

Bjurfors Sverige AB

Att: advokaten AA

Advokatfirman Lindahl KB

HusmanHagberg AB

Att: advokaten BB

Advokat AK Holland AB

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB

Att: advokaten CC

Advokatfirman Hammarskiöld & Co AB

Mäklarhuset Real Estate Sweden AB

Att: advokaten DD

Eversheds Sutherland Advokatbyrå AB

Mäklarringen Svenska AB

Att: advokaten EE

Advokat Eric Ericsson AB

SkandiaMäklarna AB

Att: advokaten FF

Melander Sundbom Advokatfirma AB

Godtagande av åtagande; Konkurrensbegränsande samarbete – mäklarbranschen

Konkurrensverkets beslut

Konkurrensverket godtar, med stöd av 3 kap. 4 § första stycket konkurrenslagen (2008:579), KL, följande åtaganden. Åtagande från Bjurfors Sverige AB, 556868-2503, se [bilaga 1](#).

- Åtagande från HusmanHagberg AB, 556544-7579, se [bilaga 2](#).
- Åtagande från Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB, 556693-8865, se [bilaga 3](#).

4. Åtagande från Mäklarhuset Real Estate Sweden AB, 556552-1381, se bilaga 4.
5. Åtagande från Mäklarringen Svenska AB, 556305-4708, se bilaga 5.
6. Åtagande från SkandiaMäklarna AB, 556449-6130, se bilaga 6.

Beslutet gäller omedelbart och fram till och med den 11 juli 2027.

Beslutet att godta åtagandena förenas, med stöd av 6 kap. 2 § tredje stycket KL, med följande viten vid bristande efterlevnad av respektive åtagande.

- Åtagande från Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB: vite om 5 000 000 (fem miljoner) kronor.
- Åtagande från Bjurfors Sverige AB, HusmanHagberg AB, Mäklarhuset Real Estate Sweden AB respektive SkandiaMäklarna AB: vite om 2 000 000 (två miljoner) kronor.
- Åtagande från Mäklarringen Svenska AB: vite om 500 000 (femhundrausen) kronor.

Bakgrund till ärendet och Konkurrensverkets handläggning

1. I mars 2022 inkom Booli Search Technologies AB (Booli) med ett klagomål till Konkurrensverket avseende nio mäklarföretags gemensamma agerande gentemot Booli. Booli erbjuder en bostadssöktjänst (Booli.se) som sammanställer information om bostäder, såsom bostadsobjekt till salu och statistik om slutpriser. I klagomålet gjorde Booli sammanfattningsvis gällande att de nio mäklarföretagen samordnat sig om att förmå Booli att upphöra att inhämta och publicera uppgifter från bostadsannonser som publicerats på mäklarföretagens hemsidor. Klagomålet innehöll bl.a. kopior på två brev som de nio mäklarföretagen gemensamt skickat till Booli. Enligt Booli visade dessa brev att mäklarföretagen gemensamt kommit överens om att inte synas på Boolis tjänst Booli.se.
2. Detta gav upphov till misstanke om att mäklarföretagen överträtt förbudet mot konkurrensbegränsande samarbeten i 2 kap. 1 § KL och Konkurrensverket inledde en utredning av agerandet.
3. De mäklarföretag som har omfattats av Konkurrensverkets utredning i ärendet är Bjurfors Sverige AB (Bjurfors), European Resale Agency AB (ERA), HusmanHagberg AB (Husman Hagberg), Länsförsäkringar

Fastighetsförmedling AB (Länsförsäkringar Fastighetsförmedling), Mäklarhuset Real Estate Sweden AB (Mäklarhuset), Mäklarringen Svenska AB (Mäklarringen), SkandiaMäklarna AB (Skandiamäklarna), Swedbank Fastighetsbyrå AB (Fastighetsbyrån) och Svensk Fastighetsförmedling AB (Svensk Fastighetsförmedling).

4. Konkurrensverket har i tidigare beslut under utredningen, den 2 april 2024, beslutat att inte fortsätta utreda om Fastighetsbyrån respektive Svensk Fastighetsförmedling överträtt förbudet i 2 kap. 1 § KL. Bakgrunden var en sammantagen bedömning av vad som framkommit i utredningen och inriktningen på Konkurrensverkets utredning.
5. Den senare delen av Konkurrensverkets utredning har fokuserat på om övriga sju mäklarföretag, vilka indirekt är ägare i ett bolag som driver en med Booli konkurrerande bostadssöktjänst, Boneo, har samordnat sig om strategier för publicering av bostadsannonser på olika hemsidor och bostadssöktjänster i strid med 2 kap. 1 § KL.
6. Konkurrensverket beslutade den 28 maj 2024 att även avsluta utredningen gällande ERA eftersom företaget under ärendets handläggning försatts i konkurs.
7. De övriga sex mäklarföretag som därefter har omfattats av utredningen, och som är adressater i detta beslut, benämns i det följande gemensamt för parterna.
8. Inom ramen för utredningen har Konkurrensverket ålagt de företag som har varit föremål för utredning att inkomma med uppgifter. Konkurrensverket har vidare haft möten med bl.a. dessa företag och Booli. Konkurrensverket har därutöver ålagt konkurrenter till företagen samt aktörer som tillhandahåller bostadssöktjänster att inkomma med uppgifter.
9. Under maj 2023 hölls statusmöten med företagen varvid Konkurrensverket upplyste om sin preliminära bedömning i ärendet. Konkurrensverket informerade vid dessa möten om att verket hade valt att fokusera den fortsatta utredningen på den samordning som identifierats mellan de sju företag som är engagerade i Boneo. Därefter har utredningen fortsatt. Som anges ovan beslutade Konkurrensverket sedermera att avsluta utredningen i förhållande till de två företag, Fastighetsbyrån och Svensk Fastighetsförmedling, som inte har ägarkopplingar till Boneo.
10. Skandiamäklarna inkom i februari 2024 med ett förslag till åtagande enligt 3 kap. 4 § KL för att Konkurrensverket skulle kunna avsluta utredningen. Efter att Konkurrensverket informerat övriga parter om innehållet i förslaget till åtagande inkom också Bjurfors, HusmanHagberg, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, Mäklarhuset och Mäklarringen med förslag till

åtaganden med motsvarande innebörd. Åtagandena beskrivs i avsnittet *Parternas åtaganden* nedan.

11. Konkurrensverket har inte gjort en fullständig utredning av om de granskade förfarandena utgör en överträdelse av 2 kap. 1 § KL. Det innebär att parterna inte har beretts tillfälle att yttra sig över ett utkast till beslut med Konkurrensverkets preliminära bedömningar.
12. Konkurrensverkets beslut att godta åtagandena innebär inte heller ett ställningstagande till huruvida parterna har överträtt förbudet i 2 kap. 1 § KL.

Konkurrensverkets utredning i ärendet

Marknadsförhållanden

Förmedling av bostäder genom mäklare

13. Under åren 2019–2021 genomfördes mellan 167 085 och 198 000 ägarbyten på bostadsmarknaden i Sverige. I de flesta försäljningar anlitas en mäklare och när det gäller småhus har mäklare under åren 2019–2021 anlitats i ungefär 90 procent av alla försäljningar. Den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, och sedan juli 2021 är även fastighetsmäklarföretagen registreringspliktiga.
14. Många företag som bedriver fastighetsmäklari ingår i mäklarkedjor. År 2022 var cirka 70 procent av Mäklarsamfundets medlemmar kedjeanslutna medan resterande medlemmarna arbetade i fristående företag.

