



SBAB Bank AB (publ)
Box 4209
171 04 Solna

Klagomål om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet – bostadsannonsering

Konkurrensverkets beslut

Konkurrensverket kommer inte att fortsätta utredningen avseende SBAB Bank AB (publ), 556253-7513, i ärende med dnr 957/2025 rörande en eventuell talan om förbud enligt 3 kap. 27 § konkurrenslagen (2008:579), KL.

Ärendet avslutas.

Bakgrund till ärendet

Klagomålet

Konkurrensverket tog den 12 december 2025 emot ett klagomål från Hemnet AB (Hemnet). Klagomålet riktades mot SBAB Bank AB (publ) (SBAB).

I klagomålet uppgavs sammanfattningsvis följande.

Hemnet driver söktjänsten www.hemnet.se, vilket är en plattform för marknadsföring av bostäder i Sverige med tre centrala målgrupper: bostadsköpare, bostadssäljare och fastighetsmäklare. Plattformen fungerar som en tresidig marknad där bostadssäljare i samråd med sina mäklare kan köpa annonseringstjänster, medan bostadssökare kostnadsfritt kan söka efter och jämföra tillgängliga bostäder.

SBAB är ett statligt ägt bolag som erbjuder bolån, sparande och andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB:s koncernbolag Booli Search Technologies AB (Booli) driver söktjänsten



www.booli.se. Boolis verksamhet kännetecknas av att bolaget hämtar de uppgifter som publiceras på plattformen genom två metoder: dels genom automatiserad skrapning, dels genom att vissa fastighetsmäklare aktivt laddar upp annonser direkt på plattformen. Skrapningen innebär att Booli systematiskt inhämtar uppgifter från bostadsannonser automatiskt, utan fastighetsmäklarnas och rättighetsinnehavarnas godkännande eller medgivande och utan avtal med bostadssäljarna. Detta innebär även att Booli inte tar betalt för annonspubliceringen på sin plattform.

Den svenska bostadsmarknaden kännetecknas av ett samspel mellan flera aktörer: bostadssäljare, bostadsköpare, fastighetsmäklare och bolåneaktörer. Fastighetsmäklare har tillgång till flera kanaler för att marknadsföra bostäder, inklusive specialiserade bostadssöktjänster, egna hemsidor, sociala medier, Google (både genom betald annonsering och organiskt sökresultat) och tryckt media. De största privata aktörerna inom specialiserade bostadssöktjänster är Hemnet och Boneo. Boneo ägs av ett antal fastighetsmäklare. Båda är annonsplattformar där bostadssäljaren kan köpa marknadsföringsutrymme för sina objekt. För både Hemnet och Boneo krävs att bostadssäljaren anlitar en fastighetsmäklare för publicering. Utöver dessa specialiserade plattformar investerar fastighetsmäklare resurser i sina egna webbplatser och i paketerade produkter för exponering av bostäder i sociala medier, vilka fungerar som marknadsföringskanaler. Booli konkurrerar med samtliga av dessa aktörer, men till skillnad från dessa är Booli inte en vinstdrivande annonsplattform. Boolis affärsmodell går istället ut på att plattformen ska gynna ägaren SBAB:s bolåneverksamhet.

Booli är en offentlig aktör i konkurrenslagens mening. Verksamheten i Booli kontrolleras ytterst av den svenska staten som äger 100 procent av aktierna i SBAB, som i sin tur äger 100 procent av aktierna i Booli. I enlighet med 3 kap. 28 § KL är då reglerna om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet tillämpliga. Booli driver också verksamhet av ekonomisk och kommersiell natur och har här fyra huvudsakliga intäctsströmmar: (i) bolån - riktar sig i huvudsak mot bostadsköpare och säljare som är i behov av bolån, där Booli förmedlar kontakt mellan användare och SBAB, (ii) booli.se - en bostadssöksplattform som riktar sig primärt mot bostadsköpare som äger sin bostad, (iii) hittamäklare.se - en jämförelsetjänst för säljare som letar fastighetsmäklare, där den primära målgruppen utgörs av bostadssäljare, och (iv) Booli Pro - ett analysverktyg för professionella användare på nyproduktionsmarknaden. Booli bedriver alltså offentlig säljverksamhet.

Boolis agerande på marknaden snedvrider konkurrensen och hämmar förekomsten av konkurrens. Det då Boolis verksamhet skapar undanträngningseffekter. Genom att Booli kan tillhandahålla tjänster utan krav på lönsamhet, skapas etableringshinder för nya privata aktörer att träda in på marknaden. Sedan 2019 har SBAB betalat ut totalt 155 miljoner kronor i



koncernbidrag till Booli. Boolis verksamhet har möjliggjorts genom det finansiella stödet bolaget fått från SBAB. Denna finansiering är en subventionering från den svenska staten, även om pengarna kommer från SBAB:s verksamhet som går med vinst. Det är här fråga om ett förfarande som innebär korssubventionering och i förlängningen underprissättning. Boolis agerande har effekter på konkurrensen, vilket manifesteras dels av att Boolis trafik (på www.booli.se) ökat medan Hemnets trafik (på www.hemnet.se) minskat, dels av att Hemnets aktiekurs har fallit, en nedgång som kan kopplas till Boolis agerande på marknaden.

