

# Seminarium konkurrensrätt

Konkurrens- och Marknadsrättsliga föreningen, Göteborg

Chefsjurist Per Karlsson

Tisdagen den 2 juni 2015

# Dagens agenda

- » Private enforcement
- » Public enforcement
  - » Mäklarfusionen som förbjöds
  - » Stämningsansökan mot Nasdaq OMX
- » Lagstiftning - platsundersökning mm

# Private enforcement

- » Sverige tidigt med
  - » uttrycklig materiell skadeståndsregel för överträdelser av konkurrensrättsliga förbuden
  - » införande av möjligheter till grupptalan
- » Tidigare förslag om bevissäkring förkastades
- » Offentlighetprincipen
- » Leniency
- » Stand alone cases
- » Follow on cases

# EU:s skadeståndsdirektiv

- » Harmonisering av regelverket genom direktiv
- » Implementering i medlemsstaterna december 2016
- » Full kompensation, dvs. European Style inte American style
- » Rättsverkan av domar i samma medlemsstat

# Follow on cases

- » CityMail mot Posten, missbruk av en dominerande ställning, selektiv prissättning
- » Yarps mot Telia Sonera, missbruk av en dominerande ställning, marginalklämning
- » Tele2 mot Telia Sonera, missbruk av en dominerande ställning, marginalklämning
- » Asfaltskunder - 9 kommuner, kartell
- » Konsumenttalan mot Scandorama-Ölvemarks diskuterades, kartell

# Stand alone cases

- » Tvisterna rör missbruk av dominerande ställning
- » Domstol
  - » Europe Investor Direct mot VPC
  - » Preem AB mot Gävle Hamn AB
  - » Verizon Sweden AB mot Tele2 AB
- » Skiljeförfarande
  - » Vin&Sprit AB mot Systembolaget AB

# Konkurrensverket ./.

## Swedbank Franchise AB och Svensk Fastighetsförmedling AB

# Swedbanks förvärv signades och closades samtidigt



SVENSK   
FASTIGHETS  
FÖRMEDLING





Hitta lokaler och fastigheter på [Objektvision](#) | [Bostadsstatistik](#)

[Logga in](#) [Skapa konto](#)



Sök bostad

Inspiration

Hitta mäklare

Bygg & Renovera

Om

Mitt Hemnet

## Sök bostad

Skriv in [Välj i lista](#)

Skriv in adress, område, stad, kommun, län eller land

### Bostadstyp <sup>i</sup>

- Alla typer
- Villa
- Radhus
- Bostadsrätt
- Fritidshus
- Tomt
- Gård
- Övrigt

### Pris

Min  Max

### Avgift

Max

### Rum

Min

### Boarea

Min

### Nyckelord

Balkong, kakelugn, etc.

[Fler sökalternativ](#)

[Hitta bostäder](#)

## Kartsök

Sök direkt på kartan!



Sök på karta



[Egen tomt vid ån, Eskilstuna.](#)