Mäklarföretag vars agerande omfattats av Konkurrensverkets utredning

15. I det följande beskrivs först kortfattat de sex mäklarföretag som omfattas av detta beslut, dvs. parterna. Därefter beskrivs de övriga mäklarföretag som också har varit föremål för utredning och som Konkurrensverket tidigare under handläggningen beslutat inte längre ska omfattas av utredningen.
16. **Bjurfors** driver en mäklarkedja som består av dels helägda kontor som erbjuder mäklartjänster till säljare av bostäder, dels anknutna franchisetagare som i sin tur erbjuder mäklartjänster till säljare av bostäder. Bjurfors omsättning uppgick 2022 till cirka 69 440 000 kronor.
17. **Husman Hagberg** driver en mäklarkedja som består av anknutna franchisetagare som i sin tur erbjuder mäklartjänster till säljare av bostäder. Husman Hagbergs omsättning uppgick 2022/2023 till cirka 36 558 000 kronor.
18. **Länsförsäkringar Fastighetsförmedling** driver en mäklarkedja som består av anknutna franchisetagare som i sin tur erbjuder mäklartjänster till säljare av

bostäder. Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings omsättning uppgick 2022 till cirka 127 754 000 kronor.

19. **Mäklarhuset** driver en mäklarkedja som består av anknutna självständiga företag som i sin tur erbjuder mäklartjänster till säljare av bostäder. Mäklarhusets omsättning uppgick 2022 till cirka 31 383 000 kronor.
20. **Mäklarringen** driver en mäklarkedja som består av anknutna självständiga företag som i sin tur erbjuder mäklartjänster till säljare av bostäder. Mäklarringens omsättning uppgick 2022 till cirka 5 414 000 kronor.
21. **Skandiamäklarna** driver en mäklarkedja som består av anknutna franchisetagare som i sin tur erbjuder mäklartjänster till säljare av bostäder. Skandiamäklarnas omsättning uppgick 2023 till cirka 36 700 000 kronor.
22. Följande tre mäklarföretag har också omfattats av Konkurrensverkets utredning i ett tidigare skede.
23. **ERA** drev en mäklarkedja som består av anknutna franchisetagare som i sin tur erbjuder mäklartjänster till säljare av bostäder men är nu försatt i konkurs.
24. **Fastighetsbyrån** driver en mäklarkedja som består av anknutna franchisetagare som i sin tur erbjuder mäklartjänster till säljare av bostäder.
25. **Svensk Fastighetsförmedling** driver en mäklarkedja som består av franchisetagare som erbjuder mäklartjänster.

Publicering av bostadsannonser

26. De marknadsföringskanaler som mäklare arbetar med varierar i viss utsträckning och inkluderar mäklarföretagens egna hemsidor, bostadssöktjänster, sociala medier, Google (betald annonsering och organiskt sökresultat) och tryckt media.
27. För publicering av bostadsannonser används mäklarsystem, vilket är affärssystem som mäklare använder under förmedlingsprocessen (t.ex. vid marknadsföring av bostadsobjekt i olika kanaler). Ett mäklarsystem kan också ge stöd för andra funktioner såsom CRM, kommunikation med kunder och för att sköta budgivningsprocessen. Mäklarsystem är integrerade med de hemsidor som mäklare kan publicera bostadsannonser på. Det är även möjligt för mäklare att manuellt publicera bostadsannonser i kanaler som inte finns tillgängliga i mäklarsystemet, såsom på sociala medier, nyhetssajter och andra hemsidor.
28. En bostadsannons kan publiceras som "till salu" eller på den så kallade förmarknaden (bostäder som planeras att läggas ut till försäljning). Bostäder

kan säljas redan när annonsen har status som "kommande", och enligt uppgift från Booli säljs en växande andel av bostadsobjekt på förmarknaden. Bostäder publicerade på förmarknaden benämns med olika ord av olika mäklarkontor, inklusive bl.a. "kommande", "på G" och "snart till salu". Fortsättningsvis benämns bostäder publicerade på förmarknaden för "kommande" bostäder.

29. Utformningen av en annons för en "kommande" bostad kan variera och t.ex. sakna prisuppgift och bilder. Kostnaden för publicering av annonser för "kommande" bostäder varierar för olika hemsidor.

Bostadssöktjänster

30. Det finns tre större bostadssöktjänster i Sverige: Hemnet.se, Boneo.se och Booli.se. Dessa tjänster drivs av företag med delvis olika affärsmodeller. Företagen och deras tjänster beskrivs nedan. Det kan konstateras att det finns få aktörer som tillhandahåller bostadssöktjänster. Av de ovan nämnda aktörerna är Hemnet den absolut starkaste och har varit det under en lång tid.

Hemnet

31. Hemnets bostadssöktjänst (Hemnet.se) är en annonsplattform som erbjuder annonsutrymme till bostadssäljare som vill marknadsföra sina bostäder på hemsidan. Bostadssäljaren ingår avtal om annonsering direkt med Hemnet, men det krävs att bostadssäljaren anlitar en mäklare för att kunna publicera en bostadsannons på Hemnet.se. Tjänsten vänder sig även till besökare (såsom presumtiva bostadsköpare) som kan söka efter bostäder till försäljning.
32. Hemnet är Sveriges största bostadssöktjänst. Enligt Hemnet annonseras nio av tio av alla sålda bostäder i Sverige någon gång på Hemnet. Den genomsnittliga intäkten per annons steg med 37 procent till 4 490 kronor under 2023. Under 2023 ökade Hemnets omsättning med 13 procent.¹
33. På Hemnet.se kostar en annons om försäljning av "kommande" bostäder lika mycket som en "till salu"-annons.

Boneo

34. Boneo AB:s tjänst Boneo.se är en annonsplattform som erbjuder annonsutrymme till bostadssäljare som vill marknadsföra sina bostäder på hemsidan. För publicering på Boneo.se behöver bostadssäljaren anlita en mäklare. På motsvarande sätt som för Hemnet.se vänder sig Boneos tjänst även till besökare, såsom presumtiva bostadsköpare.

¹ Hemnets års- och hållbarhetsredovisning 2023, s. 9 och 12.

35. Samtliga parter är direkt eller indirekt engagerade i Svensk Bostadsannonsering AB (Svensk Bostadsannonsering), som i sin tur är majoritetsägare i Boneo AB.² Samtliga parter är representerade i styrelsen i Svensk Bostadsannonsering.
36. Boneos tjänst lanserades 2019. Av aktieägaravtalet för Svensk Bostadsannonsering framgår att syftet med ägarbolagens investering var att säkerställa att de hade ett gemensamt intresse av att verka för den bästa affärsmässiga och värdeskapande utvecklingen för Svensk Bostadsannonsering och Boneo.³ Ett syfte med att skapa Boneo var att inrätta ett alternativ till Hemnet.
37. På Boneo.se är det gratis att publicera "kommande" bostäder till försäljning.

Booli

38. Booli erbjuder bostadssöktjänsten Booli.se som sammanställer information om bostäder, såsom bostadsobjekt till salu och statistik om slutpriser. På Booli.se publiceras uppgifter som Booli inhämtar från olika källor, bl.a. från bostadsannonser publicerade på mäklarföretags egna hemsidor. Uppgifterna i bostadsannonserna inhämtas av Booli på två sätt, dels via indexering, dels genom att mäklare aktivt publicerar annonserna på Booli.se.
39. Indexering (även kallat spindling eller skrapning) innebär att uppgifter från bostadsannonser på mäklarföretagens hemsidor inhämtas automatiserat, det vill säga oavsett om mäklaren valt att aktivt (via mäklarsystemet) publicera annonsen på Booli.se. Som framgår nedan har mäklarföretagen försökt förmå Booli att inte publicera uppgifter som mäklare inte aktivt publicerat på Booli.se via mäklarsystemen, det vill säga uppgifter som Booli inhämtat genom indexering.

