

Høringsnotat

Fornyings- og administrasjonsdepartementet

25. mars 2009

Forslag til forskrift om tilgang til boligannonsering på Internett

1 Innledning og bakgrunn

For boligselgere er tilgang til annonseringstjenester av stor viktighet for å få markedsført boligen overfor potensielle kjøpere. Annonsering kan skje i ulike kanaler, blant annet i aviser og på Internett. Annonsering på de store nettportalene, som for eksempel Finn.no, har blitt stadig viktigere de siste årene. I behandlingen av Media Norge-fusjonen i 2007 fant Konkurransetilsynet at rubrikkannonsering av boligannonser på Internett utgjør et eget relevant marked. Tilsynet mener at annonsering i andre kanaler ikke er et fullverdig alternativ til å annonsere på Internett. Dette understreker hvilken sentral rolle nettportalene spiller for personer som skal selge og kjøpe bolig.

Nettportalene for eiendomssalg har en praksis med å nekte andre enn eiendomsmeglere og advokater med tillatelse til å drive eiendomsmegling, og i visse tilfeller utbyggere, å annonsere boliger for salg på sine portaler. Denne utestengningen av andre næringsdrivende og privatpersoner fra å annonsere på portalene skaper et hinder for mulighetene til å selge bolig uten å gå via tradisjonelle eiendomsformidlere.

Konkurransemyndighetene har i flere saker behandlet klager på nettportalenes praksis, men har ikke funnet grunnlag for å anvende konkurranseloven § 10 eller § 11 i noen av de konkrete sakene. Disse sakene er omtalt nærmere nedenfor. Etter departementets oppfatning vil praksisen med utestenging likevel kunne være egnet til å begrense konkurransen i markedene for tjenester tilknyttet kjøp og salg av boligeiendom.

Fornyings- og administrasjonsdepartementet ba ved brev av 26. juni 2008 Konkurransetilsynet 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. Såfremt tilsynet fant et slikt behov, ble tilsynet bedt om å utarbeide et begrunnet utkast til forskrift.

Konkurransetilsynet har ved brev til departementet av 5. januar 2009 orientert om at det mener det er behov og grunnlag for en forskrift som nevnt. Tilsynet har under saksbehandlingen innhentet skriftlig informasjon og avholdt møter med operatørene av de fire nettportalene Finn.no, Tinde.no, Zett.no og Ny.no, samt de to eiendomsmeglerforeningene Eiendomsmeglerforetakenes forening (EFF) og Norsk Eiendomsmeglerforbund (NEF). Videre er det innhentet skriftlig informasjon fra nettmeglerforetakene Egenmegler, Globus Eiendomsmegling, Advokatoppgjør AS og Nettsalgmegler Ingebriktsvold.

I det følgende gjøres rede for behovet for og vilkårene for å gi en forskrift med hjemmel i konkurranseloven § 14, og departementets vurdering av om vilkårene er tilstede i denne saken. På denne bakgrunn vurderer Fornyings- og administrasjonsdepartementet å gi en forskrift med hjemmel i konkurranseloven § 14 som pålegger den som tilbyr annonsering av salg av boligeiendom på Internett å gi tilgang for enhver til annonseringstjenesten.

2 Anvendelse av forskriftshjemmelen i konkurranseloven § 14 på tilgang til nettportaler for annonsering av boligeiendom for salg

2.1 Forskriftshjemmelen i konkurranseloven § 14

Av konkurranseloven § 14 fremgår følgende:

Dersom det er nødvendig for å fremme konkurransen i markedene, kan Kongen¹ ved forskrift gripe inn mot vilkår, avtaler og handlinger som begrenser eller er egnet til å begrense konkurransen i strid med lovens formål.

Fornyings- og administrasjonsdepartementet har hjemmel til ved forskrift å gripe inn mot konkurransebegrensende atferd i markedet. Ifølge forarbeidene er begrunnelsen for bestemmelsen at det kan tenkes tilfeller hvor konkurranseloven § 10 eller § 11 ikke kan benyttes, men hvor det likevel er behov for en generell regulering av markedene.² Det kan være tilfellet i markeder der det har utviklet seg en praksis som er konkurransebegrensende uten at forbudene i konkurranseloven § 10 og § 11 kommer til anvendelse, eller der det er vanskelig å bevise at forbudene brytes. Det fremgår videre av forarbeidene at bestemmelsen kan anvendes i markeder der et foretak, for eksempel et dominerende foretak, bryter konkurranseloven § 11 og flere andre aktører nytter samme konkurransebegrensende forretningsmetoder uten å rammes av forbudene, fordi de ikke har en dominerende posisjon i markedet.³

Det er tre vilkår for å kunne vedta en forskrift i henhold til konkurranseloven § 14. Lovteksten fastsetter for det første at det bare kan gripes inn mot adferd som begrenser eller er egnet til å begrense konkurransen i strid med konkurranselovens formål. For det andre må en slik forskrift være nødvendig for å fremme konkurransen i markedene. For det tredje er det et ulovfestet krav ved skjønnsutøvelse i forvaltningen at inngrepet må være forholdsmessig.

I det følgende gis det først en beskrivelse av nettportalenes praksis. Deretter gis en kort oversikt over eiendomsmeglertjenester og de markeder som berøres av nettportalenes praksis, og en vurdering av hvorvidt nevnte praksis er egnet til å begrense konkurransen og om dette er i strid med konkurranselovens formål. Videre vurderes det om nødvendighetsvilkåret og det ulovfestede kravet til forholdsmessighet er oppfylt.

2.2 Nettportalenes praksis ved annonsering av fast eiendom

Konkurransetilsynets informasjonshenting i saken viser at alle de største nettportalene (Finn.no, Tinde.no, Zett.no og Ny.no) nekter andre enn eiendomsmeglere og advokater med tillatelse til å drive eiendomsmegling å annonsere boligeiendommer for salg. Privatpersoner og foretak uten tillatelse til å drive eiendomsmegling gis ikke tilgang til å legge inn slike annonser på disse portalene. Både Finn.no og Zett.no tillater imidlertid både foretak og privatpersoner å annonsere fritidseiendommer, tomter og bolig i utlandet på sine nettportaler, uten at det stilles tilsvarende betingelser.

Også profesjonelle utbyggere gis tilgang til å annonsere privatboliger for salg. Ettersom dette unntaket gjelder for en begrenset andel av boligmarkedet (nye prosjekter), vil det ikke ha

¹ Forskriftshjemmelen er delegert til Fornyings- og administrasjonsdepartementet ved kgl.res. 16. april 2004 nr. 631.

