



DET KONGELIGE FORNYINGS-
OG ADMINISTRASJONSDEPARTEMENT

KOPI

Lovdata
Postboks 2016 Vika
0125 Oslo

Deres referanse


Vår referanse
200801778-/NIG

Dato
9.09.09

Forskrift om tilgang til boligannonsering på Internett

Vedlagt følger forskrift av 9. september 2009 om tilgang til boligannonsering på Internett, med merknader.

Med hilsen


Steinar Undrum (e.f.)
avdelingsdirektør



Nina Gørrissen
seniorrådgiver

Vedtatt, 09.09-2009

Steinar Lundrum

Forskrift om tilgang til boligannonsering på Internett

Fastsatt av Fornyings- og administrasjonsdepartementet 9. september 2009 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 etterspørerne av annonsering må bruke tjenester som bare kan leveres av foretak, advokat eller rettshjelper som har tillatelse til å drive eiendomsmegling etter lov om eiendomsmegling § 2-1 med forskrifter.

Første og annet ledd gjelder ikke for foretak og advokater som yter eiendomsmeglingstjenester etter lov om eiendomsmegling, når de annonserer bare boligeiendommer de selv tilbyr for salg. Tilsvarende gjelder for rettshjelpere med tillatelse til å drive eiendomsmegling etter eiendomsmeglingsforskriften § 2-1. Første og annet ledd gjelder heller ikke andre foretak som i det vesentlige tilbyr andre tjenester knyttet til omsetning av boliger enn boligannonsering, når de annonserer bare boligeiendommer knyttet til disse andre tjenestene foretaket selv tilbyr.

§ 2 Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft 1. januar 2010.

Merknader til bestemmelsene i forskriften

Til § 1 Tilgang til boligannonsering

Formålet med forskriften er å legge til rette for at boligselgere kan få tilgang til å annonsere boliger for salg på eiendomsportaler på Internett uten å måtte benytte tradisjonelle eiendomsformidlere med tillatelse til å yte eiendomsmeglingstjenester etter eiendomsmeglingsloven med forskrifter.

Paragrafens første ledd pålegger alle foretak som tilbyr annonsering av boliger for salg på Internett å gi enhver tilgang til annonseringstjenesten på ikke-diskriminerende vilkår. Vilkåret om at tilgang skal gis på ikke-diskriminerende vilkår innebærer en begrensning i adgangen for tilbyderne av boligannonsering på Internett til å stille ulike vilkår overfor ulike kundegrupper, eksempelvis mellom de som har tillatelse til å drive eiendomsmegling og de som ikke har slik tillatelse. Forskriften er ikke til hinder for at tilbyderne av boligannonsering på Internett stiller nærmere vilkår for bruk av annonseringstjenesten, herunder krav til annonsens innhold og utforming, såfremt enhver som etterspør tjenesten har reell tilgang til den og vilkårene ikke virker diskriminerende. Forskriften er ikke til hinder for at det fremgår av annonsen om annonsøren er underlagt kravene i eiendomsmeglerloven og bransjenormen, såfremt kravet ikke virker diskriminerende. Forskjeller i teknisk brukervennlighet for annonser fra ulike aktører vil kunne være diskriminerende. Bestemmelsen gjelder bare for salg av boligeiendommer i Norge. Annonsering av boliger i utlandet, fritidseiendommer eller tomter er ikke omfattet av påbudet. Forskriften gjelder både norske og utenlandske nettportaler som tilbyr boliger for salg i Norge.

Annet ledd setter forbud mot at det stilles vilkår for tilgang til annonseringstjenesten at etterspørerne av annonseringstjenesten må bruke tjenester som bare kan leveres av foretak, advokat eller rettshjelper med tillatelse til å drive eiendomsmegling etter lov om eiendomsmegling § 2-1 med forskrifter.

Tredje ledd gir unntak fra første ledd og annet ledd for foretak som i det vesentlige yter andre tjenester knyttet til kjøp og salg av bolig enn boligannonsering, når de annonserer bare eiendommer de selv tilbyr slike andre tjenester i tilknytning til. Foretak som i det vesentlige tilbyr annonseringstjenester er underlagt hovedregelen i første ledd. Begrunnelsen for unntaket er at formålet med forskriften ikke gjør det nødvendig å pålegge også slike foretak å gi andre aktører tilgang til disse annonseringstjenestene. Første og annet punktum gir unntak for eiendomsmeglere, advokater og rettshjelpere med tillatelse til å drive eiendomsmegling etter eiendomsmeglingstjenesten med forskrifter, når de annonserer bare boliger de selv har for salg. Bestemmelsen er tatt inn for å klargjøre forholdet til konkurranseloven. Bestemmelsen har ikke betydning for anvendelsen av eiendomsmeglingsforskriften § 5-1. Tredje punktum gir et tilsvarende unntak for foretak som leverer andre typer tjenester knyttet til omsetning av bolig enn eiendomsmegling. Eksempler på slike foretak er boligbyggelag og andre utbyggere som selv annonserer nye boliger for salg og foretak som sminker boliger for salg.

Forskriften håndheves av Konkurransetilsynet, jf. konkurranseloven § 9.

Foretak som overtrer forskriften, kan ilegges sanksjoner etter konkurranseloven §§ 29 og 30.

Til §2 Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft 1. januar 2010.

KUNNGJØRING I NORSK LOVTIDEND AVDELING I

Innsender:

Organ: Fornyings- og administrasjonsdepartementet
Adresse: Postboks 8004 Dep 0030 Oslo
Avdeling: Konkurransopolitisk avdeling
Saksbehandler: Nina Gørrissen
E-postadresse: nig@fad.dep.no
Telefonnr.: 22 24 46 06
Telefaksnr.: 22 24 27 23

1. Type vedtak:

Forskrift.

Annet. I så fall hva: _____

2. Vedtakets tittel:

Forskrift om tilgang til boligannonsering på Internett

3. Vedtakets dato:

Fastsettelse: 9. september 2009

Ev. stadfestelse: _____

4. Fastsatt av:

Fornyings- og administrasjonsdepartementet

5. Overordnet departement: _____**6. Hjemmel:**

Lov 5. mars 2004 nr. 12 om konkurranse mellom foretak og kontroll med foretakssammenslutninger § 14

7. Ev. tidligere forskrift/vedtak som berøres:

Endrer: (dato, nr, tittel) _____

Kommentarer til forskriften? _____

Ja.

Nei.

Opphever: (dato, nr, tittel) _____

(Vedlagte kommentarer vil bli kunngjort med resten av forskriften.)

8. Ev. tidsbegrensning: _____

9. Ikrafttredelsestidspunkt (hvis fastsatt): 1. januar 2010

10. Gis vedtaket for å gjennomføre EØS-avtalen?

Ja.

Nei.

I så fall; husk henvisning: _____