Topplistor

3 senaste

Artiklar & information

Renovera huset i rätt ordning

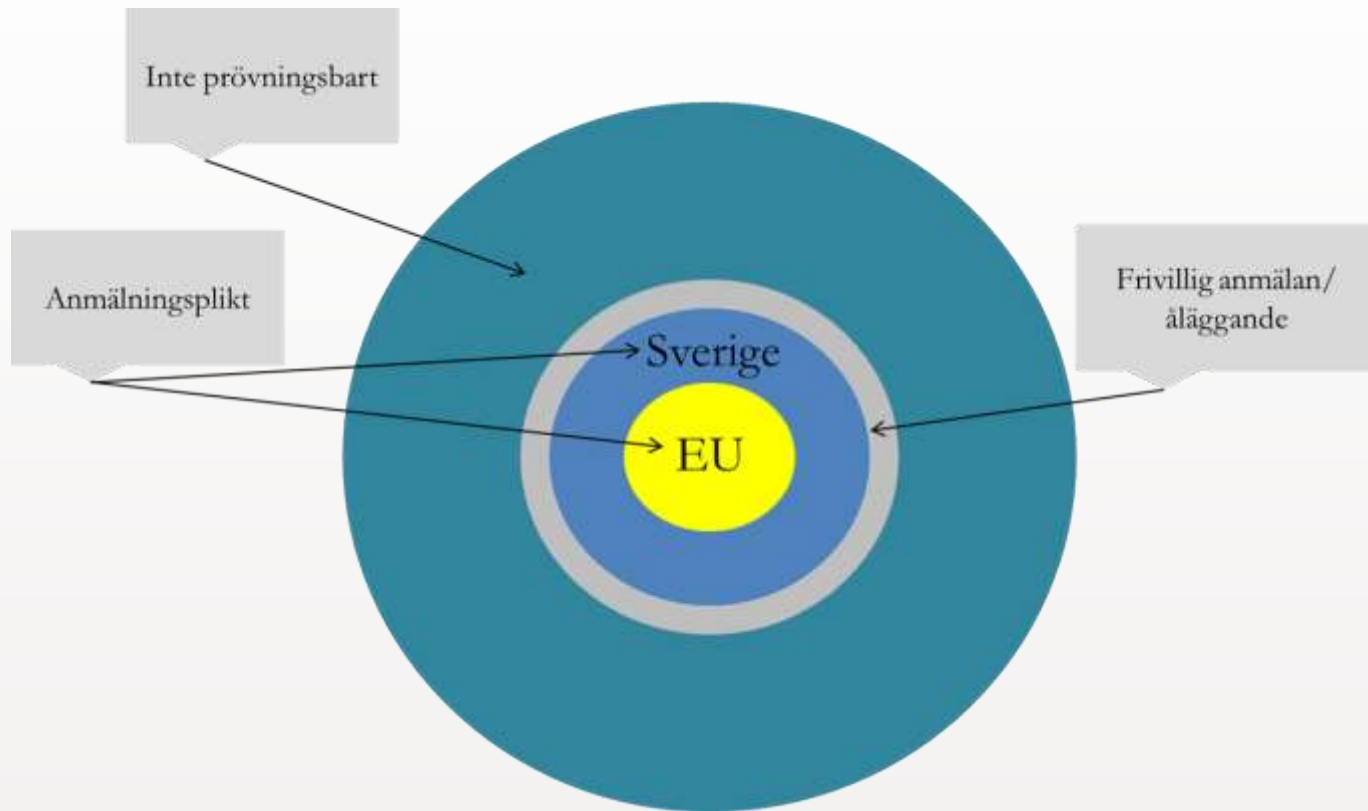




*“Det här förvärvet innebär att ettan blir fyra gånger större än tvåan och skaffar sig kontroll över marknadens viktigaste infrastruktur”*

Peter Putseep i tingsrätten  
(VD Svensk Fastighetsförmedling AB, 2003-2013)

# Vilka koncentrationer kan prövas?



# Varför anmäldes inte affären före closing?

- » Huvudkriteriet var uppfyllt, dvs. gemensam omsättning hos berörda företagen översteg 1 miljard kronor i Sverige
- » Men den individuella omsättningen för Svensk Fastighetsförmedling AB var under bitröskeln 200 miljoner kronor
- » Förvärvet anmäldes frivilligt efter att Konkurrensverket inlett ärende om att ålägga Swedbank att anmäla

# Stand still

- » Krav på stand still enligt konkurrenslagen?
  - » Före frivillig anmälan NEJ
  - » Fas 1 JA
  - » Fas 2 NEJ
  - » Under domstolsprövning NEJ
- » Inga sanktioner, om inte domstolsbeslut (eller Konkurrensverket beslut i Fas 1) är utfärdat
- » Fastighetsbyrån hade redan ändrat styrelsen och bytt ut flera nyckelpersoner (VD m.fl.)

# Konkurrensverkets beslut om stand still i februari 2014

- » För första gången utfärdade Konkurrensverket ett föreläggande vid vite (20 miljoner kronor) att inte bryta mot stand still åläggandet i Fas 1
- » Swedbank förbjöds att
  - » Utöva rättigheter förknippade med förvärvet av en 25% extrapost aktier i Hemnet
  - » Representera franchisetagarna i Svensk Fastighetsförmedling i Mäklarsamfundet

# Stand still beslut av Stockholms tingsrätt i mars

- » Fas 2
- » Samma innehåll som i Konkurrensverkets beslut
- » Medgivande
- » Gällde under hela domstolsprövningen

# Före förvärvet

ÄGARE



KONCEPTGIVARE



FRANCHISETAGARE

Swedbank



Swedbank Franchise





# Svensk Fastighetsförmedling avvecklas

ÄGARE



Swedbank



Swedbank  
Franchise

KONCEPTGIVARE



FRANCHISETAGARE



# Svensk Fastighetsförmedling drivs vidare inom Swedbank

ÄGARE



Swedbank



Swedbank  
Franchise

KONCEPTGIVARE



SVENSK  
FASTIGHETS  
FÖRMEDLING

FRANCHISETAGARE



# Relevanta marknader för koncentrationsprövningen

## » Mäklarmarknaden

- » Produktmarknad: Marknaden för fastighetsmäklartjänster
- » Geografisk marknad: Lokal med nationella inslag