Det utredda förfarandet

40. Parterna misstänks ha samordnat sig om strategier för publicering av bostadsannonser på olika hemsidor och bostadssöktjänster. Kontakterna mellan parterna har till stor del ägt rum under styrelsemöten i Boneo respektive Svensk Bostadsannonsering. I båda forumen har representanter från samtliga parter deltagit, och diskussionerna har bl.a. rört strategier för publicering av bostadsannonser. Eftersom parterna är engagerade i företaget Svensk Bostadsannonsering, som är majoritetsägare i Boneo, har de ett gemensamt intresse av att främja Boneos utveckling.

² Svensk Bostadsannonsering AB ägs till lika delar av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, Bjurfors, Bo Nu Sen AB (dotterbolag till Realtorgroup Europe AB), Lockbox Top AB, Investment AB La Grenouille, Mäklarhuset Real Estate Sweden Holding AB och Mäklarringen. Svensk Bostadsannonsering AB är ett rent holdingbolag.

³ Företagsnamnet för Boneo var vid tidpunkten Bomero Technology AB (559201-4798).



41. I linje med det gemensamma intresset att verka för den bästa affärsmässiga och värdeskapande utvecklingen för Svensk Bostadsannonsering och Boneo har parterna agerat i syfte att främja Boneo. I tiden kring etableringen ingick parterna och Boneo ett samarbetsavtal om publicering av bostadsannonser och parterna åtog sig då att tillse att mäklarna knutna till respektive kedja skulle publicera bostadsannonser på Boneo.se motsvarande minst 90 procent av deras respektive bostadsobjekt på den svenska marknaden. I samma klausul infördes ett tydliggörande om att parterna och de anknutna mäklarna skulle ha rätt att (i) annonsera bostäder genom konkurrerande verksamhet, (ii) annonsera bostäder genom andra medium än de som tillhandahålls genom den gemensamma plattformen och (iii) annonsera bostäder mot andra marknader än den svenska marknaden. Parterna har emellertid senare, detta tydliggörande till trots, kommit överens och utbytt information om strategier för publicering av bostadsannonser på andra hemsidor än Boneo.se, för att begränsa utbudet av bostadsannonser på Booli.se och Hemnet.se.
42. Parternas huvudsakliga verksamhet består i att vara huvudkontor i respektive mäklarkedja. I denna egenskap är parterna konkurrenter till varandra. Ett gemensamt bolag utgör en kontaktyta för ägarbolagen och, om dessa är konkurrenter, medför delägarskapet en risk för samordning av marknadsagerandet. Boneos verksamhet består i att sälja marknadsförings-tjänster till just den marknad på vilken parterna och dess anslutna mäklare är direkta konkurrenter. Det är därför av stor vikt att parterna noga överväger hur samarbetet i Boneo kan bedrivas för att säkerställa efterlevnad med det konkurrensrättsliga regelverket. Av aktieägaravtalet för Svensk Bostadsannonsering framgår att parterna identifierat den konkurrensrättsliga risk som samarbetet inom ramen för Boneo innebär, och det är i avtalet angivet att företagen inte får utbyta information om parternas individuella affärsangelägenheter såsom priser, marknadsandelar, kostnader, försäljningssiffror eller prissättningsfaktorer.
43. Beaktat parternas engagemang i Boneos verksamhet, sett isolerat från det faktum att de är konkurrenter, kan det möjligen uppfattas som naturligt att diskutera annonsering och strategier för hur Boneo skulle kunna visa bostadsannonser som inte finns på andra bostadssöktjänster. Det går dock inte att bortse från att parterna är konkurrenter som tillsammans representerar en stor del av mäklarbranschen. Inom bostadsmäklarverksamhet är en enskild aktörs strategier för publicering av bostadsannonser kommersiellt känslig information som inte bör delas med konkurrenter.
44. I aktuellt ärende finns indikationer på att parterna har kommit överens och utbytt information om strategier som syftat till att begränsa utbudet av bostadsannonser på andra bostadssöktjänster än Boneo.se.

45. Av protokoll från styrelsemöten i Boneo och Svensk Bostadsannonsering samt korrespondens mellan parterna framgår att parterna har beslutat om en strategi för att skapa unikt innehåll på Boneo.se. Strategin bestod av flera faser och har inledningsvis avsett att Boneo ska vara bostadssöktjänsten med flest "kommande" bostäder. En stor del av den korrespondens och övriga handlingar som Konkurrensverket tagit del av avser just frågan om hur parterna ska säkerställa att "kommande" bostäder publiceras på Boneo och inte på andra bostadssöktjänster.
46. Vidare finns det uppgifter i Konkurrensverkets utredning om att parterna gemensamt har beslutat om att verka för att mäklare inom respektive kedja inte skulle publicera "kommande" bostäder på Booli och Hemnet. Detta skulle ske genom att vardera parten skulle gå ut med rekommendationer till sina anslutna mäklare om att publicera "kommande" bostäder endast på Boneo.se och respektive kedjas egen hemsida. Utredningen indikerar även att parterna beslutat att spärra möjligheten för mäklarna att i mäklarsystemen publicera "kommande" bostäder på andra sidor än Boneo.se och parternas egna hemsidor.
47. Utredningen ger också stöd för att parterna därefter har utbytt information sinsemellan om riktlinjer avseende marknadsföring av bostadsannonser som vissa av parterna har kommunicerat inom kedjorna.
48. Som redogjorts för ovan inhämtar Booli information om alla bostadsobjekt till salu genom indexering och publicerar denna information på Booli.se. Detta har utgjort ett hinder för parternas strategi om att ha "kommande" bostäder som unikt innehåll på Boneo.se, varför parterna har försökt förmå Booli att upphöra med indexeringen. Parterna har, tillsammans med ERA, Fastighetsbyrån och Svensk Fastighetsförmedling, kontaktat Booli och begärt att Booli upphör med att hämta information om bostadsobjekt från företagets hemsidor, inklusive objektbilder, och hävdade att informationen åtnjuter upphovsrättsskydd. Dessa kontakter ledde till att Booli tog fram en teknisk lösning som tillåter att objektbilder endast visas på Booli.se i de fall mäklaren aktivt har publicerat bostadsobjektet på Booli.se. För att denna bildlösning ska kunna tillämpas krävs att mäklarföretaget har aktiverat en koppling mellan sitt mäklarsystem och Booli. I utredningen finns uppgifter om att parterna, efter det att Booli tagit fram bildlösningen, har utbytt information sinsemellan om huruvida man valt att aktivera bildlösningen eller inte.
49. Under utredningen har det framkommit att det funnits svårigheter att verkställa besluten som parterna fattat. Det har exempelvis funnits ett motstånd bland parternas anslutna mäklare mot att inte publicera annonser för "kommande" bostäder på Hemnet.se. En omständighet som framhållits är att franchisegivare inte kan kontrollera vilka marknadsföringskanaler som franchisetagaren, mäklaren, väljer i samråd med bostadssäljaren. Flera parter

har betonat att det är bostadssäljaren som slutligt avgör var bostaden ska annonseras. Det har också framhållits att parterna har haft olika tekniska förutsättningar att t.ex. lägga in spärrar i sina mäklarsystem.

