

Den Norske Boligbørs
v/Borgar Lorvik
Postboks 204
1322 Høvik

Deres referanse

Vår referanse
200602031-/NIG

Dato
15.11.06

Klage på Konkurransetilsynets vedtak A2006-37 - Finn Eiendom AS

Det vises til klage fra Den norske Boligbørs AS (DnBB) datert 2. juni 2006 på Konkurransetilsynets avgjørelse A2006-37 av 12. mai 2006.

1. Sakens bakgrunn

DnBB klaget 20. april 2005 Finn Eiendom AS (Finn Eiendom) inn for Konkurransetilsynet for overtredelse av konkurranseloven §§ 10 og 11. DnBB viste i klagen til at Finn Eiendom nekter DnBB å legge ut boligannonser for sine kunder på Finn Eiendoms internettsider, Finn.no. Finn Eiendom tillater, i likhet med sine to største konkurrenter Zett AS og Tinde ASA, bare eiendomsmeglere, advokater og i visse tilfeller utbyggere å legge ut annonser om eiendomssalg på sine nettsider. Konkurransetilsynet har behandlet klagen i to separate saker. Tilsynet kom i sin avgjørelse A2005-33 av 7. oktober 2005 frem til at det påklagede forholdet ikke innebar en overtredelse av konkurranseloven § 11. Departementet opprettholdt tilsynets avgjørelse i sitt vedtak av 14. mars 2006.

Tilsynet har deretter vurdert spørsmålet om mulig overtredelse av konkurranseloven § 10 i sin avgjørelse A2006-37. Tilsynet finner, på bakgrunn av innhentede opplysninger i saken, at det neppe foreligger noen avtale eller samordnet praksis mellom internettportalene Finn Eiendom, Zett og Tinde eller mellom aktørene i meglerbransjen i strid med konkurranseloven § 10. Tilsynet mener også at det er lite sannsynlig at det eksisterer et vertikalt samarbeid i form av avtaler mellom Finn Eiendom og eiendomsmeglerne i strid med denne bestemmelsen. Tilsynet har på denne bakgrunn funnet å ikke kunne prioritere en nærmere vurdering av klagen fra DnBB.

2. Aktørene

DnBB tilbyr et nettbasert verktøy der boligselgere selv kan forestå salget. Den tekniske løsningen legger til rette for at annonsene som kundene lager, vil bli redigert og godkjent av den advokaten kunden velger til å forestå oppgjøret.

Finn ble etablert i september 1999, og inngår som en del av Schibsted-konsernet. Selskapets formål er utvikling og drift av annonsebasert på Internett. Inntektsgrunnlaget til Finn består hovedsakelig av rubrikkannonser og tjenesteannonsering på selskapets nettsider. Finn er eid av Aftenposten AS (62%), Adresseavisen ASA (11,33%), Bergens Tidende AS (11,33%), Stavanger Aftenblad ASA (11,33%) og Fædrelandsvennen AS (4%).

Finn har organisert sitt salg av eiendomsannonser gjennom datterselskapet Finn Eiendom AS. Selskapet er eid av Finn (82,72%), DnB NOR Eiendomsmegling (7,55%), OBOS (3,77%), Eiendomsmegler 1 Norge (2,9%), Krogsveen Holding AS (1,49%), M2 Eiendomsmegling AS (0,6%), Meglerhuset Nylander AS (0,4%) og Sem & Johnsen Eiendomsmegling (0,4%).

3. Vurdering og konklusjon

Tilsynet fattet vedtak i saken 12. mai 2006. Vedtaket ble påklaget 2. juni 2006. Konkurransetilsynet oversendte klagen til departementet 15. juni 2006. Klagen er således innkommet rettidig til departementet.

Tilsynets avslag på anmodning om pålegg om opphør etter konkurranseloven § 12 kan påklages til departementet iht. konkurranseloven § 12 tredje ledd. Departementet vil i slike saker bl.a. vurdere om tilsynets prioriteringer i saken er riktige.

Departementet vil understreke at Konkurransetilsynet må ha en betydelig skjønnsmessig adgang til å prioritere sine ressurser og derved til å vurdere hvilke saker det finner hensiktsmessig å ta opp til behandling. Konkurransetilsynet har presumptivt størst kunnskap om markedet og markedsaktørene, og er således nærmest til å avveie sakens omfang og betydning sett i forhold til lovens formål og antatt ressursbruk. Departementet vil likevel kunne gripe inn dersom det i det konkrete tilfellet finner at særlige hensyn tilsier en nøyere vurdering av et forhold.

Den foreliggende saken relaterer seg til adgangen til å annonsere boliger for salg på de store, etablerte nettportalene. Det faktum at de store internettaktørene nekter å la andre aktører enn eiendomsmeglere og advokater annonsere på sine nettsider, gjør det vanskeligere for private å selge boligene sine uten å bruke eiendomsmeglere. Tilgang til slike tjenester er derfor av stor betydning for forbrukerne.

Tilsynet har på grunnlag av henvendelser til aktører i markedet, konkludert med at det ikke er sannsynlig at det foreligger et samarbeid i strid med konkurranseloven § 10, og at Finn Eiendoms leveringsnektelse må betraktes som en ensidig handling. Tilsynet mener at opplysninger gitt av Finn Eiendom i brev av 6. november 2003 neppe kan

tolkes slik at det i dag foreligger en avtale eller samordnet opptreden mellom Finn Eiendom og eiendomsmeglerne som legger begrensninger på hvem som kan kjøpe annonseringstjenester fra Finn Eiendom. Departementet har imidlertid merket seg flere uttalelser fra Finn Eiendom i pressen den senere tid som kan reise spørsmål om forholdet mellom Finn Eiendom og eiendomsmeglerne på dette punkt¹.

Departementet tar ikke stilling til om det foreligger en overtredelse av konkurranse-loven § 10 i den foreliggende saken. Departementet finner imidlertid at det er grunnlag for å foreta ytterligere undersøkelser i sakens anledning.

På denne bakgrunn av Fornyings- og administrasjonsdepartementet truffet følgende vedtak:

Konkurransetilsynets avgjørelse A2006-37 oppheves. Konkurransetilsynet pålegges å foreta en fornyet vurdering av klagen fra Den norske Boligbørs AS.

DnBB har i e-post av 1. september 2006 bedt om et møte med departementets politiske ledelse i saken. I lys av departementets vedtak, legger departementet til grunn at et eventuelt slikt møte ikke vil være hensiktsmessig mens Konkurransetilsynets fornyede behandling av klagen pågår. Anmodningen tas derfor ikke til følge.

Med hilsen

Steinar Undrum (e.f.)
avdelingsdirektør

Nina Gørrissen
seniorrådgiver

Kopi: Konkurransetilsynet
Sivilombudsmannen

¹ Dagbladet 7. september 2006, Kapital nr. 16/2006