

Oslo 5.10, 2022

Nærings- og fiskeridepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

postmottak@nfd.dep.no

Høringsvar til forskrift om forbud mot servitutter og eksklusive leieavtaler i dagligvaremarkedet.

Forbrukerrådet viser til at Nærings- og fiskeridepartementet den 5.7.2022 sendte høringsnotat med forslag til forskrift om forbud mot servitutter og eksklusive leieavtaler i dagligvaremarkedet. Departementet ber om eventuelle merknader til departementets forslag innen 5.10.2022.

Forbrukerrådet oversender med dette sitt høringsvar, som er innsendt ved bruk av departementets digitale løsning for høringsuttalelser.

Generelle betraktninger

Forbrukerrådet deler Næringsdepartementets bekymring for konkurransebegrensende servitutter og eksklusive leieavtaler i dagligvaremarkedet.

I Oslo Economics' rapport om etableringshindringer i dagligvaresektoren ble tilgang til butikklokaler i de store byene trukket frem som en av de største etableringshindringene.¹ Dette ble fulgt opp av stortingsmeldingen om *Daglegvare og konkurranse – kampen om kundane*.² Det ble nevnt tilfeller der dagligvaregrupperinger sikrer seg eksklusive rettigheter eller klausuler eller servitutter som forbyr detaljhandel innen dagligvare, også om eiendommen blir videresolgt. Vi har registrert at dette er svært håndfaste etableringshindringer og viser i den forbindelse til at den relativt nyetablerte dagligvarekjeden, Iceland Mat, opplevde å bli nektet etablering i tre konkrete lokaler i Oslo som «hadde stått ledige i lang tid.»³

Høringsforslaget begrenser seg i denne omgang til avtalevilkår mellom leier og utleier. Vi håper imidlertid det kommer ytterligere initiativ fra Regjeringen som tar for seg andre hindringer for å etablere konkurrerende dagligvarebutikker.

¹ Oslo Economics rapport, 17.10.2017: [Etableringshindringer i dagligvaresektoren](#)

² Nærings- og fiskeridepartementet: Meld. St. 27 (2019 – 2020): *Daglegvare og konkurranse – kampen om kundane*

³ Nettavisen 30.10.2021: [Mener konkurrentene sinker veksten – ikke rimelig](#)



Det kan være lokale reguleringer som legger unødvendige konkurransebegrensninger eller at allerede etablerte dagligvareaktører i et marked direkte eller indirekte driver påvirkningsarbeid mot kommunene for å forhindre eller trenere konkurrenter fra å etablere seg. Vi minner i den forbindelse om at stortingsmeldingen anbefalte å vurdere om konkurransehensyn kan tas inn som eksplisitte hensyn i plan- og bygningsloven.

Spørsmål i høringsforslaget

Høringsforslaget stilte en rekke konkrete spørsmål som vi korthet besvarer nedenfor:

Spørsmål: Vil en forskrift som regulerer eller forbyr bruk av negative servitutter og eksklusive leieavtaler i dagligvarebransjen gjøre det lettere for aktører å etablere seg?

Svar: Ja, en forskrift vil virke mer avskrekkende enn de generelle bestemmelsene i konkurranseloven.

Spørsmål: Bør det innføres en opplysningsplikt for stiftelse av nye servitutter og eksklusive leieavtaler?

Svar: Ja, men opplysningsplikten bør komme i tillegg til forskrift.

Spørsmål: Vil en veileder være tilstrekkelig for å løse problemene med allerede eksisterende konkurransebegrensende negative servitutter og eksklusivitetsavtaler?

Svar: En veileder vil være et mindre potent virkemiddel enn en forskrift og erstatter derfor ikke behovet for en forskrift.

Andre virkemidler

Forskriften bør inneholde en bestemmelse om at overtredelser kan sanksjoneres i henhold til konkurranselovens bestemmelser om dette. Dette vil trolig heve aktsomhetsnivået for aktører som likevel vurderer å kreve konkurransebegrensninger i leieavtaler.

Forskriften mot servitutter og eksklusivitetsavtaler er et langt steg i riktig retning. Det vil imidlertid være rimelig å anta at etablerte dagligvareaktører vil søke etter andre metoder for å begrense konkurransen om butikklokaler. Det kan for eksempel være strategiske eiendomsinvesteringer⁴, eller taktiske leieavtaler.

⁴ DN 26.12.2019: [Dagligvaregiganter i eiendomskrangel: Coop frykter de blir skviset ut av Norgesgruppen](#). NB: Forbrukerrådet tar ikke stilling til fakta i dette oppslaget, men bruker det som et eksempel på en mulig metode å begrense konkurransen om butikklokaler.



Oslo, den 5. oktober 2022

Med vennlig hilsen
Forbrukerrådet

Olav Kasland (s.)
Fagdirektør

Arne Thommessen (s.)
Seniorrådgiver