Skälen för Konkurrensverkets beslut

Rättslig reglering och preliminär bedömning avseende förfarandet

50. Förbudet i 2 kap. 1 § KL gäller avtal och samordnade förfaranden mellan företag som har till syfte eller resultat att hindra, begränsa eller snedvrیدا konkurrensen på marknaden på ett märkbart sätt.
51. I ett ärende i vilket fråga uppkommit om ett företag överträder förbudet i 2 kap. 1 § KL kan, enligt 3 kap. 4 § första stycket KL, ett åtagande från det aktuella företaget ge Konkurrensverket anledning att inte ingripa. Konkurrensverkets beslut att godta ett åtagande får avse en begränsad tid. Så länge Konkurrensverkets beslut att godta ett åtagande gäller får Konkurrensverket i de avseenden åtagandet omfattar inte meddela något åläggande enligt 3 kap. 1 eller 3 § KL. Konkurrensskadeavgift får enligt 3 kap. 7 § KL inte heller påföras för åtgärder som har vidtagits under den tid då ett beslut om att godta åtagande har gällt, om åtgärderna är förenliga med beslutet.
52. Konkurrensverkets preliminära bedömning är att parternas förfaranden har begränsat konkurrensen i strid med 2 kap. 1 § KL.
53. Enligt 2 kap. 2 § KL gäller undantag från förbudet i 2 kap. 1 § KL för avtal med vissa positiva effekter och som uppfyller ett antal villkor som anges i bestämmelsen. Den preliminära bedömningen är även att det saknas förutsättningar för undantag enligt 2 kap. 2 § KL.

Parternas åtaganden

Inledning

54. För att Konkurrensverket ska kunna godta ett åtagande under pågående utredning måste de lämnade garantierna vara sådana att de på ett övertygande sätt tar om hand om de konkurrensproblem som framkommit under utredningen så att dessa upphör. Om åtagandet är tydligt och i konkurrenshänseende tillräckligt, kan åtagandet göra att det saknas anledning för Konkurrensverket att fortsätta den aktuella utredningen i syfte att utreda förutsättningarna att förbjuda agerandet genom ett åläggande och/eller att ingripa genom ett beslut om konkurrensskadeavgift. För att Konkurrensverket ska kunna godta åtagandet ska det också vara lämpligt och proportionerligt, det vill säga inte gå utöver vad som krävs för att komma till rätta med de aktuella konkurrensproblemen.



55. Innan Konkurrensverket beslutar att godta ett åtagande ska verket enligt 3 kap. 4 § tredje stycket KL ge andra som berörs av åtagandet tillfälle att lämna synpunkter på det genom ett så kallat marknadstest.

Åtagandenas innebörd

56. Efter det att företagen informerats om Konkurrensverkets preliminära bedömning inkom Skandiamäklarna med ett förslag till åtaganden i syfte att undanröja de påtalade konkurrensproblemen. Efter synpunkter från Konkurrensverket har Skandiamäklarna inkommit med en justerad version av åtagandet.
57. Det slutliga åtagandet från Skandiamäklarna, bilaga 6, innebär i huvudsak att Skandiamäklarna inte ska samordna sig med konkurrerande företag inom fastighetsmäklarbranschen om hur deras franchisetagare ska agera avseende publicering av bostadsannonser eller objektbilder, annat än vad gäller sådan publicering som sker genom Boneo. Skandiamäklarna åtar sig vidare att informera sina franchisetagare om innehållet i åtagandet.
58. Efter att Konkurrensverket informerat de övriga parterna om Skandiamäklarnas frivilliga åtagande inkom även Bjurfors, Husman Hagberg, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, Mäklarhuset och Mäklarringen med åtaganden med motsvarande innehåll.
59. Husman Hagberg, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling och Mäklarringen har kommunicerat riktlinjer avseende publicering av bostadsannonser till sina anslutna mäklare som varit i linje med vad som beslutats av parterna gemensamt. Dessa parter har, utöver vad som redogjorts för ovan, även åtagit sig att återkalla dessa riktlinjer på sätt som framgår av respektive åtagande, bilaga 2, 3 och 5.

Marknadstest av åtagandena

60. Konkurrensverket har marknadstestat åtagandena genom att ge Hemnet och Booli, som är aktörer som tillhandahåller bostadssöktjänster, tillfälle att lämna synpunkter på de föreslagna åtagandena.
61. Booli var negativt inställt till att Konkurrensverket ska godta de aktuella åtagandena bl.a. eftersom det inte är lämpligt med hänsyn till ärendets karaktär och verkets tidigare praxis. Därtill ansåg Booli att de aktuella åtagandena inte lämpliga då det inte går att effektivt följa upp huruvida de efterlevs. Slutligen ansåg Booli att tre år är för kort tid för åtaganden i ärendet.
62. Hemnet har inte framfört några synpunkter i sak på att Konkurrensverket godtar åtaganden i ärendet. Hemnet har dock påpekat att det av åtagandena framstår som att det är mäklarna (franchisetagarna) som avgör var en annons

ska publiceras, när det egentligen är bostadssäljaren som väljer detta och även betalar för annonsen. Vad gäller de parter som åtagit sig att återkalla riktlinjer ansåg Hemnet att det är av största vikt att de ger tydlig information till sina mäklare, inte bara om att riktlinjerna återkallas utan även om innebörden av detta. Även Hemnet ansåg att tre år är en relativt kort tid för åtagandena.

Konkurrensverkets bedömning av åtagandena

63. Konkurrensverket bedömer att parternas åtaganden ger verket anledning att inte ingripa mot det förfarande som utretts.
64. Den utredda samordningen var tänkt att ske i flera steg varav endast en mindre del kommit att realiseras. Sedan Konkurrensverket uppmärksammats på parternas förfarande och inledde en utredning har parternas samordning, såvitt framgått, i huvudsak avbrutits. I de delar samordningen återspeglas i riktlinjer till anslutna mäklare som fortfarande gäller, innebär åtagandena att dessa riktlinjer återkallas.
65. Konkurrensverkets uppfattning är att utredningen har bidragit till en ökad medvetenhet hos parterna om det konkurrensrättsliga regelverket och gränserna för när samordning kan påverka konkurrensen. Åtagandena innebär att parterna inte kommer att fortsätta samordningen med varandra (eller med andra mäklarkedjor) om den egna mäklarkedjans strategier för marknadsföring av bostadsobjekt, såsom vilka interna riktlinjer en part avser anta i kedjan om vilka bostadssöktjänster som inte ska användas, när annonser ska publiceras och i vilken utsträckning objektbilder ska publiceras på olika bostadssöktjänster. Åtagandena innebär således en fortsättning på det arbete med regelefterlevnad som Konkurrensverket uppfattar har inletts i Boneo och att befintliga riktlinjer till anslutna mäklare som utredningen identifierat inte längre ska gälla.
66. Att åtagandena inte hindrar parterna att diskutera Boneos erbjudande och gemensamt besluta om att uppmuntra sina anslutna mäklare att marknadsföra Boneos tjänster till bostadssäljare, möjliggör för Boneo att vidareutvecklas som en utmanare till befintliga aktörer som tillhandahåller bostadssöktjänster.
67. Det kan inte krävas att åtagandena särskilt ska värna konsumentens (bostadssäljarens) valmöjlighet avseende bostadsannonsering då utredningen inte indikerat att någon sådan begränsning kommit till stånd.
68. Åtagandena inskräpper vikten av att parternas samarbete i Svensk Bostadsannonsering och Boneo är förenligt med det konkurrensrättsliga regelverket. Parterna kommer att behöva redovisa till Konkurrensverket att så är fallet. Åtagandena omhändertar därför de identifierade

konkurrensproblemen framåt i tiden. Mot bakgrund av omständigheterna i ärendet bedömer Konkurrensverket att åtagande är en lämplig åtgärd i detta fall och att en ytterligare sanktion i form av konkurrensskadeavgift inte är nödvändig.

69. Så länge beslutet att godta åtagandena löper får Konkurrensverket inte ingripa mot förfarandet genom t.ex. ett åläggande. Efter att åtagandetiden har löpt ut kan Konkurrensverket överväga att på nytt öppna en utredning för det fall det framkommer omständigheter som föranleder det. Mot bakgrund av åtagandenas innehåll, konkurrenssituationen avseende bostadssöktjänster och att samordningen rör annonsering av bostäder, som är en viktig konkurrensparameter för mäklare, finner Konkurrensverket att det är motiverat att parternas åtaganden gäller i tre år.
70. Parternas åtaganden ska därför godtas.