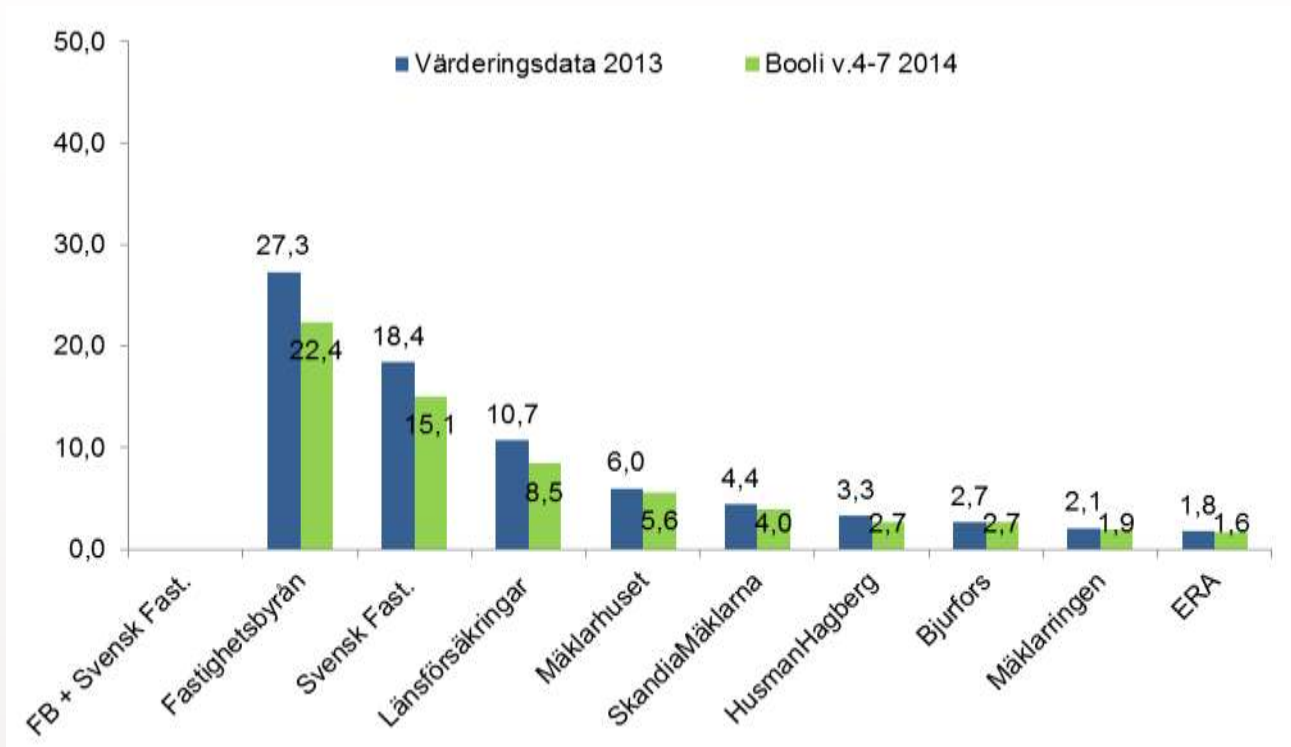


## » Söktjänstmarknaden

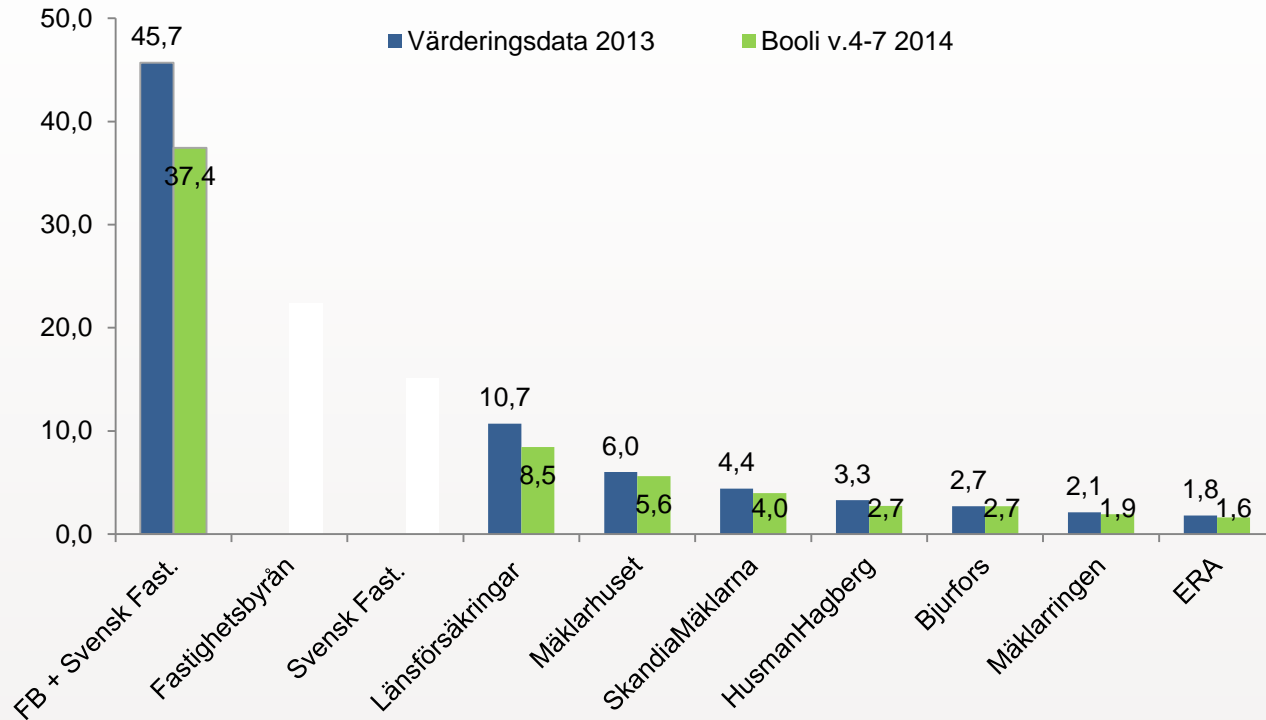
- » Produktmarknad: Webbplatser för bostadssöktjänster
- » Geografisk marknad: Nationell



# Marknadsandelar på nationell nivå före förvärvet



# Marknadsandelar på