



Fornyings- og administrasjonsdepartementet

Postboks 8004
0030 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.: 2009/305
MAB OYNI 545.5

Dato: 26.06.2009

Høringsuttalelse - forslag til forskrift om tilgang til boligannonsering på Internett

Innledning

Konkurransetilsynet viser til Fornyings- og administrasjonsdepartementets (FAD) brev 25. mars 2009 vedrørende ovennevnte høring.

Høringen gjelder forslag til forskrift om tilgang til boligannonsering på Internett. Forskriften er gitt med hjemmel i konkurranseloven¹ § 14, og pålegger den som tilbyr annonsering av salg av boligeiendom på Internett å gi tilgang for enhver til annonseringstjenesten.

Konkurransetilsynet ble ved brev fra FAD 26. juni 2008 bedt om å vurdere om det er behov for å vedta en forskrift med hjemmel i konkurranseloven § 14 for å sikre tilgang for enhver til å annonsere boliger for salg på nettportalene. Oppdraget fra FAD har bakgrunn i nettportalenes praksis med å begrense adgangen for aktører uten eiendomsmeglerbevilling til å annonsere bolig gjennom portalene. Tilsynet har foretatt en nærmere vurdering og funnet at nettportalenes praksis begrenser eller er egnet til å begrense konkurransen i markedene for tjenester tilknyttet kjøp og salg av boliger.

På den bakgrunn har Konkurransetilsynet i brev 5. januar 2009 til FAD foreslått at departementet etablerer en forskrift som pålegger nettportalene å gi enhver tilgang til boligannonsering på vilkår som er ikke-diskriminerende. Konkurransetilsynet er således positiv til departementets forslag.

Konkurransetilsynet vil i det følgende knytte noen generelle kommentarer til det konkrete forslaget.

Behovet for en forskrift om tilgang til boligannonsering på Internett

På bakgrunn av den vurderingen Konkurransetilsynet har foretatt mener tilsynet det er behov for en forskriftsregulering som pålegger nettportalene å gi enhver tilgang til boligannonsering av flere grunner.

Begrunnelsen er for det første at nettportalenes praksis legger en begrensning på hvilke aktører som kan tilby tjenester knyttet til kjøp og salg av boliger. Dette kan bidra til redusert konkurranse og høyere priser på slike tjenester. For det andre leder nettportalenes krav om tillatelse til å drive eiendomsmegling til en begrensning i kvalitetsspekteret av tilbud til boligselgerne. Dette gir reduserte valgmuligheter for boligselgere. For det tredje gjør nettportalenes praksis det vanskeligere

¹ Lov om konkurranse mellom foretak og kontroll med foretakssammenslutninger, 5. mars 2004 nr 12

for aktører uten tillatelse til å drive eiendomsmegling å drive produktutvikling rettet mot boligselgere. Praksisen fører derfor til redusert innovasjon i markedene for tjenester tilknyttet kjøp og salg av boliger.

De negative effektene av nettportalenes praksis bidrar, slik Konkurransetilsynet ser det, til økte transaksjonskostnader knyttet til kjøp og salg av bolig. Dette reduserer antallet bolighandler og fører til at enkelte samfunnsøkonomisk ønskelige bolighandler ikke blir gjennomført.

Nærmere om forslaget virkninger på konkurransen i markeder knyttet til kjøp og salg av boligeiendom

Konkurransetilsynet er av den oppfatning at forslaget til forskrift vil være egnet til å legge til rette for økt konkurranse i markedene for tjenester tilknyttet kjøp og salg av boliger, og på den måten bidra til lavere transaksjonskostnader ved omsetning av boliger. Forskriftsforslaget vil således bidra til mer effektiv bruk av samfunnets ressurser med positive virkninger for forbrukerne.

Først og fremst vil det foreliggende forslaget gjøre det mulig for privatpersoner selv å publisere sine boligannonser på nettportalene uten å måtte gå via en aktør med tillatelse til å drive eiendomsmegling. Videre vil forskriften, etter Konkurransetilsynets syn, bidra til å åpne opp markedet for aktører som ikke har tillatelse til å drive eiendomsmegling. Slike aktører vil således få mulighet til å utvikle tjenester knyttet til boligannonsering på Internett, eller tjenester rettet mot boligselgere som velger å annonsere boligen på nettportalene selv. Boligselger gis på denne måten flere valgmuligheter. Produktutvikling og økte valgmuligheter vil etter Konkurransetilsynets vurdering legge til rette for at boligselger kan velge å selge boligen til en lavere kostnad enn ved bruk av tradisjonelle eiendomsmeglingstjenester.