² Ot.prp.nr. 6 (2003-2004) side 73, punkt 6.6.8.

³ Ibid

nevneverdig betydning for vurderingen av virkninger på konkurransen i markedene for tjenester tilknyttet kjøp og salg av bolig. I det følgende legges det derfor til grunn at nettportalene stiller krav om at annonsøren har tillatelse til å drive eiendomsmegling for å gi tilgang til boligannonsering.

2.3 Eiendomsmeglertjenester og markeder berørt av nettportalenes praksis

Når en bolig skal selges, kan en selger kjøpe en rekke tjenester tilknyttet boligsalg: innhenting av informasjon om boligen, takst av boligen (meglertakst og verditakst), markedsføring, visning og organisering av budrunde, skriving av kontrakt, overdragelse av skjøte, gjennomføring av oppgjør og tegning av eierskifteforsikring.⁴ Eiendomsmeglere tilbyr normalt boligselgere alle disse tjenestene i omfattende pakkeløsninger. Disse aktørene frambringer de ulike tjenestene enten som egenproduksjon eller ved at de kjøper inn eller formidler produkter og tjenester fra andre leverandører (typisk verditakst, eierskifteforsikring, markedsføring i avis og på nett).

I 2007 var det totalt 717 eiendomsmeglingsforetak i Norge. I tillegg kommer 334 filialer, slik at det til sammen var 1.051 spesialiserte eiendomsmeglingsforetak her i landet. Det er videre 1.324 advokater som har stilt særskilt sikkerhet for eiendomsmegling. I tillegg kommer 37 boligbyggelag som driver med formidling av tilknyttede andeler i boligbyggelag.⁵ I 2007 ble 128.684 boligeiendommer formidlet gjennom eiendomsmegler eller advokat, hvor eiendommene utgjorde en totalverdi på cirka 256 milliarder kroner.⁶

Tilbudssiden består også av leverandører som tilbyr mindre omfattende pakkeløsninger ved at ulike tjenester ikke blir tilbudt, eller ved at boligselger kan velge hvilke av de ulike tjenestene som ønskes utført av tilbydereren.

Det har i den senere tid blitt etablert noen små aktører ("nettmeglere") som i mindre grad kobler annonsering på de store nettportalene til de øvrige tjenestene knyttet til salg av bolig. Det eksisterer i dag minst tre slike aktører; Egenmegler, Advokatoppgjør og Nettsalgmegler. Egenmegler tilbyr for eksempel annonsepakker som inneholder annonsering på Finn.no og kvalitetssikring av innholdet i annonsen, i tillegg til at det tilbys pakker med annonsering og oppgjør. Advokatoppgjør kobler annonsering med kontrakts- og oppgjørstjenester. Nettsalgmegler tilbyr sine kunder blant annet å kjøpe annonseplass på nettportalene Finn.no og Zett.no, uten å kreve at kundene kjøper noen form for tilleggstjenester. Alle disse aktørene har eiendomsmeglerbevilling, og tillates derfor å annonsere på nettportalene.

Til grunn for lov om eiendomsmegling er det sentralt at forbrukernes interesser blir ivarettatt på en god måte.⁷ Det er imidlertid ikke noen lovpålagt plikt for boligselgere å benytte eiendomsmegler eller advokat med tillatelse til å drive eiendomsmegling. En selger av en bolig kan derfor velge å kjøpe alle nødvendige tjenester via et meglerforetak eller kjøpe noen av tjenestene og gjennomføre andre som egeninnsats (for eksempel informasjonsinnhenting og visning). I prinsippet kan selger også gjennomføre alt selv. Boligselgerens valgfrihet begrenses imidlertid betydelig dersom man ønsker annonsering på de viktigste nettportalene. I praksis må selgerne derfor benytte en aktør med tillatelse til å drive eiendomsmegling.

⁴ Deler av dette er regulert i lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73. Der det ikke foreligger lovregler er spørsmålene regulert av generelle kontraktsrettslige prinsipper.

⁵ Opplysninger tilgjengelige på www.kredittilsynet.no

⁶ Jf. tall innhentet fra Kredittilsynet.

⁷ Jf. NOU 2006:1 kapittel 4.1.

I saker etter konkurranseloven er avgrensning av relevante produktmarkeder vanligvis sentralt for å kunne vurdere konkurransemessige virkninger. Departementet har likevel ikke funnet grunn til å gjennomføre en konkret markedsavgrensning i denne saken. I utgangspunktet kan det tenkes at det eksisterer egne markeder for enkelte eller grupper av de tjenestene som tilbys ved omsetning av bolig. Spørsmålet i denne saken er imidlertid hvorvidt praksisen med utestenging fra boligannonsering på nettportaler påvirker konkurransen og effektiviteten knyttet til eiendomsmeglingstjenester generelt. Følgelig vil det være hensiktsmessig å foreta en samlet vurdering av virkningene på eiendomsmeglingstjenestene i denne sammenheng, uten at dette utelukker en snevrere markedsavgrensning i andre konkrete saker under konkurranseloven.

2.4 Konkurransbegrensende virkninger av nettportalenes praksis

Hvis nettportalenes utestenging av kunder uten tillatelse til å drive eiendomsmegling begrenser konkurransen i markedene for tjenester tilknyttet kjøp og salg av boligeiendom, vil atferden kunne være i strid med konkurranselovens formål.

2.4.1 Virkninger på etableringshindringer og nyetablering

Formidling av tjenester i forbindelse med boligsalg kan tilbys av aktører som i ulik grad er differensierte. Aktørene kan skille seg fra hverandre gjennom ulik geografisk lokalisering og ved at enkelte aktører kun tilbyr noen av tjenestene som anses som nødvendige for å gjennomføre et boligsalg, mens andre tilbyr flere eller alle. Variasjonen i tjenestefanget kan tolkes som kvalitetsforskjeller mellom aktørene, i tillegg til andre forhold som merkenavn, m.v. En aktør som tilbyr alle tjenester knyttet til boligsalget vil være kvalitetsmessig bedre og kunne kreve en høyere pris enn en som bare tilbyr én eller et begrenset antall av de nødvendige tjenestene. En viktig forskjell i kvalitet mellom ulike aktører er knyttet til hvor mange potensielle kjøpere en boligselger kan forvente å nå gjennom de ulike aktørene. I den sammenheng spiller markedsføring en sentral rolle, og annonsering på Internett er viktig for å nå flest mulig. Et vesentlig kvalitetsmessig skille går derfor mellom de aktørene som har tilgang til nettannonsering på de store nettportalene og de som ikke har det.

