



Fornyings- og administrasjonsdepartementet

Postboks 8004
0030 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.: 2008/632
MAB EIST 545.0

Dato: 05.01.2009

Forskrift om tilgang til boligannonsering på Internett

Vi viser til brev av 26. juni 2008 fra Fornyings- og administrasjonsdepartementet (FAD) der tilsynet får i oppdrag å vurdere behovet for at det gis en forskrift som sikrer brukere tilgang til nettportaler. Dersom tilsynet finner at det er et slikt behov, ber FAD om at Konkurransetilsynet utarbeider et utkast til forskrift med høringsnotat og høringsliste.

Oppdraget fra FAD har bakgrunn i nettportalenes praksis med å begrense adgangen for aktører uten eiendomsmeglerbevilling til å annonsere bolig gjennom portalene. Ifølge ovennevnte brev er det FADs oppfatning at praksisen kan bidra til å begrense konkurransen i markedene for tjenester tilknyttet kjøp og salg av boligeiendom.

Konkurransetilsynet har foretatt en nærmere vurdering og funnet at nettportalenes praksis gir flere negative effekter som begrenser eller er egnet til å begrense konkurransen i markedene for tjenester tilknyttet kjøp og salg av boliger. Vi foreslår derfor at FAD etablerer en forskrift som pålegger nettportalene å gi enhver tilgang til boligannonsering på vilkår som er ikke-diskriminerende.

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 medføre et samfunnsøkonomisk tap gjennom redusert konkurranse og høyere priser på slike tjenester. Høyere priser bidrar til økte transaksjonskostnader ved kjøp og salg av bolig, som igjen kan redusere antallet slike transaksjoner.

For det andre leder kravet om eiendomsmeglerbevilling til en begrensning i kvalitetsspekeret av tilbud til boligselgerne. Dette gjelder typisk tilbud hvor boligselgeren forestår en del oppgaver selv, og samtidig ønsker markedsføring gjennom nettportalene. Dagens situasjon er at boligselgere tvinges til å benytte tilbud av høyere eller lavere kvalitet enn de faktisk ønsker. Det finnes noen få aktører som tilbyr annonsering på nettportalene uten å koble dette mot kjøp av tradisjonelle eiendomsmeglertjenester. Slike aktører vil bidra til økte valgmuligheter for boligselgerne. Utbredelsen av slike tilbud er i dag likevel begrenset av nettportalenes krav om eiendomsmeglerbevilling for å få adgang til å annonsere på nettportalene.

For det tredje gjør nettportalenes praksis det vanskeligere for aktører uten eiendomsmeglerbevilling å drive produktutvikling rettet mot boligselgere. I tillegg til reduserte valgmuligheter for boligselgere, fører praksisen derfor til redusert innovasjon.



Vilkårene for å regulere tilgangen med hjemmel i konkurranseloven § 14 er etter tilsynets vurdering tilstede. Tilsynet har som ledd i saksbehandlingen innhentet skriftlig informasjon og avholdt møter med 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 og Nettsalgmegler.

I tråd med oppdraget har tilsynet utarbeidet utkast til forskrift som pålegger nettportalene å gi enhver tilgang til boligannonsering på ikke-diskriminerende vilkår. En slik regulering vil være egnet til å avhjelpe de nevnte konkurransebegrensningene. Videre er det utarbeidet høringsnotat med høringsliste. Dokumentene følger som vedlegg.

Med hilsen

Jostein Skaar (e.f.)
avdelingsdirektør

Eivind Stage
seksjonsleder

Mottakere:

Fornyings- og administrasjonsdepartementet Postboks 8004 0030 Oslo

Vedlegg:

- Forslag til høringsnotat – forskrift om tilgang til boligannonsering på Internett
- Liste over høringsinstanser