleparadigmer mv.**

Det tjener et legitimt formål, at Ejendomsforeningen Danmark udarbejder og offentliggør standard brancheaftaler, som medlemmerne kan anvende fx med det formål at højne standarden og professionaliteten blandt medlemmerne i branchen. I det omfang, der udarbejdes og offentliggøres sådanne aftaler, er det væsentligt, at disse ikke har til formål eller til følge at virke konkurrencebegrænsende, herunder fordi det er egnet til at skabe en samordnet praksis, mellem medlemmerne eller inden for det marked, hvor aftalen indgås.

Aftalerne må derfor som udgangspunkt ikke omfatte bestemmelser om priser, omkostninger, afsætningsforhold, produktkvalitet og kvalitetsudvikling mv. (konkurrenceparametrene).

### **Eksempel: standard administrationsaftaler**

Ejendomsforeningen Danmark har udarbejdet og offentliggjort 3 typer af standard administrationsaftaler, for henholdsvis udlejningsejendom bolig/erhverv, andelsboligforeninger og ejerforeninger. Fælles for disse aftaler er, at de indeholder plads til at angive de grundlæggende oplysninger om ejendommen, fastlægger en administrators overordnede ydelser i forhold til kunden, og at de overordnet fastlægger rettigheder og forpligtelser i administrator- /kunde-forholdet. Endvidere indeholder de opsigelsesbestemmelser i overensstemmelse med lovgivningens krav for så vidt angår standardadministrationsaftalerne for andelsboliger og ejerforeninger. Aftalerne omfatter i øvrigt en mulighed for at afkrydse, hvilke ydelser der konkret er omfattet af aftaleforholdet mellem administrator og kunden og herved individuelt prisfastsætte disse ydelser. Standard administrationsaftalerne indeholder i øvrigt ikke forhåndsudfyldte angivelser om priser eller omkostninger, og de giver derfor ikke anledning til konkurrenceretlige problemstillinger.





Ejendomsforeningen Danmark har desuden udarbejdet flere aftaleparadigmer, som kan anvendes af udlejere og administratorer i relation til deres primære virksomhed, fx ved udlejning af erhvervslokaler eller ved overdragelse af andelsboliger. Sådanne aftaler må heller ikke virke konkurrencebegrænsende på medlemmernes handlinger i markedet i forhold til deres kunder ("forbrugerne"), og bør derfor heller ikke regulere konkurrenceparametrene.

#### **Eksempel: Standard overdragelsesaftale for andelsboliger**

Ejendomsforeningen Danmark har i 2013 udarbejdet og offentliggjort en standard overdragelsesaftale til brug ved køb/salg af andelsbolig. Hovedformålet med at udarbejde en fælles standard overdragelsesaftale er at standardisere og højne kvaliteten af overdragelsesaftaler, der anvendes blandt foreningens administratormedlemmer. Herudover er formålet at sikre, at overdragelsesaftalen med bilag opfylder de samme betingelser, som ejendomsmæglerne er forpligtet til at overholde, jf. lov om omsætning af fast ejendom. Overdragelsesaftalen er udformet som et hoveddokument, der minder om en traditionel overdragelsesaftale. Til hoveddokumentet er knyttet diverse bilag, hvoraf nogle er lovpligtige og dermed obligatoriske, og andre er valgfri. Aftalen er ikke et dokument, der vedrører administratormedlemmernes egne produkter eller ydelser til deres kunder, og vedrører dermed heller ikke disse konkurrenceparametre. Aftalen er alene et dokument, som er anvendelig i forholdet mellem køber og sælger af en andelsbolig. Dokumentet sikrer, at andelsboligforeningslovens regler overholdes i forbindelse med overdragelse af en andelsbolig, sikrer at alle relevante forhold er tilstrækkeligt reguleret, samt at der er den nødvendige gennemsigtighed for parterne ved overdragelsen.