Markedsføring av en bolig gjøres normalt gjennom visning av prospekter i meglerforetak (vindusvisning og i selve meglerlokalet), gjennom papirannonsering (aviser og megleres egne annonsebilag) og gjennom nettannonsering. De ulike markedsføringskanalene må antas i en viss grad å være komplementære, men tilgang til nettannonsering antas å være meget sentralt for å kunne nå mange potensielle boligkjøpere. Finn.no utgjør den største nettportalen for salg av bolig, og er dermed svært viktig i markedsføringssammenheng. I arbeidet med Media Norge-fusjonen i 2007 undersøkte Konkurransetilsynet hvor mange boliger i Hordaland, Sør-Rogaland og Vest-Agder som ble annonsert for salg på de ulike nettportalene. Undersøkelsene viste at over 90 prosent av alle boliger som ble formidlet av eiendomsmeglere i disse områdene ble annonsert på Finn.no.⁸

Den viktigste konkurransemessige effekten av nettportalenes utestenging er at det kvalitetsmessige gapet mellom aktører med tillatelse til å drive eiendomsmegling og de som ikke har slik tillatelse økes. Nettportalenes praksis utgjør en etableringshindring for nye aktører som ikke har tillatelse til å drive eiendomsmegling.

⁸ Jf. begrunnet varsel av 25. april 2007 i Media Norge-saken, side 15.

I NOU 2006:1 Eiendomsmegling antydes at manglende etterspørsel er en forklaring på at det i liten grad finnes tilbud av lite omfattende tjenester.⁹ Etter departementets vurdering kan etableringshindringen som følger av nettportalenes praksis med å nekte andre enn aktører med tillatelse til å drive eiendomsmegling tilgang til boligannonsering, være en viktig forklaring på hvorfor andre kvaliteter av eiendomsmeglertjenester i liten grad finnes i markedet.

2.4.2 Virkninger på konkurransen mellom tilbydere av eiendomsmeglertjenester

Dersom det er tilstrekkelig konkurranse mellom tilbydere med tillatelse til å drive eiendomsmegling, vil den fungerende konkurransen mellom disse føre til at markedet frambringer de tjenestene som etterspørres, til et effektivt prisnivå.

Boligselgere må antas å ha ulik verdsetting av kvalitet. Noen vil alltid kjøpe høykvalitetsprodukter på grunn av høy verdsetting av kvalitet, noen vil ha middels verdsetting av kvalitet og da gjerne benytte en megler med et middels omfattende tjenestespekter til en lavere pris, mens andre vil ha lav verdsetting av kvalitet og ønsker å kjøpe få tjenester til en lav pris eller ikke kjøpe noen tjenester i det hele tatt.

Aktører med tillatelse til å drive eiendomsmegling vil ha få incentiver til å konkurrere i segmentet for mindre omfattende tjenestespekter. Det vises til at salg av bare de mest grunnleggende tjenestene må antas å være lite innbringende sammenliknet med salg av et mer omfattende tjenestespekter. Dette skyldes for det første at inntjeningen per kunde vil være mindre. For det andre vil de enkleste tjenestene isolert sett være mer homogene, slik at det er enklere for kundene å sammenlikne priser. Når prisene er enklere å sammenlikne, vil konkurransen normalt bli hardere. Ved et mer omfattende tjenestetilbud vil ulik pakking av produkter og bruk av priser, rabatter og provisjonsordninger gjøre det vanskeligere for kundene å sammenlikne prisnivået hos de ulike meglerne. At eiendomsmeglerne har svake incentiver til å konkurrere i segmentet for lav kvalitet, er i samsvar med departementets observasjon at det er svært få aktører med tillatelse til å drive eiendomsmegling som tilbyr tjenester i dette segmentet. Som nevnt ovenfor finnes det i dag bare noen få aktører med tillatelse til å drive eiendomsmegling som tilbyr annonsering på nettportalene uten å koble dette mot kjøp av de tilknyttede tjenestene som et boligsalg typisk består av.

Aktører uten tillatelse til å drive eiendomsmegling vil derfor være viktig for å frambringe et tilbud av mindre omfattende tjenester. I tillegg til at eksistensen av et mindre omfattende tilbud i seg selv er en ønsket valgmulighet for noen boligselgere, vil et slikt tilbud bidra til å disiplinere aktører som tilbyr mer omfattende tjenester. Aktører som tar for høye priser for omfattende tilbud, risikerer at boligselgere heller velger mindre omfattende tilbud. Aktører uten tillatelse til å drive eiendomsmegling og deres mindre omfattende tilbud vil således utøve et konkurransepress på eiendomsmeglere, og bidra til å redusere prisene på deres tjenester.

Nettportalenes praksis er derfor egnet til å bidra til redusert konkurranse i markeder for tjenester knyttet til kjøp og salg av eiendom, og dermed til høyere priser på slike tjenester. Kravet om tillatelse til å drive eiendomsmegling fører videre til en begrensning i variasjonen av tjenesteomfang og kvalitet som tilbys boligselgerne. I denne situasjonen vil mange boligselgere tvinges til å benytte tilbud av høyere eller lavere kvalitet enn de faktisk ønsker.

⁹ NOU 2006:1 kapittel 3.

2.4.3 Virkninger på innovasjonskonkurransen

Nettportalenes praksis gjør det vanskeligere for aktører uten tillatelse til å drive eiendoms-megling å drive produktutvikling rettet mot boligselgere. I tillegg til reduserte valgmuligheter for boligselgere, fører praksisen derfor til redusert innovasjon.

2.4.4 Konklusjon om konkurransebegrensende virkninger

Departementets vurdering er at nettportalens praksis virker konkurransebegrensende. Praksisen hindrer etablering for aktører som ikke har tillatelse til å drive eiendoms-megling.

2.5 Om konkurransebegrensningen er i strid med konkurranselovens formål

2.5.1 Konkurranselovens formål

Konkurranse-lovens formål er å fremme konkurranse for derigjennom å bidra til effektiv bruk av samfunnets ressurser, jf. konkurranse-loven § 1 første ledd. Ved anvendelsen skal det tas ”særlig hensyn til forbrukernes interesser”, jf. konkurranse-loven § 1 annet ledd.

2.5.2 Virkninger på samfunnsøkonomisk effektivitet

Nettportalens praksis med hensyn til utestenging gir redusert konkurranse, som igjen fører til høyere priser, reduserte valgmuligheter for boligselgerne og mindre produktutvikling. Høyere priser på tjenester tilknyttet boligsalg gir videre økte transaksjonskostnader ved kjøp og salg av bolig. Dette reduserer antallet transaksjoner og fører til at enkelte effektivitetsfremmende eiendomshandler ikke blir gjennomført. Nettportalenes praksis hindrer således en effektiv bruk av samfunnets ressurser.