Vite

71. Konkurrensverket får förena ett beslut om att godta åtagande enligt 3 kap. 4 § första stycket KL, med vite enligt 6 kap. 1 § tredje stycket KL.
72. Enligt 3 § lagen (1985:206) om viten ska vite fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå denne att följa det beslut som är förenat med vitet.
73. Av förarbetena till viteslagen framgår att vitet bör bestämmas så högt att det inte blir ekonomiskt fördelaktigt för adressaten att underlåta att iakttä beslutet ifråga. Vad beträffar omständigheter i övrigt som ska beaktas nämns i förarbetena värdet av det föremål som föreläggandet avser och angelägenhetsgraden av att föreläggandets föreskrifter efterlevs. Ett högre belopp kan vara motiverat om föreläggandet avser att tillgodose ett betydande samhällsintresse.⁴
74. Syftet med åtagandena är att säkerställa att konkurrerande mäklarföretag inte avtalar om eller utbyter information om strategier för marknadsföring av bostadsobjekt. Det vore allvarligt ur konkurrenssynpunkt om parterna agerade i strid med villkoren i åtagandena. Det är därför angeläget att vitesbeloppen är tillräckligt höga för att säkerställa att parterna efterlever åtagandena. Med beaktande av dessa skäl, och mot bakgrund av parternas respektive omsättning och åtagandenas innehåll, ska beslutet att godta åtagandena förenas med de vitesbelopp som framgår av beslutet.

⁴ Jfr prop. 1984/85:96 s. 26 f. och 49.



Uppföljning av efterlevnaden

75. Konkurrensverket avser att följa upp efterlevnaden av åtagandena. Parterna åläggs i ett separat beslut en rapporteringsskyldighet av vilka åtgärder som har vidtagits för att säkerställa efterlevnaden av åtagandena, att parternas anslutna mäklare har informerats om innehållet i åtagandena samt att, i aktuella fall, tidigare kommunicerade riktlinjer har återkallats.
76. Därutöver avser Konkurrensverket att följa upp efterlevnaden genom kontakter med andra marknadsaktörer.

Detta beslut har fattats av generaldirektören. Föredragande har varit sakkunniga juristen Alexandra Popoff.

Beslutsfattandet har dokumenterats digitalt och beslutet saknar därför namnunderskrift.

Rikard Jermsten

Bilagor

1. Bjurfors åtaganden
2. Husman Hagbergs åtaganden
3. Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings åtaganden
4. Mäklarhusets åtaganden
5. Mäklarringens åtaganden
6. Skandiamäklarnas åtaganden

Om detta beslut inte följs

Om detta beslut inte följs kan Konkurrensverket föra talan vid domstol om utdömmande av det vite som beslutet är förenat med.

Det finns även en möjlighet för Konkurrensverket att, enligt 3 kap. 4 och 5 §§ KL, återkalla detta beslut samt därtill besluta om att parterna ska betala en särskild avgift (konkurrensskadeavgift) om företagen eller någon som handlar på deras vägnar uppsåtligen eller av oaktsamhet överträder detta beslut.

Konkurrensskadeavgiften kan enligt 3 kap. 6 § KL uppgå till som mest tio procent av företagets omsättning föregående räkenskapsår.

Anvisning om annan möjlighet till prövning

Konkurrensverkets beslut att godta ett åtagande kan enligt 7 kap. 1 § KL inte överklagas. Enligt 3 kap. 2 § KL kan ett företag som berörs av förfarandet på egen hand väcka talan vid domstol om åläggande (särskild talan). Talan väcks genom ansökan om stämning vid Patent- och marknadsdomstolen.

Kopia till:

Booli Search Technologies AB
Investment AB La Grenouille
Svensk Fastighetsförmedling AB
Swedbank Fastighetsbyrå AB

Detta beslut publiceras på Konkurrensverkets webbplats.

Konkurrensverket

Att: [REDACTED]

E-post: [REDACTED]

Uppsala den 16 maj 2024

KKV DNR 602/2022 – ÅTAGANDE FRÅN BJURFORS

I egenskap av ombud för Bjurfors Sverige AB ("Bjurfors") får vi härmed, i enlighet med 3 kap. 4 § konkurrenslagen (2008:579), inkomma med följande frivilliga åtagande till Konkurrensverket.

1 INLEDNING

- 1.1 Konkurrensverket utreder i rubricerat ärende ett misstänkt informationsutbyte eller samordning mellan konkurrerande mäklarföretag avseende eventuella beslut om att begränsa publicering av bostadsannonser på vissa hemsidor.
- 1.2 I syfte att möjliggöra för Konkurrensverket att avsluta utredningen mot Bjurfors i ärendet utan att vidta några ytterligare åtgärder, inger Bjurfors detta åtagande.

2 BJURFORS INSTÄLLNING, M.M.

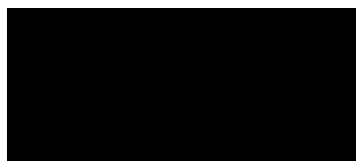
- 2.1 Bjurfors inställning är att företaget inte har deltagit i något otillåtet informationsutbyte eller otillåten samordning och därmed inte har brutit mot konkurrensreglerna. Varken det faktum att Bjurfors lämnar detta åtagande eller innehållet i detta åtagande ska förstås eller tolkas som att Bjurfors bekräftar eller medger en sådan överträdelse. Åtagandet lämnas under förutsättning att Konkurrensverket avslutar sin utredning i ärendet utan att fastslå att det har skett någon överträdelse av konkurrensreglerna.
- 2.2 Detta åtagande påverkar inte Bjurfors ställning i några andra rättsliga eller administrativa förfaranden. Åtagandet omfattar inte heller Bjurfors eventuella agerande i andra rättsliga förfaranden, självständigt eller tillsammans med andra företag, och hindrar således inte Bjurfors från att ensamt eller tillsammans med andra vidta rättsliga åtgärder mot annan part.
- 2.3 Åtagandet omfattar inte (i) Bjurfors direkta eller indirekta deläggande i Svensk Bostadsannonsering AB, Boneo AB eller andra koncernbolag, eller (ii) avtal, samordning eller informationsutbyte med övriga delägare i Svensk Bostadsannonsering AB, Boneo AB eller andra koncernbolag avseende publicering av bostadsannonser på *Boneo* (boneo.se) eller andra framtida hel- eller delägda hemsidor eller plattformar för bostadsannonsering, så länge det inte innebär någon begränsning eller annan samordning av delägarnas rätt att annonsera på andra hemsidor eller digitala plattformar som drivs av tredje part.

3 BJURFORS ÅTAGANDE

- 3.1 Bjurfors åtar sig att inte ingå avtal, utbyta information, eller samordna sig, direkt eller indirekt, med konkurrerande företag verksamma inom fastighetsmäklarbranschen om hur Bjurfors anslutna mäklare (franchisetagare) ska agera avseende publicering av bostadsannonser eller objektbilder på andra hemsidor eller digitala plattformar än sådana som tillhandahålls inom ramen för *Boneos* erbjudande. Åtagandet hindrar inte Bjurfors att ingå framtida samarbeten med konkurrerande företag så länge dessa samarbeten är förenliga med konkurrensreglerna.

- 3.2 Bjurfors åtar sig vidare att inte försöka styra eller påverka sina anslutna mäklares (franchisetagares) val avseende publicering av bostadsannonser eller objektbilder med anledning av något sådant avtal, informationsutbyte eller samordning som beskrivs i punkten 3.1 ovan.
- 3.3 Bjurfors åtar sig att informera sina anslutna mäklare (franchisetagare) om innehållet i detta åtagande.
- 3.4 Detta åtagande gäller i tre (3) år från Konkurrensverkets beslut att godta åtagandet.