#### **HUSK:**

At standard brancheaftaler og aftaleparadigmer:

- ikke må have til formål eller til følge af virke konkurrencebegrænsende blandt medlemmerne på markedet
- ikke må omfatte bestemmelser, der vedrører virksomhedernes/medlemmernes konkurrenceparametre

#### **4.3. Møder i bestyrelser, udvalg, arbejdsgrupper, sektorer og andre organer**

En stor del af arbejdet i Ejendomsforeningen Danmark foregår i hovedbestyrelsen, sektionsbestyrelserne, forskellige foreningsudvalg, erfa-grupper, arbejdsgrupper mv.

Der afholdes ofte møder, hvor repræsentanter fra konkurrerende virksomheder på samme produktions- eller omsætningstrin - fx to administrationsvirksomheder eller udlejere - mødes. Og der afholdes møder, hvor virksomheder på forskellige trin i produktions- og omsætningskæden - fx hvor både administrationsvirksomheder og ejere/udlejere er til stede.

Det er fuldt ud lovligt at afholde sådanne møder for at drøfte faglige forhold, herunder drøfte den markedsmæssige situation, når det sker på et helt overordnet plan, ny faglig viden, overordnede principper og strukturer for samhandelsforhold samt nye krav og lovgivning mv. Det er også hensigtsmæssigt, at dette sker.

Det er klart, at virksomheder på sådanne møder ikke må indgå aftaler, der er konkurrencebegrænsende, som beskrevet under punkt 2.1 ovenfor.



Derudover er der flere forhold, som medlemsrepræsentanterne og Ejendomsforeningen Danmarks ansatte ikke bør drøfte før, under og efter disse møder, i pauser mv., da drøftelser af disse forhold kan blive anset for at være konkurrencebegrænsende. Det er således forbudt at tale om ikke-offentlige, ikke alment tilgængelige tjenesteydelsespriser, handelspriser, omkostninger og omkostningsniveauer, markedsandele, afsætningsforhold, produktkvalitetsudvikling mv. – altså de forhold som anses for konkurrenceparametre.

Det forhold, at kun én af de tilstedeværende virksomheder på et sådant møde giver til kende, hvorledes vedkommende vil handle på markedet i forhold til konkurrenceparametrene, vil efter omstændighederne også være tilstrækkeligt til, at konkurrencemyndighederne vil komme frem til, at der foreligger en aftale i strid med konkurrencereglerne.

En virksomhed kan ved sin blotte tilstedeværelse på et møde med sine konkurrenter, som har drøftet og fastlagt punkterne i en konkurrencebegrænsende aftale, blive anset for at have tilsluttet sig denne aftale, medmindre virksomhedens repræsentant straks meddeler, at disse emner ikke må drøftes, forlader mødet, og får ført dette til referatet.

Mødedeltagerne har en fælles opgave i at overholde, at disse forhold ikke bliver drøftet på møderne. Og mødelederne – som ofte er ansatte i Ejendomsforeningen Danmark – har især et ansvar for, at samtaler ikke kommer ind på forhold, der er i strid med konkurrencereglerne.

Hvis man som mødeleder eller –deltager bliver opmærksom på, at der under mødet bliver drøftet emner, som muligvis kan være ulovlige, skal man gøre opmærksom herpå og stoppe samtalen.

Man kan i et udvalg mv., hvor konkurrerende virksomheder eller producenter og aftagere mødes, følge nogle enkle spilleregler, for at minimere risikoen for at udvalget bliver mistænkt for at overtræde konkurrencereglerne i forbindelse med møderne.

For det første er det vigtigt, at udfærdige dagsorden for møderne og følge disse. Dagsordenerne bør også udfærdiges med omtanke. Der bør ikke være punkter på dagsorden, som kan opfattes, som om de omfatter ulovlige drøftelser om konkurrenceparametrene. Man bør derfor ikke benævne et punkt på dagsorden alene som ”Priser”, uanset at drøftelsen under punktet er fuldt ud lovlig. I stedet skal man sikre sig, at punktet forklares i tilstrækkelig vis, så der ikke er tvivl om den lovlige drøftelse, fx ”Prisen for gennemførelse af byggesagsbehandling i danske kommuner - byggesagsgebyrer” eller ”Huslejenævnenes fastlæggelse af normtal for priser på administration”.

