

Den norske Boligbørs AS

Postboks 201  
1322 Høvik

Deres ref.:

Vår ref.: 2006/115 - 23  
MAB KAWO 545.5

Saksbeh.:

Dato: 12. mai 2006

## ■ **Den norske Boligbørs AS - konkurranseloven § 12 jf. § 10 - avslag på anmodning om å gripe inn mot Finn Eiendom AS**

### **Avgjørelse A2006-37**

Konkurransetilsynet viser til Deres brev av 20. april 2005 der De klager over Finn Eiendom AS' (Finn Eiendom) leveringsnektelse av internettbaserte boligannonsetjenester til Den norske Boligbørs AS.

Ifølge klagen nekter Finn Eiendom Den norske Boligbørs AS å legge ut boligannonser for sine kunder på Finns internettsider. Finn Eiendom tillater kun eiendomsmeglere, advokater og i visse tilfeller utbyggere å legge ut annonser om eiendomssalg. I avgjørelse A2005-33 av 7. oktober 2005 kom Konkurransetilsynet til at den påklagede praksis ikke er i strid med forbudet i konkurranseloven § 11 mot utilbørlig utnyttelse av dominerende stilling. Avgjørelsen ble påklaget til Fornyings- og administrasjonsdepartementet som ikke tok klagen til følge.

For en nærmere beskrivelse av markedsavgrensningen og aktørene i markedet vises det til Konkurransetilsynets avgjørelse A2005-33.

Konkurransetilsynet har nå vurdert om den påklagede praksis er i strid med konkurranseloven § 10. Bestemmelsen forbyr samarbeid mellom to eller flere uavhengige foretak som har til formål eller virkning å hindre, innskrenke eller vri konkurransen merkbart. For at forbudet i § 10 skal anses for å være overtrådt må det således før det første foreligge en eller annen form for avtale eller samordnet opptreden mellom uavhengige foretak. Dernest må samarbeidet ha et konkurransebegrensende formål eller slik virkning. Forbudet gjelder både konkurransebegrensninger mellom foretak på samme omsetningstrinn (horisontalt samarbeid) og konkurransebegrensninger mellom foretak på forskjellige omsetningstrinn (vertikalt samarbeid).

### **Vedrørende eventuelt horisontalt samarbeid**

Konkurransetilsynet legger på bakgrunn av opplysninger innhentet fra Finn Eiendom, Zett AS, Gule Sider Internett AS og Tinde ASA til grunn at det neppe foreligger noen avtale eller samordnet praksis mellom internettportalene til Tinde, Finn og Zett om å nekte å levere annonser til privatpersoner.

Konkurransetilsynet har videre innhentet opplysninger fra Terra-Gruppen AS, Fokus Krogsveen AS, Eiendomsmegler 1 AS, DnB NOR Eiendom AS og OBOS. Det har ikke fremkommet opplysninger om at det foreligger avtaler eller samordnet opptreden mellom aktørene i meglerbransjen som regulerer privatannonsørers adgang til å annonsere på Finns internettside.

På denne bakgrunn legger Konkurransetilsynet til grunn det lite trolig foreligger noe horisontalt samarbeid i strid med konkurranseloven § 10, verken mellom internettportalene eller mellom aktørene i meglerbransjen.

### **Vedrørende eventuelt vertikalt samarbeid**

Finn Eiendom er eid av Finn.no AS (82,72%), DnB NOR Eiendomsmegling (7,55%), OBOS (3,77%), EiendomsMegler 1 Norge (2,9%), Krogsveen Holding AS (1,49%), M2 Eiendomsmegling AS (0,6%), Meglerhuset Nylander AS (0,4%) og Sem & Johnsen Eiendomsmegling (0,4%).

Finn Eiendom tillater ikke direkteannonsering fra privatpersoner på sine nettsider. Denne praksisen gjelder også aktører som Den norske Boligbørs AS. Det kan reises spørsmål ved om det foreligger et vertikalt samarbeid mellom Finn Eiendom og eiendomsmeglerne som har til formål eller virkning å hindre, innskrenke eller vri konkurransen i strid med konkurranseloven § 10.

I vurderingen av om forbudet i § 10 er overtrådt må det først vurderes om det foreligger et samarbeid, enten i form av en skriftlig avtale eller samordnet opptreden, mellom Finn Eiendom og eiendomsmeglerne som innebærer at andre typer annonsekjøpere stenges ute.

Finn.no AS, representert ved Bull & Co Advokatfirma ANS, opplyste i brev av 6. november 2003 at annonseringstjenestene er forbeholdt eiendomsmeglere, advokater og utbyggere som har inngått avtale med Finn.no AS om bruk av tjenestene. I brevet begrunnes denne praksisen blant annet med at Finn.no er avtalemessig forpliktet i forhold til de profesjonelle aktørene til ikke å ta inn direkteannonser.