nationell nivå efter förvärvet

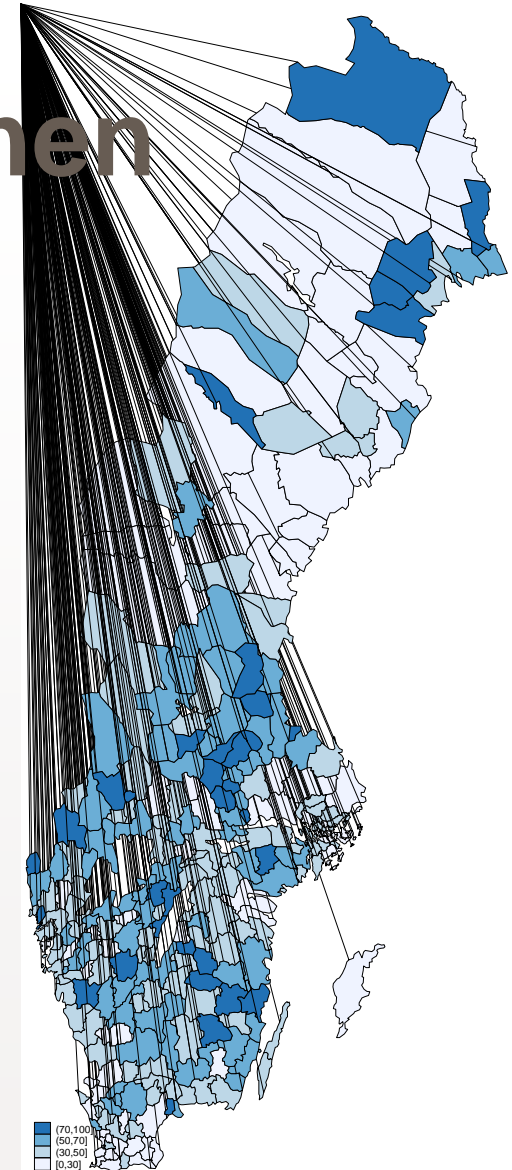


# Marknadskoncentrationen på lokal nivå

- » Överlappande verksamheter på 262 lokala marknader

	Överlappande	Endast FB	Endast SFF
Antal kommuner	262	11	9

Källa: Booli Pro, egen bearbetning i Stata.