Konkurransetilsynet vil fremheve at forslaget til forskrift må ses i sammenheng med eiendomsmeulingsloven.² Eiendomsmeulingsloven setter visse begrensninger når det gjelder tilbud av tjenester knyttet til salg av bolig. For eksempel er det ikke mulig for aktører uten tillatelse til å drive eiendomsmegling å tilby oppgjørstjenester.³ Videre er det enkelte bestemmelser i loven som kan begrense mulighetene for eiendomsmeulingsforetakene til å tilby separate tjenester til boligselger. Forskriften endrer ikke på vilkårene for når det er nødvendig å bruke en godkjent eiendomsmeugler, men forskriften vil åpne for at enkelte tjenester som kan tilbys uten krav om bevilgning etter eiendomsmeulingsloven, kan utføres av andre enn godkjente eiendomsmeuglere. Konkurransetilsynet er av den oppfatning at selv om eiendomsmeulingsloven kan sette visse begrensninger for virkningen av en forskrift når det gjelder tilbud av tjenester knyttet til salg av bolig, så vil forslaget til forskrift bidra til økt produktutvikling og flere valgmuligheter for boligselgere.

Selv om forskriften vil legge til rette for flere valgmuligheter kan det tenkes at et flertall av boligselgerne fortsatt vil foretrekke tradisjonelle eiendomsmeuglingstjenester når boligen skal selges. Etter Konkurransetilsynets vurdering er det imidlertid ikke nødvendig at mange boligselgere velger å benytte mindre omfattende tjenester for at forslaget til forskrift vil bidra til et prispress på tradisjonelle eiendomsmeuglingstjenester. Økte valgmuligheter for boligselger vil alene, slik Konkurransetilsynet ser det, føre til økt konkurranse og derved kunne føre til lavere pris også på tradisjonelle eiendomsmeuglingstjenester.

En bolighandel involverer to grupper forbrukere; boligkjøpere og boligselgere. Konkurransetilsynet mener det er viktig at det tas hensyn til begge disse gruppene når virkningene av forslaget vurderes. Lavere transaksjonskostnader knyttet til bolighandel vil være positivt for både kjøper og selger, ved at en større del av overskuddet ved handelen kan fordeles mellom partene. I tillegg vil lavere transaksjonskostnader føre til at boligkjøpere kan skifte bolig oftere.

² Lov om eiendomsmeugling, 29. juni 2007 nr 73

³ Oppgjørstjenester er tjenester som bare kan tilbys av aktører med tillatelse til å drive eiendomsmeugling eller banker, jf. eiendomsmeulingsloven § 1-2 jf. § 2-1.



FAD peker i høringsnotatet på at kjøper og selger har til dels motstridende interesser i en salgsprosess. For kjøper er det viktig å få god informasjon om boligens tilstand. Selger kan på den andre siden ha interesse i å holde tilbake negativ informasjon som kan påvirke prisen på boligen. Begge parter vil likevel ha interesse av å unngå tvist i etterkant av salget, slik at også selger har en egeninteresse i at kjøper får de nødvendige opplysningene om boligens tilstand. Videre påpeker departementet i høringsnotatet at selgers opplysningsplikt, som er nærmere regulert blant annet i avhendingsloven⁴, ikke vil endres ved at enhver sikres tilgang til boligannonsering på Internett. Hensynet til vern av boligkjøper bør derfor ikke være et hinder for tiltak som kan bidra til å redusere kostnader knyttet til boligomsetning.

Konkurransetilsynet deler departementets oppfatning og mener at forslaget til forskrift vil ha positive virkninger både for boligkjøper og boligselger.

Med hilsen

Jostein Skaar (e.f.)
avdelingsdirektør

Hanne Olsen Kjellevold
fung. seksjonsleder

Mottakere:

Fornyings- og administrasjonsdepartementet Postboks 8004 0030 Oslo

⁴ Lov om avhending av fast eiendom, 3. juli 1992 nr 93