Departementet ser at det å selge bolig selv eller å velge en mindre omfattende eiendoms-meglertjeneste ikke vil være egnet for enhver som skal selge boligen. Det er imidlertid ikke nødvendig at færre velger å benytte eiendoms-megler eller advokat for at de ovennevnte virkningene skal gjøre seg gjeldende. Alene mulighetene til å velge mellom flere kvaliteter vil føre til økt konkurranse og mer effektiv bruk av samfunnets ressurser.

På denne bakgrunn finner departementet at nettportalenes praksis med å begrense tilgangen til boligannonsering begrenser eller er egnet til å begrense konkurransen i strid med lovens formål i markedene for tjenester tilknyttet kjøp og salg av boliger.

2.5.3 Virkninger for forbrukernes interesser

Virkningen av dagens praksis for forbrukerne kan i utgangspunktet tenkes å trekke i ulike retninger. Omsetning av bolig involverer to grupper av forbrukere; boligkjøperne og boligselgerne. Redusert konkurranse medfører at selgerne møter høyere priser for tjenester knyttet til kjøp og salg av bolig og et mindre variert tjenestetilbud. I utgangspunktet vil dagens praksis virke negativt for både kjøper og selger av bolig. Ved høye priser på eiendoms-megling øker transaksjonskostnadene ved eiendomshandel, slik at en mindre del av overskuddet ved handelen kan fordeles mellom kjøper og selger.

I salgsprosessen har kjøper og selger til dels motstridende interesser. For kjøperne er det viktig å få god informasjon om boligen og dens tilstand. Selgerne har interesse i å oppnå høyest mulig pris på boligen, noe som kan oppnås dersom negativ informasjon om boligen holdes tilbake. Begge gruppene har likevel interesse i å unngå tvist i etterkant av salget, slik at også selger har en egeninteresse i at kjøper får de nødvendige opplysningene.

Selgers opplysningsplikt er nærmere regulert i avhendingsloven¹⁰ og eiendomsmeglerloven.¹¹ Forbrukerombudet har i samarbeid med bransjen utviklet en bransjenorm for markedsføring av boliger.¹² En forskrift som gir økt tilgang til boligannonsering vil ikke endre reglene om opplysningsplikt ved salg av boliger. Hensynet til vern av boligkjøpere bør derfor ikke være til hinder for tiltak som kan bidra til reduserte kostnader knyttet til boligomsetning.

Nettportalene har til en viss grad vært benyttet av aktører som et virkemiddel for å utføre bedragerier. Departementet vil påpeke at å reservere nettannonsering til personer med tillatelse til å drive eiendomsmegling er, i likhet med annen tildeling av eksklusive rettigheter, en samfunnsøkonomisk kostbar måte fremme en sikker handel på. En har heller ikke noen garanti for at de eksklusive rettighetene vil gjøre handelen sikrere. Nettportalene har et selvstendig incentiv til å utvikle systemer for sikker handel for å være attraktive omsetningskanaler for brukerne. Det er i portalenes egeninteresse å sikre sine systemer mot bedragerier for å være en attraktiv portal for kjøp og salg. Nettportalene ser ut til å utvikle ordninger for å fremme sikker handel på andre områder enn boligsalg, uten bruk av slike eksklusive rettigheter. Større formuesobjekter som biler, båter og fritidseiendommer omsettes også på nettportalene uten at noen gis eksklusive retter til å annonsere.

Departementet kan derfor ikke se at nettportalenes praksis har positive totalvirkninger for forbrukerne.

2.6 Nødvendighetskriteriet

2.6.1 Innledning

Konkurranseloven § 14 stiller som vilkår for å kunne gi en forskrift at en slik forskrift er *nødvendig* for å fremme konkurransen i markedene. Dersom konkurranseproblemene lar seg løse på en rimelig måte ved å anvende de eksisterende forbudsbestemmelsene i konkurranse-loven, vil en forskrift ikke være nødvendig. En forskrift kan ikke gis på bakgrunn av andre hensyn enn konkurransehensyn.

I forarbeidene til konkurranseloven vises det som nevnt ovenfor til at forskriftshjemmelen kan benyttes i tilfeller der det har utviklet seg en praksis som er konkurransebegrensende, uten at forbudene i konkurranseloven § 10 og § 11 kommer til anvendelse eller det er vanskelig å bevise overtredelse av forbudene.¹³ Det fremgår videre at bestemmelsen vil kunne anvendes i markeder der et dominerende foretak bryter § 11 og flere andre foretak benytter seg av de samme konkurransebegrensende forretningsmetoder uten å rammes av § 11, fordi de ikke har en dominerende stilling i markedet.¹⁴ En eventuell forskrift kan således omfatte både atferd som rammes av forbudsbestemmelsene og konkurransebegrensende atferd som ikke rammes av disse bestemmelsene. Det er i forarbeidene videre påpekt at en generell regulering gjennom forskrift vil være mest hensiktsmessig i tilfeller som nevnt ovenfor, fordi det vil sikre like rammebetingelser for alle aktører i den aktuelle bransje¹⁵.

¹⁰ Lov 3. juli 1992 nr. 93.

¹¹ Lov 29. juni 2007 nr. 73.

¹² Bransjenorm for markedsføring av bolig, desember 2008.

¹³ Ot.prp.nr. 6 (2003-2004) side 73, punkt 6.6.8.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Ibid.

2.6.2 Konkurransetilsynet har ikke funnet at forbudsbestemmelsene er anvendelige

Konkurransetilsynet har i flere saker behandlet klager på nettportalenes praksis, men har i disse sakene ikke funnet grunnlag for å anvende konkurranseloven § 10 eller § 11.

I Konkurransetilsynets avgjørelse A2005-33 vurderte tilsynet hvorvidt Finn Eiendoms praksis er i strid med konkurranseloven § 11. Tilsynet kom til at denne praksisen ikke var å anse som en leveringsnektelse, og at det dermed ikke foreligger utilbørlig utnyttelse i strid med § 11. Tilsynet tok derfor ikke stilling til om Finn Eiendom hadde en dominerende stilling i markedet. Avgjørelsen ble påklaget, og Fornyings- og administrasjonsdepartementet fant i vedtak av 14. mars 2006 ikke å kunne ta klagen til følge.