Som ovan,



Konkurrensverket

Att: [REDACTED]

E-post: [REDACTED]

KONFIDENTIELLT

Stockholm 2024-05-13

Dnr 602/2022: Frivilligt åtagande från HusmanHagberg AB

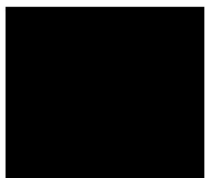
Hänvisar till möte den 27 mars 2024 hos Konkurrensverket jämte efterföljande kontakter angående rubricerat ärende och återkommer på uppdrag av HusmanHagberg AB ("HusmanHagberg") med frivilligt åtagande ("Åtagande") i enlighet med 3 kap. 4 § konkurrenslagen (2008:579).

Bakgrund

1. Konkurrensverket utreder i rubricerat ärende ett misstänkt informationsutbyte/samordning mellan konkurrerande mäklarfirmor avseende eventuella beslut om att begränsa publicering av bostadsannonser på vissa hemsidor.
2. På mötet den 27 mars 2024 informerade Konkurrensverket om att ett annat mäklarfirmor inkommit till verket med förslag till åtagande i ärendet, vilket preliminärt bedömdes kunna omhänderta det verket under utredningen identifierat som problematiskt. Konkurrensverket önskade få veta om även HusmanHagberg, på motsvarande sätt, önskade inkomma med ett frivilligt åtagande.
3. Åtagandet inges i syfte att möjliggöra för Konkurrensverket att avsluta utredningen mot HusmanHagberg utan att vidta ytterligare åtgärder mot dem.

HusmanHagbergs inställning

4. HusmanHagberg vidhåller sin inställning i ärendet att de inte har deltagit i otillåtet informationsutbyte eller otillåten samordning och därmed inte har överträtt konkurrensreglerna. Varken ingivandet av Åtagandet eller dess innehåll skall förstås eller tolkas som att HusmanHagberg bekräftar eller medger någon överträdelse av konkurrensreglerna. Åtagandet lämnas under förutsättning att Konkurrensverket avslutar sin utredning mot HusmanHagberg i rubricerat ärende utan att fastslå att HusmanHagberg har överträtt konkurrensreglerna.

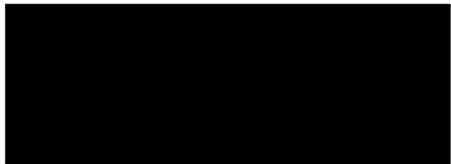


5. Åtagandet varken omfattar eller påverkar HusmanHagbergs:
- ställning i andra rättsliga eller administrativa förfaranden,
 - eventuella agerande i andra rättsliga eller administrativa förfaranden, självständigt eller tillsammans med andra företag, och hindrar således inte HusmanHagberg från att på egen hand eller tillsammans med andra vidta rättsliga åtgärder mot annan part,
 - direkta eller indirekta deläggande i Svensk Bostadsannonsering AB eller Boneo AB, eller
 - avtal, samordning och/eller informationsutbyte med övriga delägare i Svensk Bostadsannonsering AB eller Boneo AB avseende publicering av bostadsannonser på boneo.se eller andra framtida hel- eller delägda hemsidor eller plattformar för bostadsannonsering, så länge det inte innebär någon begränsning eller annan samordning av rätten att annonsera på andra hemsidor eller digitala plattformar.

HusmanHagbergs Åtagande

6. HusmanHagberg lämnar mot bakgrund av ovanstående följande Åtagande till Konkurrensverket i rubricerat ärende.
7. HusmanHagberg åtar sig att varken direkt eller indirekt ingå avtal, utbyta information eller samordna sig med konkurrerande företag verksamma inom fastighetsmäklarbranschen om hur HusmanHagbergs franchisetagare skall agera avseende publicering av bostadsannonser eller objektbilder på andra hemsidor eller digitala plattformar än sådana som tillhandahålls inom ramen för Boneo AB:s erbjudande. Åtagandet hindrar inte HusmanHagberg från att ingå framtida samarbeten med konkurrerande företag så länge de är förenliga med konkurrensreglerna.
8. HusmanHagberg åtar sig vidare att inte försöka styra eller påverka sina franchisetagares val avseende publicering av bostadsannonser eller objektbilder, som en följd av något sådant avtal, informationsutbyte eller samordning som beskrivs i punkt 7 ovan.
9. HusmanHagberg åtar sig att informera sina franchisetagare om innehållet i Åtagandet snarast efter Konkurrensverkets beslut att godta detsamma och att i samband därmed återkalla den interna e-post den 26 januari 2022 med riktlinjer som HusmanHagberg har gått ut med till sina franchisetagare i den del som avser rekommendationer eller uppmaningar till franchisetagare att inte publicera på någon hemsida eller annan digital plattform än boneo.se.
10. Åtagandet gäller i tre (3) år från Konkurrensverkets beslut att godta åtagandet.

HusmanHagberg AB



Endast med E-post till

Konkurrensverket

Att. [REDACTED]

Stockholm den 13 maj 2024

KONKURRENSVERKETS UTREDNING DNR 602/2022

Konkurrensverkets utreder i ärendet ett misstänkt informationsutbyte/samordning mellan konkurrerande företag avseende publicering av bostadsannonser på vissa hemsidor. I syfte att möjliggöra för Konkurrensverket att avsluta utredningen mot Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB ("Länsförsäkringar Fastighetsförmedling") i ärendet, utan att vidta några ytterligare åtgärder, inger Länsförsäkringar Fastighetsförmedling detta åtagande.

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling ser fram emot Konkurrensverkets besked om föreslaget åtagande kan godtas samt i sådant fall även besked om vilket vitesbelopp som Konkurrensverket har för avsikt att ta in i avskrivningsbeslut såvitt gäller Länsförsäkringar Fastighetsförmedling.

1 INSTÄLLNING

- 1.1 Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings inställning är att företaget inte har deltagit i något otillåtet informationsutbyte eller otillåten samordning, och således inte har överträtt konkurrensreglerna. Varken ingivandet av detta åtagande eller innehållet i åtagandet ska tolkas som att Länsförsäkringar Fastighetsförmedling bekräftar eller medger någon överträdelse av konkurrensreglerna. Åtagandet lämnas under förutsättning att Konkurrensverket avslutar sin utredning mot Länsförsäkringar Fastighetsförmedling i ärendet utan att fastslå att företaget har överträtt konkurrensreglerna.

1.2 Åtagandet påverkar inte

- Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings ställning i några rättsliga förfaranden och hindrar inte Länsförsäkringar Fastighetsförmedling att ensamt eller tillsammans med andra vidta rättsliga åtgärder mot tex. Booli Search Technologies AB ("Booli").
- Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings nuvarande överenskommelse med Booli om publicering av Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings objektbilder endast i de fall Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings mäklare aktivt har valt att publicera en annons på Booli.se, eller eventuellt andra framtida överenskommelse mellan Länsförsäkringar Fastighetsförmedling och Booli kring publicering av annonser och objektbilder.
- Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings möjligheter att påverka och styra sina franchisetagares ageranden i den mån som det tillåts enligt franchiseavtal och i enlighet med konkurrensreglerna.

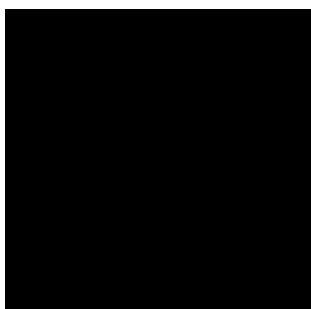
1.3 Åtagandet omfattar inte Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings ägande i Boneo AB eller Svensk Bostadsannonsering AB och inte heller avtal, samordning och/eller informationsutbyte med övriga delägare i Boneo AB eller Svensk Bostadsannonsering AB gällande publicering av bostadsannonser på Boneo.se, eller framtida andra av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling hel- eller delägda hemsidor eller plattformar för bostadsannonsering, så länge det inte innebär någon begränsning av rätten att annonsera någon annanstans.

2 ÅTAGANDE

2.1 Länsförsäkringar Fastighetsförmedling åtar sig att inte ingå avtal, utbyta information, eller samordna sig – varken direkt eller indirekt – med konkurrerande företag verksamma inom fastighetsmäklarbranschen om hur Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings franchisetagare ska agera avseende publicering av bostadsannonser eller objektbilder på andra hemsidor eller digitala plattformar än sådana som tillhandahålls inom ramen för Boneos erbjudande. Åtagandet hindrar inte Länsförsäkringar Fastighetsförmedling att ingå framtida samarbeten med konkurrerande företag så länge dessa samarbeten är förenliga med konkurrensreglerna.

- 2.2 Länsförsäkringar Fastighetsförmedling åtar sig vidare att inte försöka styra eller påverka sina franchisetagares val avseende publicering av bostadsannonser eller objektbilder i enlighet med någon sådan samordning, sådant avtal eller med anledning av något sådant informationsutbyte som beskrivs i punkt 2.1.
- 2.3 Länsförsäkringar Fastighetsförmedling åtar sig att informera sina franchisetagare om innehållet i detta åtagande och i samband med detta återkalla de riktlinjer som idag finns publicerade på företagets intranät i den del som dessa avser rekommendationer eller uppmaningar till franchisetagare att inte publicera på någon hemsida eller annan digital plattform som drivs av andra än Boneo.
- 2.4 Åtagandet gäller i tre (3) år från Konkurrensverkets beslut att godta åtagandet.

För Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB genom digital signatur



Verifikat



Dokument

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling - Åtagande

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2024-05-13 16:50:44 CEST (+0200) av

Färdigställt 2024-05-13 22:21:23 CEST (+0200)

Initierare

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Org. nr 556693-8865

Signerare

Signerade 2024-05-13 16:51:47 CEST (+0200)

Signerade 2024-05-13 22:21:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Per e-post:
Konkurrensverket
Att. [REDACTED]
[REDACTED]

Stockholm den 16 maj 2024

Dnr 602/2022; Åtagande från Mäklarhuset Real Estate Sweden AB

I egenskap av ombud för Mäklarhuset Real Estate Sweden AB ("Mäklarhuset") får jag inkomma med följande åtagande enligt 3 kap. 4 § konkurrenslagen (2008:579).

1. Konkurrensverkets utredning

- 1.1 Konkurrensverkets utredning i det rubricerade ärendet avser misstänkt informationsutbyte/samordning mellan konkurrerande företag avseende beslut om att begränsa publicering av bostadsannonser på vissa hemsidor.
- 1.2 I syfte att möjliggöra för Konkurrensverket att avsluta utredningen mot Mäklarhuset i ärendet, utan att vidta några ytterligare åtgärder, inger Mäklarhuset åtagandet som framgår nedan.

2. Mäklarhusets inställning

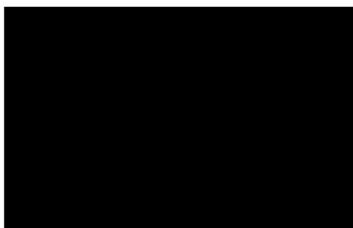
- 2.1 Mäklarhusets inställning är att företaget inte har deltagit i något otillåtet informationsutbyte/samordning och att företaget således inte har överträtt konkurrensreglerna. Varken ingivandet av detta åtagande eller innehållet i åtagandet ska således tolkas som att Mäklarhuset bekräftar eller medger någon överträdelse. Åtagandet lämnas under förutsättning att Konkurrensverket avslutar sin utredning mot Mäklarhuset i ärendet utan att fastslå att företaget har överträtt konkurrensreglerna.
- 2.2 Åtagandet påverkar inte
 - Mäklarhusets ställning och agerande i några andra rättsliga eller administrativa förfaranden och hindrar inte Mäklarhuset att ensamt eller tillsammans med andra vidta rättsliga åtgärder, t.ex. mot Booli;
 - Mäklarhusets nuvarande och eventuella framtida överenskommelser med någon hemsida eller plattform för bostadsannonsering, t.ex. Booli, avseende publicering av annonser eller objektbilder; och
 - Mäklarhusets möjligheter att påverka och styra sina anslutna mäklar-företag i den utsträckning det tillåts enligt de mellan Mäklarhuset och mäklarföretagen gällande avtalen samt konkurrensreglerna.

- 2.3 Åtagandet omfattar inte Mäklarhusets direkta eller indirekta ägande i Svensk Bostadsannonsering AB, Boneo AB och/eller andra dotterbolag eller intressebolag. Åtagandet omfattar inte heller avtal, samordning och/eller informationsutbyte med andra delägare i Svensk Bostadsannonsering AB, Boneo AB och/eller andra dotterbolag eller intressebolag avseende publicering av annonser eller objektbilder på *Boneo* (boneo.se), eller andra framtida hel- eller delägda hemsidor eller plattformar för bostadsannonsering, inklusive avtal, samordning och/eller informationsutbyte avseende incitament och andra åtgärder som syftar till att öka publicering av annonser eller objektbilder på *Boneo* eller framtida andra hel- eller delägda hemsidor eller plattformar för bostadsannonsering, så länge det inte innebär någon begränsning av rätten att annonsera på andra tredjepartsdrivna hemsidor eller digitala plattformar.

3. Mäklarhusets åtagande

- 3.1 Mäklarhuset åtar sig att inte ingå avtal, utbyta information eller samordna sig – varken direkt eller indirekt – med konkurrerande företag verksamma inom fastighetsmäklarbranschen om hur dess anslutna mäklar företag ska agera avseende publicering av bostadsannonser eller objektbilder på andra hemsidor eller digitala plattformar än sådana som tillhandahålls inom ramen för Boneos erbjudande. Åtagandet hindrar inte Mäklarhuset från att ingå framtida samarbeten med konkurrerande företag så länge dessa samarbeten är förenliga med konkurrensreglerna.
- 3.2 Mäklarhuset åtar sig att inte försöka styra eller påverka sina anslutna mäklar företags val avseende publicering av bostadsannonser eller objektbilder i enlighet med någon sådan samordning, sådant avtal eller med anledning av sådant informationsutbyte som beskrivs i punkt 3.1.
- 3.3 Mäklarhuset åtar sig att informera sina anslutna mäklar företag om innehållet i detta åtagande.
- 3.4 Åtagandet gäller i tre (3) år från Konkurrensverkets beslut att godta åtagandet.

Stockholm som ovan



Konkurrensverket

Att. [REDACTED]
[REDACTED]**DATUM** 2024-05-14
REF 20240514-02-Åtagande
Mäklarringen.docx**Dnr 602/2022. Mäklarringen Svenska AB**

På uppdrag av Mäklarringen Svenska AB (nedan "Mäklarringen") får jag härmed framföra följande åtagande enligt 3 kap. 4 § konkurrenslagen (2008:579). Fullmakt bifogas.

Bakgrund

Konkurrensverket utreder i det rubricerade ärendet (som är en fortsättning på det tidigare ärendet dnr 218/2022) om bl.a. Mäklarringen har överträtt förbudet mot konkurrensbegränsande samarbete i 2 kap. 1 § konkurrenslagen, dels genom att samordna sig med konkurrerande mäklar företag avseende kommersiella beslut, dels genom att gemensamt med dessa konkurrerande mäklar företag agera gentemot tredje part med anledning av sådana kommersiella beslut.