For det andet er det vigtigt, at der udfærdiges korrekte og fyldestgørende referater fra møderne, så det dokumenteres, at der ikke har været drøftet ulovlige forhold.



### **HUSK:**

- Udarbejd som hovedregel dagsorden for møder, hvor repræsentanter fra forskellige af Ejendomsforeningen Danmarks medlemmer deltager.
- Drøft alene punkter, som står på dagsordenen. Emner under punktet eventuelt bør ikke være af væsentlig betydning, da sådanne emner bør have særskilt punkt på dagsorden.
- Drøft aldrig emner vedrørende konkurrenceparametrene (priser, omkostninger, markedsandele, produktkvalitetsudvikling mv.), hverken før, under eller efter møder i Ejendomsforeningen Danmark eller ved møder, som repræsentanter fra Ejendomsforeningen Danmark deltager i.
- Stop eventuelle drøftelser om emner, der eventuelt kan være i strid med konkurrencereglerne.
- Udarbejd som hovedregel mødereferater – og altid, når det er muligt.

Ejendomsforeningen Danmark har som en del af dette compliance-program udarbejdet nogle simple møderegler, der bør følges ved ethvert møde, der afholdes i organisationen. Mødereglerne findes som bilag 2 til dette compliance-program.

#### **4.4. Statistikker, prognoser mv.**

Ejendomsforeningen Danmark udarbejder og offentliggør markedsrelaterede statistikker og prognoser mv. Offentliggørelsen sker både ugentligt, månedligt samt i diverse beretninger og – statistikker.

Det er konkurrencemyndighedernes udgangspunkt, at en brancheorganisations udsendelse af statistikker og prognoser mv., der vedrører priser, omkostninger, avancer, afsætningsforhold, markedsandele mv. (konkurrenceparametrene), kan skabe en uhensigtsmæssig gennemsigtighed mellem konkurrenter på markedet, som kan anses for normerende for den faktiske prisdannelse i markedet. Udsendelsen kan derved i konkurrencemyndighedernes optik være egnet til at begrænse konkurrencen i strid med forbuddet i konkurrencereglerne.

I hvert tilfælde, hvor en statistik eller prognose mv. omfatter oplysninger om konkurrenceparametre, bør det derfor vurderes, om statistikken mv. er i overensstemmelse med konkurrencereglerne. Hvis der udarbejdes og udsendes sådanne statistikker mv., er det vigtigt at være opmærksom på flere forhold.

Det har betydning, hvor gamle de informationer, der bruges til at udarbejde statistikkerne, er. Jo nyere informationerne er, desto større risiko er der for, at de er egnede til at begrænse konkurrencen. Som udgangspunkt anses det uproblematisk at anvende informationer, der er mere end 12 måneder gamle, da sådanne informationer anses for historiske og efter omstændighederne er det formentlig også lovligt at benytte sig af nyere informationer, der er mere end 6 måneder gamle. Derfor bør der altså som udgangspunkt ikke udarbejdes statistikker mv., der behandler informationer om konkurrenceparametre, der er mindre end 6 måneder gamle.

Det har desuden betydning, hvor bearbejdede informationerne er i statistikkerne. Hvis en statistik blot videregiver i øvrigt offentligt og alment tilgængelige informationer uden bearbejdning, vil statistikken ikke være i strid med konkurrencereglerne. Hvis man i vidt omfang bearbejder informationerne i statistikken inden udsendelse, er der en risiko for, at



statistikken anses for egnet til at begrænse konkurrencen, fordi den er normerende for markedsaktørernes handlinger.

Derudover har det betydning, hvor aggregerede informationerne er i statistikkerne mv. Jo større talmateriale, der ligger bag statistikken, og jo flere medlemmer, der har leveret informationer til statistikken, desto bedre. Det er væsentligt, at man ikke i en statistik kan identificere oplysninger om enkeltmedlemmer. Derfor er det også af betydning, at statistikken ikke er for detaljeret om enkelte medlemmers markedsposition eller – optræden, så den ikke på den måde skaber en u hensigtsmæssig gennemsigtighed i markedet, som kan være egnet til at begrænse konkurrencen.

Det har også betydning for vurderingen, hvor ofte statistikken udsendes til medlemmerne. Risikoen for at skabe en u hensigtsmæssig gennemsigtighed på markedet er større, jo oftere informationerne udsendes via en statistik.

Markedsstrukturen har også betydning for vurderingen af, om en statistik anses for at være egnet til at begrænse konkurrencen. Jo mere koncentreret et marked er, desto nyttigere vil udviklingen af oplysninger om fx priser og markedsstrategi mv. være for at mindske den usikkerhed, der er ved at være på et marked. På den anden side kan gennemsigtighed på et konkurrencepræget marked have en positiv virkning på konkurrencen.

Statistikker mv., der ikke omhandler informationer om konkurrenceparametre, er ikke problematiske.

#### **Eksempel: Ejendomsforeningen Danmarks forventningsundersøgelser**

Ejendomsforeningen Danmark udarbejder og offentliggør kvartalsvis sin forventningsundersøgelse, der har til formål at give markedsinformation til det professionelle danske investeringsejendomsmarked ved at konkludere på række markedsaktørers forventninger til blandt andet det totale afkast og tomgang for investeringsejendomme (kontor, butik, industri og bolig) i det indeværende år, hvor undersøgelserne foretages. Målet er overordnet at skabe et mere gennemsigtigt ejendomsmarked. Som grundlag for undersøgelsens resultater spørger Ejendomsforeningen Danmark aktører i ejendomsbranchen til deres forventninger for investeringsejendomme i indeværende år. Prognosen er baseret på oplysninger fra mere end 30 aktører i ejendomsbranchen, som er karakteriseret ved at være et meget differentieret marked, og det er således ikke muligt at identificere nogle af aktørerne. Endvidere er prognoserne på et meget overordnet niveau og er ikke egnet til at skabe en samordnet praksis i forhold til de enkelte ejendomsaktørers konkurrenceparametre. Prognoserne skaber således ikke en u hensigtsmæssig gennemsigtighed i markedet, der begrænser konkurrencen.



### **Eksempel: IPD (Investment Property Databank Ltd.)**

IPD udarbejder hvert år en samlet indekssrapport for det danske ejendomsinvesteringsmarked med udgangspunkt i data indberettet af medlemmerne af IPD Dansk Ejendomsindeks. Til medlemmerne udarbejder IPD en individuel porteføljeanalyse med en detaljeret vurdering af hver enkelt portefølje. Dette giver medlemmerne mulighed for at benchmarke egne porteføljer i forhold til andre. IPD Dansk Ejendomsindeks måler det direkte afkast, værditilvæksten og det totale afkast af en ejendomsportefølje. Derudover måles drifts- og administrationsomkostninger, tomgang og lejeniveauer. Indekset opdeles i butikker, kontorer og boliger, ligesom der foretages en geografisk opdeling, således at de enkelte regioner i Danmark kan vurderes i forhold til hinanden. Nogle af resultaterne og nøgletallene fra IPD Dansk Ejendomsindeks offentliggøres én gang årligt i februar/marts måned det følgende år, blandt andet i statistikker på Ejendomsforeningen Danmarks hjemmeside. Ejendomsforeningen Danmark offentliggør alene IPD-nøgletallene på et meget overordnet niveau, fx direkte afkast, værditilvæksten og det totale afkast. Endvidere er indekset og nøgletallene historiske fra minimum 3 – 15 måneder tilbage i tid, og de er baseret på oplysninger fra ca. 20 aktører i ejendomsbranchen. Offentliggørelsen af indekset, nøgletallene og statistikkerne er således ikke egnet til at skabe en samordnet praksis i forhold til de enkelte ejendomsaktørers konkurrenceparametre. Der skabes således ikke en u hensigtsmæssig gennemsigtighed i markedet, der begrænser konkurrencen.