Konkurransetilsynet kom i avgjørelse A2006-37 til at Finn Eiendoms praksis trolig heller ikke var i strid med konkurranseloven § 10. Tilsynet tok ikke endelig stilling til realitetene i saken, men avviste saken av prioriteringshensyn. Avgjørelsen ble påklaget til departementet, som sendte saken tilbake til tilsynet for fornyet vurdering. I avgjørelse A2007-7 kom tilsynet til at det ikke var fremkommet opplysninger i saken som ga tilstrekkelig grunnlag for å anta at Finn Eiendoms praksis var i strid med konkurranseloven § 10. Avgjørelsen ble påklaget, og departementet fant i vedtak av 15. juli 2008 ikke å kunne ta klagen til følge.

I klagen som lå til grunn for avgjørelse A2008-6 var det blant annet anført at nettportalene Finn.no, Zett.no og Tinde.no sin atferd utgjorde en utilbørlig utnyttelse av kollektivt dominerende stilling. Basert på Konkurransetilsynets behandling av tidligere saker i samme sakskompleks, fant tilsynet at det var lite sannsynlig at saksforholdet ville kunne føre frem til et vedtak med pålegg om å bringe praksisen til opphør med hjemmel i konkurranseloven § 11. Tilsynet avviste derfor saken av prioriteringshensyn. Saken ble ikke påklaget til departementet.

På bakgrunn av de foreliggende opplysninger og konkrete vurderinger som er gjort i forhold til forbudsbestemmelsene i konkurranseloven i ovennevnte klagesaker, antas det at forbudsbestemmelsene neppe vil være anvendelige på nettportalenes utestengningspraksis i dag. Følgelig synes nødvendighetsvilkåret å være oppfylt allerede på dette grunnlag.

Det kan imidlertid ikke utelukkes at nye vurderinger av samme eller andre forhold relatert til boligannonsering på nett kan føre til et annet resultat enn i de sakene konkurransemyndighetene har vurdert hittil. Det er derfor hensiktsmessig å foreta en vurdering om også andre forhold ved saken tilsier at en forskrift etter § 14 er nødvendig.

2.6.3 Overtredelse kan være vanskelig å bevise

Når de konkurranserettslige forbudene ikke blir anvendt i en sak, kan dette skyldes at forbudene materielt sett ikke omfatter den atferden som er til vurdering eller at konkurransemyndighetene ikke klarer å bevise at adferden er i strid med forbudet i henhold til beviskravet i konkurranseloven § 10 og § 11.

Det er erfaringsmessig ofte vanskelig å finne direkte bevis for samarbeid i strid med konkurranseloven § 10 i form av avtaledokumenter og lignende. Partene har et incentiv til å holde konkurransebegrensende avtaler uformelle og hemmelige. Ved vurderingen av om det foreligger et samarbeid kan det derfor, i mangel av direkte bevis i saken, være nødvendig å vurdere om indirekte bevis i form av indisier tilsier at det foreligger et ulovlig samarbeid. Sentralt i denne vurderingen er hvorvidt det finnes andre plausible forklaringer på aktørenes adferd enn at det skyldes et konkurransebegrensende samarbeid.

Konkurransetilsynets saksbehandling i forbindelse med avgjørelsene A2006-37 og A2007-7 viser at dersom nettportalenes adferd skyldes samarbeid i strid med konkurranseloven § 10, vil det kunne være vanskelig for konkurransemyndighetene å bevise dette. Konkurransetilsynet fant i disse sakene ikke direkte bevis for et samarbeid mellom Finn.no og eiendomsmeglere eller mellom eiendomsmeglerne om at Finn.no ikke skulle tillate andre enn eiendomsmeglere å annonsere på Finn.no. Finn.no anførte på sin side at de hadde et selvstendig incentiv til en slik atferd, i form av kvalitetssikring av annonser. Konkurransetilsynet fant det vanskelig å motbevise eller å avkrefte de fremsatte påstandene. Det vises for øvrig til merknadene tilsynet har gitt i forbindelse med oversendelse av klagen over avgjørelse A2007-7 til departementet.¹⁶

2.6.4 Enkeltvedtak er ikke tilstrekkelig til å avhjelpe konkurranseproblemet

Dersom Konkurransetilsynet på et tidspunkt skulle finne grunnlag for å gripe inn etter konkurranseloven § 10 eller § 11 mot en eller flere av de etablerte aktørene, kan eiendomsmeglerne, for å unngå konkurranse med andre aktører, velge å flytte sin etterspørsel etter annonseplass til nettportaler som ikke er underlagt et forbud. Eiendomsmeglerne kan flytte annonsene til mindre eksisterende nettportaler, sine egne portaler eller til en nystartet nettportal.

Departementet bemerker at siden eiendomsmeglerne i stor grad styrer etterspørselen etter annonser, har de trolig et godt grunnlag for å overvinne barrierer ved etablering av nettportaler. Dersom eiendomsmeglerne flytter etterspørsel over til en ny nettportal, vil de nettportalene som er underlagt et forbud ikke lenger ha samme nytte for boligkjøper, ettersom annonsene er spredt. Boligkjøpernes etterspørsel vil kunne dreies over til en nettportal som ikke er underlagt et pålegg om tilgang til annonsering. Departementet vil påpeke at en koordinert flytting av annonsene, eventuelt til en portal opprettet av eiendomsmeglerne selv, vil kunne utgjøre et samarbeid i strid med konkurranseloven § 10. Departementet mener imidlertid at konkurranseloven § 10 ikke i tilstrekkelig grad vil motvirke en slik risiko. På samme måte som ved adferden som allerede utøves i markedet, vil det kunne være problemer med å anvende forbudene både av materielle og bevismessige årsaker.

2.6.5 Konklusjon

Departementet mener på grunnlag av det ovennevnte at et enkeltvedtak som kun retter seg mot en eller flere eksisterende nettportaler sannsynligvis ikke vil løse problemet på lengre sikt. Dette understreker viktigheten av at alle nettportalene er underlagt like rammevilkår, og at det ikke oppstår konkurransevridninger som følge av inngrep mot enkelte av aktørene. Departementet finner derfor at vilkåret om at forskriften må være nødvendig for å fremme konkurransen i markedet, er oppfylt.

2.7 Forholdsmessighet

Ved skjønnsutøvelse i forvaltningen gjelder det et ulovfestet krav om forholdsmessighet. I dette ligger at det tiltak som forbys eller påbys skal være egnet til å realisere de formål inngrepet har. Tiltaket må heller ikke gå utover det som er nødvendig i det enkelte tilfellet. I tillegg må fordelene ved å foreta inngrepet overstige ulempene.¹⁷

Formålet med forskriften vil være å gi tilgang for enhver til annonsering av boliger på Internett på ikke-diskriminerende vilkår. Som det fremgår av redegjørelsen over, finner departementet at det foreligger en konkurransebegrensning i markedene for tjenester tilknyttet

¹⁶ Brev av 3. mars 2008 fra Konkurransetilsynet til Fornyings- og administrasjonsdepartementet.