Mot bakgrund av detta, och vad som i övrigt framfördes i klagomålet, hemställde Hemnet om att Konkurrensverket skulle väcka talan i Patent- och marknadsdomstolen om att SBAB skulle upphöra med att tillhandahålla ekonomiskt stöd till Booli med stöd av 3 kap. 27–32 §§ KL.¹

Företagen²

SBAB är ett svenskt publikt bankaktiebolag som ägs till 100 procent av svenska staten. Ägarens styrning av SBAB sker genom bolagsstämman, styrelsen och VD i enlighet med aktiebolagslagen och bolagsordningen. Därutöver styr ägaren banken genom att SBAB tillämpar statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande, beslutad av regeringen den 20 februari 2025. Av SBAB:s årsredovisningar framgår bland annat att bolaget under perioden 2021–2025 haft ett årligt rörelseresultat på mellan ca 2,6 och 3,1 miljarder kronor, en årlig avkastning på eget kapital på mellan ca 9,5 och 11,5 procent och att styrelsens förslag på utdelning legat på 40 eller 100 procent av de årliga resultaten.

Booli är ett dotterbolag till SBAB. Booli beskriver sig självt som en komplett bostadstjänst med Sveriges största samlade utbud av bostäder till salu, slutpriser, statistiska värderingar och verktyg för att hitta rätt mäklare. Av Boolis årsredovisningar framgår bland annat att bolaget under perioden 2021–2025 haft en årlig nettoomsättning på mellan ca 44 och 75 miljoner kronor och ett årligt negativt rörelseresultat på mellan ca 17 och 24 miljoner kronor. SBAB har under perioden lämnat årliga koncernbidrag till Booli. Enligt 2025 års räkenskaper lämnade SBAB ett koncernbidrag på 20 miljoner kronor samtidigt som Booli (enligt styrelsens förslag) ger en utdelning till SBAB på samma belopp, dvs. 20 miljoner kronor.

Hemnet driver söktjänsten www.hemnet.se, vilket är en plattform för marknadsföring av bostäder i Sverige. Hemnet beskriver sig självt som Sveriges största och ledande bostadsplattform. Hemnet grundades 1998 som ett branschinitiativ och sedan april 2021 har Hemnet Group AB (publ) varit noterat på Nasdaq Stockholm. Av Hemnets årsredovisningar framgår bland annat att

¹ Här noteras att riksdagen den 6 maj 2026 sa ja till regeringens förslag om ny lag om offentlig säljverksamhet (se riksdagens protokoll och näringsutskottets betänkande 2025/26:NU 22). De nya reglerna börjar att gälla den 1 augusti 2026. Samtidigt upphör 3 kap. 27–32 §§ KL att gälla.

² Baserat på uppgifter i inlagor (inkl. bilagor) m.m. som getts in i ärendet eller på annat sätt upprättats i ärendet.



bolaget mellan 2021 och 2025 ökat sin nettoomsättning från 728 miljoner kronor (2021) till 1 527 miljoner kronor (2025), att EBITDA³ ökat från 355 miljoner kronor (2021) till 768 miljoner kronor (2025), att bolagets genomsnittliga intäkt per publicerat objekt ökat från 2 467 kronor (2021) till 8 175 kronor (2025), men att antalet publicerade annonser minskat från 198 400 stycken (2021) till 160 700 stycken (2025).

Boneo AB (Boneo) bildades 2019 och driver söktjänsten www.boneo.se, vilket är en plattform för marknadsföring av bostäder i Sverige. Boneo beskriver självt att verksamheten består i att tillhandahålla en alternativ digital annonsportal för bostadsannonsering samt erbjuda relaterade produkter och tjänster åt fastighetsmäklare, bostadsköpare och andra besökare. Av Boneos årsredovisningar framgår bland annat att bolaget under perioden 2021–2024 haft en årlig nettoomsättning på mellan ca 22 och 29 miljoner kronor (med årliga negativa rörelseresultat).

Konkurrensverkets handläggning

SBAB:s bemötande av klagomålet

SBAB har i huvudsak uppgett följande.