I forbindelse med behandlingen av klagen fra den Norske Boligbørs av 20. april 2005 har Konkurransetilsynet i brev av 16. januar 2006 foretatt ny informasjonsinnhenting i markedet. Blant annet er det innhentet annonseringsavtaler inngått mellom Finn Eiendom og eiendomsmeglere som har eierandeler i Finn Eiendom.

Etter en nærmere gjennomgang kan tilsynet ikke se at disse annonseringsavtalene inneholder klausuler som legger begrensninger på hvilke aktører Finn Eiendom kan selge annonseringstjenester til. Det er også presisert i brev fra eiendomsmeglere at det ikke foreligger bindinger i avtalene på hvilke andre annonsører som kan annonsere på Finn Eiendom, og at de heller ikke kjenner til at det eksisterer noen stilltiende forutsetninger om dette. Finn Eiendom beslutter selv på fritt grunnlag med hvem de vil inngå avtaler om annonsering.

På bakgrunn av ovennevnte er det Konkurransetilsynets vurdering at opplysningene gitt i brev av 6. november 2003 neppe kan tolkes dithen at det i dag foreligger en avtale eller samordnet opptreden mellom Finn Eiendom og eiendomsmeglerne som legger begrensninger på hvem som kan kjøpe annonseringstjenester fra Finn Eiendom.

Tilsynets konklusjon er derfor at det lite trolig foreligger noen skriftlige avtaler som legger begrensninger på hvilke aktører Finn Eiendom kan selge sine tjenester til. Tilsynet kan heller ikke se at det i tilstrekkelig grad kan sannsynliggjøres at det foreligger noen felles forståelse om dette. Det er derfor ikke grunnlag for en videre vurdering av det vertikale forholdet mellom Finn Eiendom og eiendomsmeglerne etter konkurranseloven § 10.

Konkurransetilsynets oppfatning er at praksisen etter dette må betraktes som en ensidig handling fra Finn Eiendoms side, basert på Finn Eiendoms forretningsmessige vurderinger av sin virksomhet. Finn Eiendom har blant annet begrunnet praksisen med at selskapet ønsker å ha en seriøs profil og at det er fordelaktig at eiendomshandelen styres av profesjonelle aktører. Det tilføyes at praksisen innebærer økt beskyttelse av kjøperne av boligeiendommer, ved at alle prospekter som legges ut er kvalitetssjekket av eiendomsmegleren.

Ensidige handlinger er regulert i konkurranseloven § 11, der det fremgår at et eller flere foretaks utilbørlige utnyttelse av sin dominerende stilling er forbudt. Dette ble behandlet i tilsynets avgjørelse A2005-33, hvor tilsynet konkluderte med at praksisen ikke omfattes av forbudet. Fornyings- og administrasjonsdepartementet opprettholdt tilsynets avgjørelse i klagebehandlingen, jf. departementets brev av 14. mars 2006.

### **Konklusjon**

Konkurransetilsynet legger til grunn det lite trolig foreligger noe horisontalt samarbeid i strid med konkurranseloven § 10, verken mellom internettportalene eller mellom aktørene i meglerbransjen. Konkurransetilsynet finner også at det er lite sannsynlig at det eksisterer avtaler mellom Finn Eiendom og eiendomsmeglere som virker utestengende for andre annonsører. Konkurranseloven § 10 kommer derfor neppe til anvendelse.

Konkurransetilsynet finner på denne bakgrunn ikke å kunne prioritere en nærmere vurdering av klagen fra Den norske Boligbørs AS.

Avgjørelsen kan påklages innen tre uker, jf. konkurranseloven § 12 tredje ledd. En eventuell klage stiles til Fornyings- og administrasjonsdepartementet, men sendes Konkurransetilsynet. For øvrig vises det til vedlagte "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at foretak som mener seg rammet av en overtredelse av konkurranseloven § 10 selv kan forfølge saken ved å reise sak for domstolene. Man er således ikke avhengig av at Konkurransetilsynet skal involvere seg i saken og eventuelt gripe inn for å kunne beskytte seg mot en overtredelse.

### **Kopi:** Finn Eiendom AS

Postboks 747 Sentrum  
0106 Oslo

Terra-Gruppen AS

Postboks 2349 Solli  
0201 Oslo

EiendomsMegler 1 Norge AS

Postboks 303 Bragenes  
3001 Drammen

Fokus Krogsveen AS

Postboks 101  
1319 Bekkestua

OBOS

Postboks 6666 St. Olavs plass  
0129 Oslo



DnB NOR Eiendom AS

Postboks 451 Sentrum  
0104 Oslo

Tinde ASA

Postboks 153 Sentrum  
0102 Oslo

Zett AS

Postboks 9025 Sentrum  
0133 Oslo

Gule Sider Internett AS

Olav Helsets vei 5  
0694 Oslo