¹⁷ Nærmere om disse vurderingene, se Hans Petter Graver, alminnelig forvaltningsrett, 3. utg. 2007 s 126 flg.

kjøp og salg av boliger ved at annonsering på de store nettportalene kun tilbys til aktører med tillatelse til å drive eiendomsmegling. Et tiltak som pålegger nettportalene å gi enhver tilgang til boligannonsering vil være egnet til å avhjelpe denne konkurransebegrensningen.

Når det gjelder kravet til nødvendighet, antas det at prinsippet om forholdsmessighet ikke oppstiller krav utover det som følger av nødvendighetsvilkåret i konkurranseloven § 14. Det vises til de vurderinger som er gjort ovenfor under punkt 2.2.

I vurderingen av om fordelene ved å foreta inngrepet overstiger ulempene må det foretas en avveining mellom de positive virkningene av forskriften og hvor byrdefullt dette inngrepet er overfor nettportaler som ønsker å tilby boligannonser.

For nettportalene vil det kunne være visse omkostninger knyttet til teknisk tilrettelegging for å oppfylle forskriftens krav. Nettportalene har blitt bedt om å anslå hvor mye arbeid dette vil innebære og hvor store kostnadene vil være. Anslagene over tidsbruken knyttet til å legge til rette for at privatpersoner og bedrifter uten tillatelse til å drive eiendomsmegling gis tilgang til å annonsere boliger, varierer fra 8 til 2200 timer. Anslagene over kostnader varierer fra 8000 kroner til 2-3 millioner kroner. Kostnadsantydningene er i liten grad dokumentert. På bakgrunn av de store innbyrdes variasjonene, bør det kreves mer utfyllende dokumentasjon dersom det skal kunne legges til grunn kostnader i den øvre ende av spekteret. Det vises videre til at flere av nettportalene allerede i dag tillater alle aktører, herunder private og aktører uten tillatelse til å drive eiendomsmegling, å annonsere fritidseiendommer, tomter og bolig i utlandet for salg. Departementet legger likevel til grunn at det vil medføre visse kostnader for portalene å legge til rette for at private selv skal kunne legge inn annonser. Ved nyetablering antas tilleggskostnadene for slik tilrettelegging å være mer begrenset.

Departementet ser viktigheten av at aktørene i markedet har like rammebetingelser, og mener derfor at det som utgangspunkt ikke bør gis unntak fra forskriften. Kostnadene knyttet til å oppfylle forskriftens krav synes også å være beskjedne sammenlignet med omsetningen for de fleste nettportalene. For enkelte mindre aktører kan imidlertid kostnadene tenkes å være uforholdsmessig høye sammenlignet med den omsetning boligannonseringen genererer. Departementet har derfor vurdert om en unntaksbestemmelse likevel kan være nødvendig.

Dersom det skal innføres en unntaksbestemmelse for mindre aktører, mener departementet det er hensiktsmessig å ta utgangspunkt i inntektsgrunnlaget boligannonsering genererer. Etter departementets oppfatning vil den best egnede indikatoren være antall treff på nettportalenes ”bolig til salgs”-sider innenfor et gitt tidsrom.¹⁸ En unntaksbestemmelse er forbundet med visse utfordringer knyttet til fastsettelse av riktig nivå for unntakets innslagspunkt. Videre vises til at de ulike nettportalene hverken har samme system for å hente ut antall treff eller en enhetlig rapportering av antall besøk på sine ”bolig-til-salgs”-sider. Dette innebærer økte kostnader med å overvåke at forskriften etterleves. Følgelig vil en unntaksbestemmelse både medføre kostnader og innebære at forskriften blir mindre forutsigbar. For aktører som i tilfelle skal unntas, synes fordelene å være mindre enn de ulempene et slikt unntak vil medføre, herunder konkurransevridning i forhold til aktører som ikke omfattes. De samlede positive virkningene av tiltaket synes videre å være betydelig større enn de samlede kostnadene ved tiltaket. Departementet har etter en helhetsvurdering kommet til at det ikke er hensiktsmessig eller nødvendig med et unntak for mindre aktører.

¹⁸ Treff kan måles på minst tre ulike måter: Antall unike besøkende, antall besøk og antall sidevisninger. Antall besøk fremstår etter departementets oppfatning som den best egnet til å måle hvor store verdier som genereres.

I forbindelse med tilsynets informasjonsinnhenting har det kommet tilbakemeldinger om at det også foreligger andre hensyn bak tilgangsnektelsen enn utgifter til teknisk tilrettelegging. Det er blitt opplyst at praksisen er et ledd i en forretningsmessig strategi og markedsposisjonering. Nettportalene har valgt å tilpasse tilbudet til de aktørene de oppfatter som profesjonelle aktører, og har vist til at 95 prosent av boligsalg skjer via eiendomsmegler. Det er anført at en forskrift vil ha som konsekvens at eiendomsmeglerne vil flytte sine annonser til andre nettportaler eller annonseplattformer, hvilket vil være svært byrdefullt for nettportalene.

Departementet viser til at en forskrift vil fjerne eventuelle incentiver til å flytte annonsene, idet også eventuelle nye portaler vil være omfattet. Departementet har valgt ikke å la plikten til å gi tilgang omfatte foretak som også yter eiendomsmegling etter lov om eiendomsmegling § 1-2 annet ledd sin annonsering på egne nettsider. Tilsvarende vil gjelde der tilbyderer av annonseringstjenesten også leverer andre tjenester knyttet til kjøp og salg av de annonserte boligeiendommene, og der disse tjenestene utgjør den vesentlige del av de tjenestene som leveres. Forskriften vil derfor ikke pålegge disse aktørene å gi konkurrenter tilgang markedsføring som utføres i egenregi på egne nettsider. Dette vil gjøre forskriften mindre inngripende. Dersom unntaket skulle vise seg å lede til uheldige konkurransevidninger, kan det imidlertid bli nødvendig å revurdere dette unntaket.

Departementet har vurdert om det er behov for å gjøre forskriften teknologinøytral ved å la den omfatte også andre annonseplattformer enn de Internettbaserte, som for eksempel aviser og tekst-TV. Hensynet til at aktørene bør ha like rammebetingelser kan tale for dette. Departementet har imidlertid kommet til at det ikke er nødvendig å gjøre forskriften teknologinøytral, da departementet per i dag ikke er kjent med at det foreligger problemer med begrenset tilgang til annonseplattformer basert på andre teknologier.

