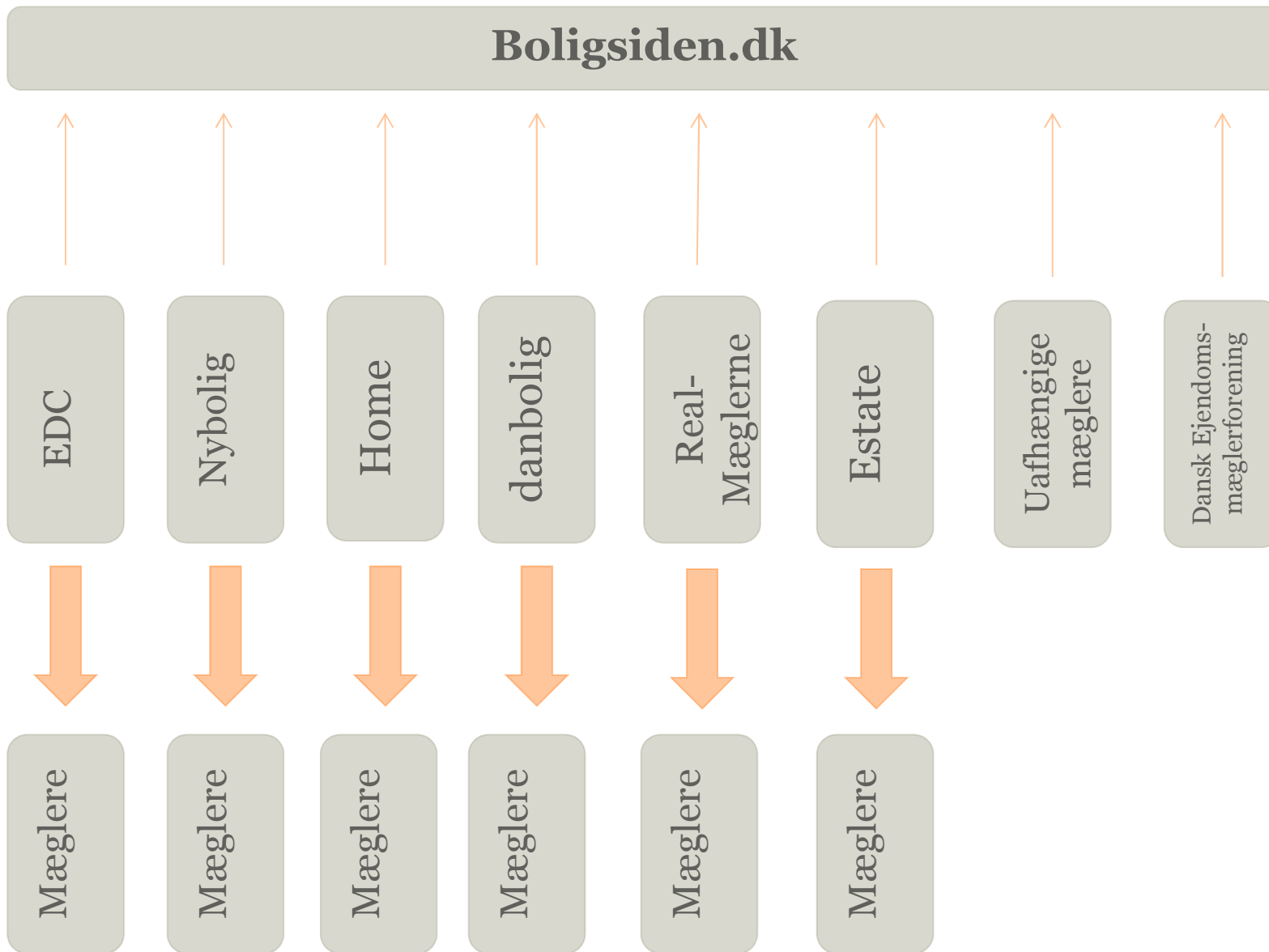




# Ejendomsmæglersagen

## Martin André Dittmer og Kim Sparlund



# Konkurrencerådet

- Aftale og udøvelse af samordnet praksis i brancheregi
  - ”Koordineret boykot af en bestemt boligsøgeportal”
- Kædeinterne aftaler og vedtagelser
  - Integreret del af aftale og samordnet praksis om boykot

# Samordnet praksis

- KAN:
  - Klagerne har drøftet en fælles adfærd over for Boliga.dk
  - Blandt klagerne enighed om at støtte Boligsiden.dk og ikke Boliga.dk
  - Klagerne har med flere banker drøftet indstilling af annoncering på Boliga.dk
  - Boligsiden.dk har løbende overvåget og orienteret om eventuelle visninger af billeder fra de enkelte ejendomsmæglerkæder på Boliga.dk
  - Visninger er blevet undersøgt af den enkelte klager internt i kæden og tilbagerapporteret til de øvrige klagere

# Samordnet praksis

- KAN:
  - Konkurrencerådet har godtgjort, at klagerne har deltaget i en samordnet praksis om at nægte levering af billeder til Boliga.dk
  - Den samordnede praksis er implementeret i de enkelte kæder ved **kædeinterne udmeldinger** og Boligsiden A/S' **løbende overvågning** af de enkelte ejendomsmæglers visning af billeder på Boliga.dk

# Accessoriske begrænsninger

- KAN: Begrænsningerne i konkurrencen kan ikke anses som lovlige accessoriske
  - De er ikke nødvendige for klagerens deltagelse i ejerskabet af Boligsiden.dk eller de interne kædesamarbejder
  - Sker f.eks. ikke for at beskytte IP-rettigheder overdraget fra klagerne til de enkelte ejendomsmæglere

## Til formål

- *”En samordnet praksis kan antages at have et konkurrencebegrænsende formål i strid med konkurrencelovens § 6, selvom den ikke udelukkende har til formål at begrænse konkurrencen, men også forfølger andre, lovlige formål.”*
- *”At Klagerne, som medejere af Boligsiden A/S, har en legitim interesse i at drøfte deres arrangement i selskabet, bevirker ikke, at Klagerne har kunnet se bort fra de konkurrencebegrænsende konsekvenser af drøftelserne.”*

# Den vertikale gruppefritagelse

- Fremtidig vurdering af en kædeintern aftale om at begrænse Boliga.dk's mulighed for at vise billeder:
  - Skal ses i lyset af, at det er **ejendomsmæglerne**, der stiller IP-rettigheder i form af sin ophavsret til rådighed
  - Adskiller sig fra, hvad der almindeligvis er tilfældet ved franchise
  - Den vertikale gruppefritagelsesforordning finder derfor **ikke** anvendelse
  - En eventuel kædeintern aftale om Boliga.dk's adgang til billeder skal vurderes **individuel**



# Konkurrencerådets påbud

- Horisontalt:
  - Bringe enhver aftale og samordnet praksis til ophør
  - I fremtiden afstå fra enhver form for aftale og samordnet praksis
  - KAN → Omformulering i forhold til fremtidig adfærd
- Vertikalt:
  - Bringe enhver form for kædeinterne krav, anbefalinger, opfordringer og vedtagelser til ophør
  - I fremtiden afstå fra enhver form for kædeinterne krav, anbefalinger, opfordringer og vedtagelser
  - KAN: Går for vidt → Ophæves