Booli är inte en annonsplattform för bostäder. Booli är en datadriven söktjänst vars affärslogik sedan grundandet 2007 vilar på insamling, strukturering och vidarebearbetning av bostadsmarknadsdata – inte på försäljning av annonsutrymme för bostäder. Det har därför aldrig funnits någon "gratis annonsering" eftersom Boolis verksamhet inte bygger på annonspaket eller exponeringsförsäljning. SBAB:s förvärv av Booli 2015 förändrade inte denna affärsmodell. När SBAB förvärvade Booli var intresset primärt kopplat till den datadrivna modellen och möjligheten att använda bostadsmarknadsdata för värderingar, analyser och bankens bolåneerbjudande. SBAB:s dåvarande VD uttalade också i samband med förvärvet att banken inte hade för avsikt att konkurrera med Hemnet när det gäller annonsintäkter.

Söktjänster där det ekonomiska värdet skapas genom insamling, strukturering och vidareförädling av data, snarare än avgiftsbaserade intäktsmodeller, är en etablerad affärsmodell inom den digitala ekonomin. Att nyttjandet av tjänsten är kostnadsfritt för slutanvändaren är typiskt för denna modell och utgör inte en konkurrensrättslig anomali. Boolis val att inte ta betalt för annonsering, och att i stället bygga sin affärslogik på datainsamling, vidareförädling och indirekt monetisering via koncernvärde, är ett tecken på en funktionell och innovativ konkurrens. Det är inte ett tecken på korssubventionering i strid med reglerna om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet. En tillämpning av dessa regler som i praktiken tvingade Booli att övergå till en avgiftsbaserad modell likvärdig

³ Rörelseresultat före räntor, skatter, avskrivningar och nedskrivningar.



med Hemnets skulle aktivt motverka den typ av affärsmodellinnovation som är en förutsättning för effektiv konkurrens på plattformsmarknader.

Boolis verksamhet genererar betydande koncernvärde för SBAB, bland annat genom en ökad varumärkesexponering, bolåneleads och ett antal andra databaserade tjänster. Det mervärde som Booli genererar för SBAB överstiger Boolis kostnader. Koncernbidragen från SBAB utgör därför inte statlig subventionering eller korssubventionering. Att Booli (bokföringsmässigt) redovisat förlust beror inte på att affären saknar bärkraft. Vid SBAB:s förvärv av Booli 2015 gick bolaget med vinst, med samma huvudsakliga affärsmodell som idag. Bilden av Booli som strukturellt olönsamt eller beroende av permanent stöd är därför felaktigt. Långsiktigt utgör även koncernbidragen (utöver legitim ersättning i förhållande till det mervärde som genereras av Booli) även normal investering i en skalbar plattformsaffär. Det är i detta sammanhang viktigt att särskilja mellan redovisat resultat och faktisk självkostnad, liksom mellan bokföringsmässigt underskott och affärsmässig bärkraft.

Mot bakgrund av detta, och vad som i övrigt framförts, har SBAB anfört att förutsättningarna för ingripande enligt 3 kap. 27–32 §§ KL inte är uppfyllda.

Marknadskontakter

Konkurrensverket gav i februari 2026 Boneo och Zrch Group PLC (Din Bostad), som båda driver verksamhet i form av plattformar för marknadsföring av bostäder, möjlighet att lämna synpunkter på klagomålet. Konkurrensverket gav också nio fastighetsmäklarbyråer (Bjurfors Sverige AB, Erik Olsson Fastighetsförmedling AB, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB, Svensk Fastighetsförmedling AB, HusmanHagberg AB, Notar Sverige AB, SkandiaMäklarna AB och Swedbank Fastighetsbyrå AB) möjlighet att lämna synpunkter på klagomålet.

Boneo återkom den 2 mars 2026, och uppgav i huvudsak följande. Boneo är både ett alternativ och komplement till Hemnet och Booli. I och med att en av Boneos konkurrensfördelar är att mäklare aktivt väljer att publicera vissa bostadsannonser först på Boneo (dvs. plattformen boneo.se) och då särskilt "kommande försäljningar", innebär Boolis automatiserade skrapning av samma bostadsannonser att annonserna utan aktivt val också, med viss fördröjning, publiceras på booli.se. Detta agerande underminerar Boneos konkurrensfördel och möjlighet att ta betalt för bostadsannonsering. Boneo erbjuder dock tjänster kring bostadsannonsering som inte Hemnet eller Booli erbjuder, och därmed finns värden för säljare som motiverar dem att betala för en bostadsannons på Boneo. Boneos omsättning har växt de senaste fem åren och för 2025 nådde Boneo rekordomsättning och positivt rörelseresultat för första gången.

