

Prétor advokat

Postboks 1734
Trondheim

Deres ref.: 10578-
005/TS/mgl

Vår ref.: 2005/92
MAB KAWO 545.5

Saksbeh.:

Dato: 25. april 2005

■ Fredrikstad og Omegn Boligbyggerlag - konkurranseloven § 11

Avgjørelse A2005- 13

Vi viser til Deres brev av 10. januar 2005, hvor det hevdes at Fredrikstad og Omegn Boligbyggerlag (FOBBL) har opptrådt i strid med konkurranseloven § 11 ved å ta høyere gebyrer når andeler i tilknyttede borettslag selges gjennom ekstern megler, enn når de selges gjennom FOBBLs egen meglervirksomhet. De ber av den grunn Konkurransetilsynet vurdere lovmessigheten av dette forholdet, og anmoder videre om at tilsynet skal pålegge FOBBL å bringe forholdet til opphør.

Konkurranseloven § 11 forbyr et eller flere foretaks utilbørlige utnyttelse av en dominerende stilling. Slik utilbørlig utnyttelse kan bestå i å påtvinge urimelige innkjøps- eller utsalgspriser eller andre forretningsvilkår, eller å anvende overfor handelspartnere ulike vilkår for likeverdige ytelser og derved stille dem ugunstigere i konkurransen. Videre kan det ifølge rettspraksis fra EF-domstolen særlig foreligge en utilbørlig utnyttelse av en dominerende stilling når et foretak med enerett som gjør aktører på et marked avhengig av foretaket, opptrer diskriminerende, tar gebyrer som står i misforhold til verdien av tjenesten eller forsøker å beskytte egne produkter på bekostning av andre.¹

Ifølge klagerne belastes selger av borettslagsleilighet kr. 2895 for avklaring av forkjøpsretten dersom de har benyttet annen eiendomsmegler enn FOBBLs egen meglertjeneste. Ved salg gjennom FOBBL påløper ikke dette gebyret. For innhenting av opplysninger belastes selger kr. 2096 ved bruk av ekstern megler, mens selgere som bruker FOBBL betaler et tilretteleggingsgebyr på kr. 1600 som blant annet omfatter slik innhenting av opplysninger. For notering av pantesperre betales det kr. 2620 for selgere som bruker andre meglere, mens dette ikke belastes selger ved bruk av FOBBLs meglervirksomhet.

I forbindelse med klagen stilte Konkurransetilsynet i brev av 1. februar 2005 en rekke spørsmål til FOBBL. Videre ble det avholdt et møte mellom tilsynet og FOBBL den 29. mars 2005.

¹ Se sak 226/84 British Leyland og sak T-229/94 Deutsche Bahn.

I brev av 18. februar 2005 redegjorde FOBBL for sin praksis. Her ble det blant annet opplyst at FOBBL har endret sin praksis fra 1. januar 2005, slik at selgere som bruker FOBBLs egen megler må betale samme gebyrer som selgere som benytter eksterne meglere hva gjelder avklaring av forkjøpsrett og innhenting av opplysninger. Når det gjelder gebyr for notering av urådighetserklæring/pantesperre har FOBBL i brev av 4. april 2005 opplyst at praksisen rundt dette i løpet av kort tid vil bli endret slik at også egne meglere må betale tilsvarende gebyr som eksterne meglere.

Ettersom påklagde praksis nå er opphørt finner ikke Konkurransetilsynet grunnlag for å gå videre med saken.

Det gjøres oppmerksom på at avgjørelsen kan påklages innen tre uker, jf. konkurranseloven § 12 tredje ledd. En eventuell klage stiles til Moderniseringsdepartementet, men sendes Konkurransetilsynet.

Kopi:
Fredrikstad og Omegn Boligbyggerlag