### **HUSK:**

- Det skaber større gennemsigtighed, desto oftere statistikker mv. udsendes til medlemmer – derved øges risikoen for, at informationsudvekslingen er i strid med konkurrenceretten.
- Informationer, som danner grundlag for statistikkerne mv., skal være historiske – jo nyere informationerne er, desto større risiko er der for, at informationerne er normerende for medlemmerne, så konkurrencen begrænses. Udgangspunktet er, at informationerne skal være minimum 6 mdr. gamle for at være historiske.
- Hvis informationerne er alment offentligt tilgængelige, er det mindre problematisk at bearbejde informationerne i statistikker mv. Jo mere bearbejdede informationerne er i en statistik, desto større risiko er der dog for, at statistikken anses for egnet til at begrænse konkurrencen. Den rene videregivelse af alment offentligt tilgængelige informationer er ikke problematisk.
- Der bør ikke udveksles statistiske oplysninger, hvor enkelte virksomheder kan identificeres - desto større talmateriale, der ligger bag statistikken, og jo flere medlemmer, der har leveret informationer til statistikken, jo bedre.
- Jo mere koncentreret et marked er, desto større er risikoen for, at statistikker mv. skaber en u hensigtsmæssig gennemsigtighed på markedet, der begrænser konkurrencen i strid med konkurrencereglerne.

### **4.5. Kalkulationsværktøjer mv.**

Enhver informationsudveksling fra en brancheforening til medlemmerne, som er egnet til at begrænse konkurrencen på markedet, vil efter de danske konkurrencemyndigheders opfattelse være i strid med konkurrencereglerne. Informationsudvekslingen kan fx skabe



større og uhensigtsmæssig gennemsigtighed på markedet blandt konkurrerende virksomheder. Eller informationerne kan blive anset for en anbefaling til medlemmerne, som virker normerende for virksomhedernes handlinger på markedet.

Ejendomsforeningen Danmark bør derfor ikke stille beregnings- eller kalkulationsværktøjer til rådighed for medlemmerne, hvis disse værktøjer er forhåndsudfyldte med individualiserede poster, der vedrører konkurrenceparametrene (priser eller -prisniveauer, omkostninger eller omkostningsniveauer, rabatter mv.).

Ejendomsforeningen Danmark bør således fx ikke stille et excel-beregningsværktøj til rådighed for administratorer, hvor man fra Ejendomsforeningen Danmark side har anført omkostningen ved ressourceforbruget forbundet med et nyt krav fra lovgivers side, fx ved indførelse af krav til administratorer om efteruddannelse af medarbejdere eller overholdelse af nye kontrol og tilsynsregler. Sådanne poster kan meget let anses for en anbefaling fra Ejendomsforeningen Danmarks side, der vil virke normerende på administratorernes handlinger, når de skal indgå aftaler med kunderne om administration af udlejnings- eller foreningsejendomme.

#### **Eksempel: Driftsbudget ved omkostningsbestemte lejevarslinger**

Ejendomsforeningen Danmark har udarbejdet et skema, som er et driftsbudget der kan anvendes til brug for varslinger af forhøjelse af den omkostningsbestemte leje i boliglejemål. Skemaet er således et kalkulationsværktøj, som kan anvendes af udlejerne eller administratorerne. Driftsbudgettet indeholder nogle forudberegnete satser for kapitalafkast, hensættelser til udvendig vedligeholdelse iht. boligreguleringsloven § 18b og hensættelser til indvendig vedligeholdelse iht. lejelovens § 22. Disse forhåndsudfyldte poster følger imidlertid direkte af lovkrav, og det er derfor ikke i strid med konkurrencelovens forbud mod konkurrencebegrænsende aftaler at stille skemaet til rådighed for Ejendomsforeningen Danmarks medlemmer.