Det er også blitt vist til at det å åpne for annonsering fra andre vil innebære en risiko for at varemerket forringes som følge av at det legges ut uriktig informasjon i annonsen, gjøres forsøk på svindel og lignende. Departementet finner ikke å kunne legge avgjørende vekt på disse hensyn. Det vises særlig til det faktum at flere av portalene i dag tillater aktører uten tillatelse til å drive eiendomsmegling å annonsere fritidseiendommer, tomter og bolig i utlandet for salg. Departementet legger derfor til grunn at nettportalene også kan underlegge annonser for boliger til salgs den nødvendige kvalitetskontroll for å unngå denne type problemstillinger. Som nevnt under pkt. 2.5.3, er ikke eksklusive rettigheter noen garanti for at handelen skal bli sikrere. Nettportalene har et selvstendig incentiv til å utvikle systemer for sikker handel for å være attraktive omsetningskanaler for brukerne, og utviklingen av slike løsninger vil styrke varemerket.

På denne bakgrunn anser departementet kravet om forholdsmessighet for å være oppfylt.

3 Forholdet til EØS-konkurranseloven

EØS-avtalens konkurranseregler kommer til anvendelse på konkurransebegrensende adferd som kan påvirke samhandelen mellom EØS-stater merkbart. Både konkurranseloven og EØS-avtalens konkurranseregler kan komme til anvendelse på ett og samme forhold, og regelsettene kan anvendes parallelt. EØS-avtalen legger imidlertid i slike tilfeller

begrensninger på anvendelsen av den norske konkurranseloven. EØS-konkurranseloven § 7 regulerer forholdet mellom konkurranseloven og EØS-avtalen artikkel 53 og 54.¹⁹

Det følger av konkurranseloven § 15 at forskrifter gitt i medhold av § 14 bare vil gjelde med de begrensninger som følger av EØS-konkurranseloven § 7. Bestemmelsens annet ledd lyder som følger:

Anvendelsen av norsk konkurranselovgivning må ikke føre til forbud mot avtaler, beslutninger truffet av sammenslutninger av foretak og samordnet opptreden, som kan påvirke samhandelen mellom EØS-statene, men som ikke begrenser konkurransen som omtalt i EØS-avtalen artikkel 53 nr. 1, eller som oppfyller vilkårene etter EØS-avtalen artikkel 53 nr. 3, eller som er omfattet av et gruppefritak etter EØS-avtalen artikkel 53 nr. 3. Konkurransemyndighetene er ikke etter denne bestemmelse forhindret fra å anvende mer restriktiv norsk lovgivning som forbyr eller sanksjonerer foretaks ensidige atferd.

EØS-konkurranseloven § 7 fastsetter således strengere begrensninger på anvendelsen av konkurranselovgivningen med hensyn til adferd som er omfattet av EØS-avtalen artikkel 53 enn på adferd omfattet av artikkel 54 i avtalen. Anvendelsen av konkurranselovgivningen kan ikke føre til forbud mot adferd som enten ikke er omfattet av forbudet i artikkel 53 nr. 1 EØS, eller som er unntatt fra forbudet i henhold til bestemmelsens nr. 3. EØS-avtalen artikkel 54 fastsetter derimot en minimumsstandard; konkurransemyndighetene kan fastsette en strengere adferdsnorm etter konkurranseloven enn det som følger av EØS-avtalen artikkel 54, herunder å regulere ikke-dominerende foretaks ensidig adferd i markedet.

Det må vurderes om nettportalenes praksis med å tillate annonsering bare for visse aktører er egnet til å påvirke samhandelen mellom EØS-land, og i hvilken grad EØS-avtalen artikkel 53 og 54 i så tilfelle legger begrensninger på departementets forskriftshjemmel.

Nettportalene forbyr alle andre aktører enn de som har tillatelse til å drive eiendomsmegling å annonsere boliger for salg i Norge på sine nettsider. Dette innebærer at også eventuelle utenlandske aktører som ønsker å tilby annonseringstjenester til norske boligselgere, vil være utestengt fra å annonsere på nettportalene. Departementet kan på denne bakgrunn ikke utelukke at nettportalenes adferd kan påvirke samhandelen mellom EØS-stater.

Dersom leveringsnektelsen skulle skyldes et samarbeid mellom eiendomsmeglere og/eller nettportalene, legger departementet til grunn at et slikt samarbeid vil kunne være egnet til å begrense konkurransen i strid med forbudet i EØS-avtalen artikkel 53 nr. 1. Departementet legger videre til grunn at et slikt samarbeid antageligvis ikke vil oppfylle vilkårene for unntak i EØS-avtalen artikkel 53 nr. 3.

Dersom leveringsnektelsen skyldes ensidig praksis fra nettportalene og eiendomsmeglerne, er EØS-konkurranseloven § 7 jf. EØS-avtalen artikkel 54 som nevnt ovenfor ikke til hinder for at det med hjemmel i konkurranseloven fastsettes forbud mot ensidig adferd fra andre aktører enn dominerende foretak eller en strengere adferdsnorm enn det som følger av artikkel 54.

Departementet legger etter dette til grunn at en forskrift som pålegger nettportalene å tillate enhver å annonsere boliger for salg ikke vil være i strid med Norges forpliktelser etter EØS-

¹⁹ Jf. EØS-avtalen protokoll 21 artikkel 3 nr. 3 og rådsforordning (EF) nr. 1/2003 artikkel 3.

avtalen, som gjennomført i EØS-konkurranseloven § 7. Departementet vil understreke at dersom forskriften i en konkret sak likevel skulle komme i strid med EØS-konkurranseloven § 7 jf. EØS-avtalen artikkel 53, vil forskriftens virkeområde kunne bli innskrenket for dette forholdet.

4 Økonomiske og administrative konsekvenser av forslaget

Forskriftsforslaget innebærer en regulering av tilgang til boligannonsering på Internett som vil kreve noe ressurser knyttet til konkurransemyndighetenes kontroll med at forskriften overholdes. Det antas imidlertid at forskriften samlet sett ikke vil medføre økte kostnader for forvaltningen. Det vises til at forslaget trolig vil bety sparte ressurser som ellers ville gått med til behandling av klager etter konkurranseloven § 10 og § 11 fra aktører som blir utestengt fra å annonsere boliger til salgs på nettportalene.

Mht. kostnader for aktører som tilbyr eller vil tilby boligannonsering på Internett, vises det til merknadene under punkt 2.7. I tillegg vil forskriften gi forutberegnelighet for aktørene, og således kunne bidra til å redusere administrative kostnader.