# Utredningen

- » Vår undersökning visade att Svensk Fastighetsförmedling och Fastighetsbyrån är varandras närmaste konkurrenter
  - » Mäklarkedjorna har båda den överlägset största geografiska täckningen i Sverige med 250 respektive 230 kontor
  - » Drivs som franchisekoncept med goda möjligheter till styrning
  - » De två starkaste varumärkena (Svensk Fastighetsförmedling det starkaste)
- » Konkurrenter på ca 260 lokala marknader
- » Topp-3 på ca 170 lokala marknader
- » Topp-2 på ca 100 lokala marknader

# Sammanfattande slutsatser

- » Förvärvet leder till en ökad koncentration och ett minskat konkurrenstryck på ett mycket stort antal lokala marknader
- » Det är inte troligt att det konkurrenstryck som elimineras genom förvärvet kan återskapas inom rimlig tid
- » Förvärvet leder till ökad kostnad för bostadsannonsering på Hemnet
- » Koncentrationen är ägnad att påtagligt hämma förekomsten av en effektiv konkurrens på mäklarmarknaden och på söktjänstmarknaden



# Domstol



# Rättegången i tingsrätten

- » Huvudförhandlingen i Stockholms tingsrätt hölls 4 – 19 november 2014
  - » Åtta dagar
  - » Ca 30 personer hördes som vittnen, sakkunniga
- » Tingsrätten förbjöd koncentrationen den 16 december 2014
- » Förbudet förenades med ett vite på 100 MSEK

# Några intressanta slutsatser

- » Effekterna kan uppstå på en annan marknad än den vilka bolagen i transaktionen är aktiva på, i det här fallet på mäklarmarknaden, men även på söktjänstmarknaden där inflytandet i Hemnet ökade
- » Franchisetagarna ansågs styrda av franchisegivarna, trots avsaknad av kontroll
- » Inträdeshindren var sådana att effekterna av koncentrationen inte skulle återställas inom två år på de lokala mäklarmarknaderna

# Marknadsdomstolen

- » Swedbank överklagade till Marknadsdomstolen
- » Marknadsdomstolen höll huvudförhandling den 17 - 25 februari 2015
- » Marknadsdomstolen skulle meddela dom den 7 april 2015

# Affären gick tillbaka

- » Swedbank kom 12 mars överens med DNB Bank om att affären skulle gå tillbaka
- » Swedbank återkallade sitt överklagande och målet skrevs av i Marknadsdomstolen
- » Merparten av franchisetagarna i Svensk Fastighetsförmedling köpte Svensk Fastighetsförmedling
- » Stockholms tingsrätts förbudsdom vann direkt laga kraft
- » Swedbank förvärvade 9% av aktierna i Hemnet

# Konkurrensverket./Nasdaq OMX



- » Ansökan om stämning den 27 maj 2015
- » Stort intresse i den konkurrensrättsliga världen
- » Första konkurrensmålet i EU efter MiFiD 2007

# Konkurrensverket./Nasdaq OMX

- » Händelser hösten 2010
- » Påtryckningar på Verizon att inte släppa in konkurrenten Burgundy i en datorhall där Nasdaq OMX handelssystem stod
- » Klagomål från Burgundy
- » Platsundersökningar hos Nasdaq OMX och Verizon
- » Missbruk av dominerande ställning
- » Yrkat konkurrensskadeavgift på 31 miljoner kr

# Andra nya mål i konkurrensrätt, avgiftsmål

- » Aleris, Capiro, Hjärt- och Kärlgruppen, otillåtet anbudssamarbete inom sjukvårdsområdet, ca 40 MSEK
- » Alfa Quality Moving m.fl , för lång konkurrensklausul, med marknadsdelande inslag, flyttfirmor, ca 42 MSEK
- » Swedish Match, missbruk av dominerande ställning på snusmarknaden, ca 38 MSEK
- » Telia Sonera/GothNet, anbudskartell, telekommunikationstjänster, ca 35 MSEK



# Lagstiftning

- » Lagändringar 1 augusti 2014
  - » Stoppa klockan i ärenden om företagskoncentrationer
  - » Kölappssystem i eftergiftsprogrammet
- » Proposition om spegling vid gryningsräder, samtyckesreglering, förslag ikraftträdande 1 januari 2016
- » Ny utredning om beslutanderätt för Konkurrensverket, klar maj 2016