#### **HUSK:**

- Det er ikke tilladt at sætte eksempler/poster ind i et beregnings- eller kalkulationsværktøj, hvis disse eksempler/poster omhandler konkurrenceparametrene (priser, omkostninger, rabatter m.v.).

### **5. Beredskab ved konkurrencemyndighedernes undersøgelser**

Som beskrevet i afsnit 3.3 ovenfor har konkurrencemyndighederne beføjelse til at foretage undersøgelser hos virksomheder og brancheorganisationer, om de overholder konkurrencereglerne.

Konkurrencemyndighedernes mest indgribende beføjelse er at foretage individuelle uanmeldte kontrolundersøgelser (såkaldte ”dawn raids”) mod en virksomhed eller organisation. I sådanne situationer, dukker konkurrencemyndighederne op hos virksomheden/organisationen. Besøget kan foretages af den danske Konkurrence- og Forbrugerstyrelse, eller af EU-Kommissionen med assistance fra styrelsen.

Hvis repræsentanter fra konkurrencemyndighederne kommer på besøg hos Ejendomsforeningen Danmark, skal de møde med en retskendelse, og de vil typisk være ledsaget af politiet.



Konkurrencemyndighederne har i disse tilfælde beføjelse til at gennemgå papirer, skabe og skuffer, tasker, computere og andre elektroniske medier mv. Myndighederne har dog ikke ret til at læse dokumenter fra og korrespondance med eksterne advokater, da disse er undergivet såkaldt "legal privilege".

Hvis konkurrencemyndighederne gennemfører et dawn raid hos Ejendomsforeningen Danmark, er det vigtigt, at de assisteres i deres arbejde. Det er også vigtigt, at man ikke forsøger at skjule eller destruere informationer eller dokumenter for myndighederne.

I tilfælde af et dawn raid kontaktes Ejendomsforeningen Danmarks direktør eller chefjurist straks. Ejendomsforeningen Danmark har udarbejdet et "dawn raid beredskab", som findes hos relevante kontaktpersoner. Her kan man finde uddybende oplysninger om, hvordan man skal forholde sig, hvis konkurrencemyndighederne kommer på besøg for at foretage en kontrolundersøgelse/dawn raid.



## **Bilag 1**

### **Sekretærer for Ejendomsforeningen Danmarks foreningsudvalg og stående erfa-grupper**

#### **Foreningsudvalg for boliger**

Pernille Husen

#### **Foreningsudvalg for byggeri**

Louise Stenholdt

#### **Foreningsudvalg for ejendomsdrift**

Egon Petersen

#### **Foreningsudvalg for erhvervslokaler**

Lars Brondt

#### **Foreningsudvalg for andelsboligforeninger**

Jane Qvist Lorenzen

#### **Foreningsudvalg for Fyn**

Søren Højbjerg

#### **Foreningsudvalg for Hovedstaden**

Rikke Kristiansen

#### **Foreningsudvalg for Jylland – Nordjylland**

Elsebeth Due Kjeldsen

#### **Foreningsudvalg for Jylland – Sydjylland**

Elsebeth Due Kjeldsen

#### **Foreningsudvalg for professionelle ejendomsudviklere**

Morten Marott Larsen

#### **Foreningsudvalg for Sjælland**

Torben Christensen

#### **Foreningsudvalg for skat**

Morten Marott Larsen

#### **Foreningsudvalg for uddannelse**

Jane Qvist Lorenzen og Lotte Høj Sørensen

#### **Erfa-gruppe for analytikere af erhvervsjendomme**

Morten Marott Larsen