Vid ett statusmöte den 21 mars 2024 informerade Konkurrensverket företrädare för Mäklarringen att ett annat mäklar företag inkommit till verket med ett förslag till åtagande i ärendet, vilket preliminärt bedöms kunna omhänderta det som under utredningen identifierats som problematiskt. Konkurrensverket ville samtidigt efterhöra om det finns intresse från Mäklarringen att på motsvarande sätt inkomma med ett frivilligt åtagande.

Mäklarringen har sedan lämnat in ett förslag till åtagande den 8 april 2024 samt haft avstämningar med Konkurrensverket om detta.

Mäklarringens inställning

Såsom framgått av Mäklarringens tidigare skrivelser till Konkurrensverket i ärendet delar Mäklarringen inte uppfattningen att Mäklarringens agerande som utretts i ärendet skulle vara i strid med förbudet i 2 kap. 1 § konkurrenslagen. (Mäklarringen hänvisar till fr.a. skrivelsen 2023-09-07 för en närmare redogörelse för Mäklarringens inställning i ärendet.)

Mäklarringen uppskattar ändå Konkurrensverkets initiativ att avsluta utredningen om åtagande inkommer som undanröjer de omständigheter som av Konkurrensverkets projektgrupp uppfattas som problematiska.

I syfte att möjliggöra för Konkurrensverket att avsluta utredningen, utan att vidta ytterligare åtgärder mot Mäklarringen, är Mäklarringen berett att lämna det åtagande som framgår nedan. Åtagandet lämnas endast i detta syfte och inget i åtagandet ska tolkas som att Mäklarringen bekräftar eller medger någon överträdelse. Åtagandet lämnas under förutsättning att Konkurrensverket

Advokat Eric Ericsson AB
advokat@ericericsson.se
070-678 57 82
Box 2, 263 21 Höganäs
SÅTE Helsingborg, Skåne län
ORG.NR. 559146-9191
Registrerad för F-skatt
www.ericericsson.se

DATUM 2024-05-14

avslutar utredningen mot Mäklarringen utan att ta ställning i frågan om den påstådda överträdelsen av konkurrenslagen.

Mäklarringen vill också klargöra att åtagandet inte omfattar Mäklarringens deläggande i Svensk Bostadsannonsering AB eller avtal, samordning och/eller informationsutbyte med övriga delägare i Svensk Bostadsannonsering AB avseende publicering av bostadsannonser på hemsidor och digitala plattformar som tillhandahålls inom ramen för Boneo AB:s erbjudande, så länge det inte innebär någon begränsning eller annan samordning av delägarnas annonsering på andra hemsidor eller digitala plattformar, eftersom Mäklarringen uppfattat att sådana åtgärder avseende Svensk Bostadsannonsering AB och Boneo AB i sig inte ansetts problematiska av Konkurrensverket i utredningen.

Åtagandet omfattar inte heller Mäklarringens eventuella agerande i andra rättsliga förfaranden, självständigt eller tillsammans med andra företag.

Åtagande

Mäklarringen Svenska AB lämnar härmed mot ovanstående bakgrund följande åtagande till Konkurrensverket i det rubricerade ärendet:

1. Mäklarringen Svenska AB åtar sig att inte ingå avtal, utbyta information eller på annat sätt samordna sig – vare sig direkt eller indirekt – med konkurrerande företag verksamma inom fastighetsmäklarbranschen om hur de mäklare som är anslutna till Mäklarringen Svenska AB ska agera avseende publicering av bostadsannonser eller objektbilder på andra hemsidor eller digitala plattformar än sådana som tillhandahålls inom ramen för Boneo AB:s erbjudande. Åtagandet hindrar inte Mäklarringen Svenska AB från att ingå framtida samarbeten med konkurrerande företag så länge dessa samarbeten är förenliga med konkurrenslagstiftningen.
2. Mäklarringen Svenska AB åtar sig vidare att inte försöka styra eller påverka de mäklare som är anslutna till Mäklarringen Svenska AB såvitt avser deras val av publicering av bostadsannonser eller objektbilder som en följd av något sådant avtal, informationsutbyte eller samordning som beskrivs i punkt 1.
3. Mäklarringen Svenska AB åtar sig att – snarast efter Konkurrensverkets beslut att godta åtagandet – informera de mäklare som är anslutna till Mäklarringen Svenska AB om innehållet i detta åtagande och i samband därmed avlägsna och återkalla följande avsnitt i Mäklarringens Kedjemanual (2023), punkt 3.2, sista stycket: *Bostäder med status "Snart till salu" får enbart annonseras på vår egen hemsida samt på Boneo.*
4. Detta åtagande gäller i tre (3) år från Konkurrensverkets beslut att godta åtagandet.



advokat

Konkurrensverket

Att: [REDACTED]

E-post: [REDACTED]

Stockholm den 13 maj 2024

KKV DNR 602/2022; SKANDIAMÄKLARNAS ÅTAGANDE

För SkandiaMäklarna AB:s ("SkandiaMäklarna") räkning får vi härmed, i enlighet med 3 kap. 4 § konkurrenslagen (2008:579), inkomma med följande åtagande till Konkurrensverket.

1. SKANDIAMÄKLARNAS INSTÄLLNING M.M.

Konkurrensverkets undersökning har avsett misstänkt informationsutbyte/samordning mellan konkurrerande företag avseende beslut om att begränsa publicering av bostadsannonser på vissa hemsidor. I syfte att möjliggöra för Konkurrensverket att avsluta utredningen mot SkandiaMäklarna i ärendet, utan att vidta några ytterligare åtgärder, inger SkandiaMäklarna detta åtagande.

SkandiaMäklarnas inställning är att företaget inte har deltagit i någon otillåten samordning, och således inte har överträtt konkurrensreglerna. Varken ingivandet av detta åtagande eller innehållet i åtagandet ska således tolkas som att SkandiaMäklarna bekräftar eller medger någon överträdelse. Åtagandet lämnas under förutsättning att Konkurrensverket avslutar sin utredning mot SkandiaMäklarna i ärendet utan att fastslå att SkandiaMäklarna har överträtt konkurrensreglerna. Åtagandet påverkar inte – och omfattar inte – SkandiaMäklarnas ställning eller eventuella agerande i några andra rättsliga förfaranden, självständigt eller tillsammans med andra företag.

Åtagandet omfattar inte avtal, samordning och/eller informationsutbyte med övriga delägare i Svensk Bostadsannonsering AB eller Boneo AB gällande publicering av bostadsannonser på hemsidor eller digitala plattformar som tillhandahålls inom ramen för Boneos erbjudande, så länge detta inte innebär någon begränsning eller annan samordning av rätten att annonsera på andra hemsidor eller digitala plattformar.

2. SKANDIAMÄKLARNAS ÅTAGANDE

- 2.1 Skandiamäklarna åtar sig att inte ingå avtal, utbyta information, eller samordna sig – varken direkt eller indirekt – med konkurrerande företag verksamma inom fastighetsmäklarbranschen om hur SkandiaMäklarnas franchisetagare ska agera avseende publicering av bostadsannonser eller objektbilder på andra hemsidor eller digitala plattformar än sådana som tillhandahålls inom ramen för Boneos erbjudande (inklusive boneo.se). Åtagandet hindrar inte SkandiaMäklarna från att ingå framtida samarbeten med konkurrerande företag, så länge sådana samarbeten är förenliga med konkurrensreglerna.
- 2.2 SkandiaMäklarna åtar sig vidare att inte försöka styra eller påverka sina franchisetagares val avseende publicering av bostadsannonser eller objektbilder i enlighet med någon sådan samordning, sådant avtal eller med anledning av något sådant informationsutbyte som beskrivs i punkt 2.1.
- 2.3 SkandiaMäklarna åtar sig att informera sina franchisetagare om innehållet i detta åtagande.
- 2.4 Åtagandet gäller i tre (3) år från Konkurrensverkets beslut att godta åtagandet.

Stockholm som ovan