For private boligselgere vil forskriften kunne medføre reduserte kostnader knyttet til omsetning av privatboliger gjennom å øke konkurransen i markedene for tjenester tilknyttet kjøp og salg av boliger.

Det antas på denne bakgrunn at forskriften vil føre til de omtalte positive konsekvensene for konkurransen i markedene for tjenester tilknyttet kjøp og salg av boliger, og lavere omkostninger knyttet til boligsalg for privatpersoner. Forskriften vil innebære visse kostnader for de etablerte nettportalene. Forskriften vil samlet sett antageligvis ikke føre til økte administrative kostnader for forvaltningen.

5 Merknader til forskriftens bestemmelser

Til § 1. Tilgang til boligannonsering

Forskriften omfatter foretak som tilbyr boligannonsering på Internett. Avgrensingen av forskriftens virkeområde er begrunnet med at det per i dag bare foreligger begrensninger med hensyn til denne type annonsering for andre enn aktører med tillatelse til å drive eiendoms-megling etter lov av 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 2-1. For eksempel vil annonsering av næringseiendom og fritidseiendom ikke være omfattet av forskriften. Forskriftens geografiske virkeområde følger av konkurranseloven § 5. Dette innebærer at forskriften regulerer nettportaler i den grad praksisen har virkning, eller er egnet til å ha virkning i Norge. Forskriften vil gjelde både nasjonale og utenlandske nettportaler som tilbyr boligannonsering for boligeiendom i Norge.

Vilkåret om at tilgang skal gis på ikke-diskriminerende vilkår innebærer en begrensning i adgangen for tilbydere av boligannonsering på Internett til å tilby ulike vilkår overfor ulike kundegrupper, eksempelvis mellom de som har tillatelse til å drive eiendomsmegling og de som ikke har slik tillatelse. Forskriften er således ikke til hinder for at foretak som tilbyr annonsering av salg av boligeiendom på Internett fastsetter nærmere vilkår for bruk av annonseringstjenesten, såfremt enhver som etterspør tjenesten har reell tilgang og vilkårene ikke virker diskriminerende.

Formålet med forskriften er å legge til rette for at boligselgere ikke må gå via tradisjonelle eiendomsformidlere for å få tilgang til annonsering på Internett. Annet ledd setter forbud mot å stille vilkår for annonseringstjenesten som medfører at etterspørerne av annonsering må bruke tjenester som bare kan leveres av foretak eller advokat som har tillatelse til å drive eiendomsmegling etter lov om eiendomsmegling § 2-1. For eksempel vil det ikke være mulig for aktører uten tillatelse til å drive eiendomsmegling å tilby oppgjørstjenester.²⁰

Tredje ledd gir unntak fra plikten i første og annet ledd for tilfeller der annonsøren også yter eiendomsmegling etter lov om eiendomsmegling § 1-2 annet ledd og som bare annonserer eiendommer det selv tilbyr for salg. Eiendomsmeglere som tillater andre å annonsere på sin nettportal vil derfor være underlagt hovedregelen i første ledd. Formålet med forskriften nødvendiggjør ikke tilgang til disse annonseringstjenestene. En praktisk viktig konsekvens av unntaket er at annonsering på de enkelte eiendomsmeglerforetakenes egne Internettsider ikke berøres av forskriften. Unntaket begrenses imidlertid ikke til disse tilfellene, ettersom det finnes andre tilbydere av tjenester knyttet til markedet for kjøp og salg av boligeiendom enn de som omfattes av lov om eiendomsmegling § 1-2 annet ledd. Tilsvarende unntak gjelder derfor også i tilfeller der tilbyderen av annonseringstjenesten også yter andre slike tjenester for de eiendommene som ønskes annonsert, og der disse tjenestene utgjør den vesentlige del av tilbudet. Tilfeller der *annonseringstjenesten* utgjør den vesentlige del av tilbudet må derimot være omfattet av hovedregelen i § 1 første ledd for at formålet med forskriften skal oppnås, og for å motvirke omgåelse av forskriften.

Til § 2. Tilsyn og sanksjoner

Det er hensiktsmessig at Konkurransetilsynet kontrollerer at forskriften overholdes. Det følger av konkurranseloven § 29 første ledd bokstav f at Konkurransetilsynet kan ilegge overtredelsesgebyr ved overtredelse av forskrift gitt i medhold av konkurranseloven § 14. Det følger videre av konkurranseloven § 30 første ledd bokstav f at den som overtrer forskrift i medhold av § 14 kan straffes. Henvisningene til disse bestemmelsene tas likevel inn i forskriften av informasjonshensyn.

Til § 3. Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft seks måneder etter vedtakelse, slik at de som omfattes av forskriften får tid til å foreta teknisk tilrettelegging nødvendig for å oppfylle forskriftens krav.

²⁰ Oppgjørstjenester er tjenester som bare kan tilbys av aktører med tillatelse til å drive eiendomsmegling eller banker, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-2 jf. § 2-1.

6 Utkast til forskrift

Forskrift om tilgang til boligannonsering

Fastsatt av Fornyings- og administrasjonsdepartementet dd.mm.åååå med hjemmel i lov 5. mars 2004 nr. 12 om konkurranse mellom foretak og kontroll med foretakssammenslutninger (konkurranseloven) § 14, jf. delegeringsvedtak 16. april 2004 nr. 631.

§ 1 Tilgang til boligannonsering

Foretak som tilbyr annonsering av salg av boligeiendom på Internett plikter å gi enhver tilgang til annonseringstjenesten på ikke-diskriminerende vilkår.

Foretak etter første ledd kan ikke stille vilkår for tilgang til annonseringstjenesten som medfører at etterspørre av annonsering må bruke tjenester som bare kan leveres av foretak eller advokat som har tillatelse til å drive eiendomsmegling etter lov om eiendomsmegling § 2-1.

Første og annet ledd gjelder ikke der foretaket også yter eiendomsmegling etter lov om eiendomsmegling § 1-2 annet ledd og der foretaket bare annonserer eiendommer det selv tilbyr for salg. Tilsvarende gjelder der tilbyder av annonseringstjenesten også leverer andre tjenester knyttet til kjøp og salg av de annonserte boligeiendommene, og der disse tjenestene utgjør den vesentlige del av de tjenestene som leveres.

§ 2 Tilsyn og sanksjoner

Konkurransetilsynet skal kontrollere at forskriften overholdes.

Overtredelser av forskriften kan ilegges sanksjoner etter konkurranseloven § 29 og § 30.

§ 3 Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft *[dato settes til seks måneder etter vedtakelse]*.