Boneo skickade den 10 april 2026 in en kompletterande skrivelse i vilken bolaget anslöt sig till Hemnets klagomål. Boneo uppgav också bland annat att Boolis



agerande drabbar Boneo då Boneo, Booli och Hemnet är konkurrenter, Boolis automatiserade skrapning underminerar Boneos konkurrensfördel och Boolis gratisannonsering inverkar negativt på Boneos affär. Boneo befinner sig i en särskilt utsatt situation eftersom bolaget konkurrerar dels med en dominerande aktör som har ett starkt och väletablerat varumärke, dels med en offentlig aktör som inte behöver generera intäkter från sin kärnverksamhet.

Din Bostad återkom den 4 mars 2026 och uppgav i huvudsak följande. Din Bostad kan inte garantera att (den planerade) etableringen av Din Bostad i Sverige kommer att lyckas, men de bedömer att förhållandena är gynnsamma. De delar Hemnets syn på att den svenska marknaden är mer utmanande att lyckas på, då de också måste konkurrera med en statligt ägd aktör. De konkurrerar på samma marknad som Booli och Hemnet, men ser Hemnet som sin huvudkonkurrent då Hemnet är marknadsledande.

De nio fastighetsmäklarbyråer som Konkurrensverket tillskrev återkom samtliga med svarsskrivelser under slutet av februari och mars 2026. Sammanfattningsvis framfördes olika generella perspektiv i de svar som gavs in. Flera av fastighetsmäklarbyråerna framförde åsikten att det är problematiskt att Booli skrapar bostadsannonser från deras och andras webbplatser. Vissa fastighetsmäklarbyråer tog också upp att de ansåg det vara problematiskt att Booli är statligt ägt då det skulle möjliggöra för Booli att agera på marknaden under andra ekonomiska premisser som på sikt riskerar att påverka utvecklingen på marknaden och försvåra för andra privata aktörer. Ett annat perspektiv var att flera av fastighetsmäklarbyråerna tog upp ett missnöje mot vad de ansåg vara Hemnets starka ställning och Hemnets prishöjningar. Boolis närvaro har enligt detta perspektiv ha bidragit till ett förstärkt konkurrenstryck på marknaden.

Hemställan från Hemnet och Boneo

Hemnet skickade den 8 maj 2026 in en hemställan till Konkurrensverket om att Konkurrensverket skulle prioritera ärendet och utreda de påstådda konkurrenssnedvridande effekterna under den nya lagen om offentlig säljverksamhet som träder i kraft den 1 augusti 2026.⁴ Även Boneo återkom den 11 maj 2026 med en hemställan om att Konkurrensverket skulle prioritera ärendet för en fullständig utredning. Ett möte hölls också mellan Konkurrensverket och Hemnet den 13 maj 2026 med anledning av detta.

Skälen för Konkurrensverkets beslut

Konkurrensverket utreder ett urval av de tips och klagomål som ges in till Konkurrensverket. Vad som utreds avgörs utifrån en prioriteringspolicy där olika omständigheter viktas mot varandra.

⁴ Se fotnot 2 och prop. 2025/26:2023.



Vid prioriteringen i konkurrenstillsynen väger Konkurrensverket främst in om problemet orsakar skada för konkurrensen och konsumenterna, om det finns förutsättningar att effektivt utreda och ingripa mot problemet, det allmänpreventiva syftet och behovet av vägledning och om Konkurrensverket är bäst lämpat att agera. Skada för konkurrensen och konsumenterna är den prioriteringsfaktor som väger tyngst.

Konkurrensverket anser inte att det finns tillräckliga indikationer på ett konkurrensproblem som skadar konkurrensen och konsumenterna för att prioritera en fortsatt utredning på denna grund. Konkurrensverket anser inte heller att det finns skäl att prioritera en fortsatt utredning utifrån någon av de andra grunderna i prioriteringspolicyn.

Hemnets och Boneos hemställan om att Konkurrensverket ska utreda klagomålet utifrån den nya lagen om offentlig säljverksamhet som träder i kraft den 1 augusti 2026 föranleder inte någon annan bedömning avseende prioriteringen av ärendet.

Ärendet ska därför skrivas av.

Konkurrensverkets beslut att inte utreda saken vidare innebär inte ett ställningstagande till om någon överträdelse av konkurrensreglerna skett eller inte.

Detta beslut har fattats av funktionsansvarig Peter Alstergren. Föredragande har varit föredragande jurist Alice Sunesson.

Beslutsfattandet har dokumenterats digitalt och beslutet saknar därför namnunderskrift.

Peter Alstergren

Anvisning om annan möjlighet till prövning

Detta beslut kan enligt 7 kap. 1 § KL inte överklagas. Enligt 3 kap. 32 § KL kan däremot ett företag som berörs av förfarandet eller verksamheten på egen hand väcka talan vid domstol för att få saken prövad (subsidiär talan). Talan väcks genom ansökan om stämning vid Patent- och marknadsdomstolen.

Kopia till:

1. Hemnet AB
2. Boneo AB

Detta beslut publiceras på Konkurrensverkets webbplats.