

RE/Max Omega As  
Monica W. Vennestrøm  
Øvre Holmegate 22  
4006 Stavanger

Deres ref.:

Vår ref.: 2006/216 - 2  
MAB KJAR 545.5

Saksbeh.: Kjell-Arild Rein

Dato: 25.09.2006

## ■ **RE/Max Omega AS - konkurranseloven § 12 jf. §§ 10 og 11 - avslag på anmodning om å gripe inn mot kjøpesentre i Stavangerområdet**

### **Avgjørelse A2006 – 52**

Vi viser til Deres brev av 27. januar 2006 og til øvrig kontakt i sakens anledning. Det klages på manglende adgang til å få leie standplass på kjøpesentrene Kilden, Kvadrat og Madlakrossen i Stavanger.

Disse kjøpesentrene selger forretnings- og markedsføringsareal til ulike typer forretningsvirksomhet (for eksempel areal til en stand). Ifølge klager nektes klager adgang til areal i disse sentrene, fordi sentrene ønsker å beskytte Eiendomsmegler1/Sparebank 1 SR-Bank mot konkurranse. Eiendomsmegler1 har faste lokaler i disse kjøpesentrene.

Konkurransetilsynet har hentet inn utfyllende informasjon fra klager, og undersøkt om det av klagen fremgår forhold som kan være forbudt etter konkurranseloven §§ 10 eller 11.

Bestemmelsene tilsvarende EØS-avtalens artikkel 53 og 54 og EF-traktatens artikkel 81 og 82. Praksis knyttet til tolkningen av disse bestemmelsene vil således være relevant ved anvendelsen av konkurranseloven §§ 10 og 11.

For at konkurranseloven § 10 skal komme til anvendelse er det et krav at det foreligger et samarbeid mellom foretak som har til formål eller virkning å begrense konkurransen. Et samarbeid foreligger der to eller flere parter har kommet til en felles enighet om en gitt atferd i markedet. Konkurransetilsynet har ikke mottatt informasjon som tilsier at kjøpesentrene seg i mellom, eller kjøpesentrene og Eiendomsmegler1, har kommet til en slik felles enighet om å utestenge andre eiendomsmeglere. Det kan derfor lite trolig konstateres en overtredelse av konkurranseloven § 10.

Konkurranseloven § 11 forbyr dominerende foretak å utnytte sin markedsrett på en utilbørlig måte. Klagen knytter seg til leveringsnekt av markedsføringsareal i de nevnte kjøpesentrene. Leveringsnekt kan på gitte vilkår anses som en utestengende atferd i strid med konkurranseloven § 11.

Uten å ta stilling til dominans, bemerkes det at det etter praksis blant annet kreves at klager står uten alternativer til den innsatsfaktoren det nektes adgang til, for at det skal kunne konstateres en utilbørlig atferd i konkurranseloven § 11s forstand. Ifølge informasjon tilsynet har innhentet, er det en rekke andre aktører som tilbyr areal som er egnet for markedsføring av eiendomstjenester i



Stavanger-området. Klager synes derfor å ha en rekke alternativer for markedsføring av sine tjenester. Således synes det lite trolig at vilkårene for anvendelse av konkurranseloven § 11 er oppfylte.

Konkurransetilsynet finner på denne bakgrunn ikke å kunne prioritere ressurser til ytterligere undersøkelser i saken. Anmodningen om å pålegge opphør avslås.

Avgjørelsen kan påklages, jf. konkurranseloven § 12 tredje ledd. Fristen for å klage er tre uker. En eventuell klage stiles til Fornyings- og administrasjonsdepartementet, men sendes Konkurransetilsynet. Forøvrig vises til vedlagte skjema "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

Med hilsen

Geir Pettersen (e.f.)  
*seksjonssjef*

Kjell-Arild Rein  
*rådgiver*

Vedlegg:  
Skjema "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak"