

Part

Svensk Mäklarstatistik AB, 556709-1292, c/o Mäklarsamfundet, Box 1487, 171 28 Solna

Ombud: Advokaterna AA och BB

Saken

Missbruk av dominerande ställning enligt 2 kap. 7 § konkurrenslagen (2008:579), KL, och artikel 102 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, FEUF; nu fråga om interimistiskt beslut enligt 3 kap. 1 och 3 §§, samt 6 kap. 1 § KL

Beslut

Konkurrensverket ålägger, enligt 3 kap. 1 och 3 §§ KL, Svensk Mäklarstatistik AB att fortsätta att – på samma sätt som skett enligt tidigare gällande avtal av den 1 mars 2018 (bilaga 1) – leverera rådata om bostadsaffärer i Sverige (i bilaga 1 definierat "Produkten") till Valueguard Index Sweden AB inklusive en rätt för Valueguard Index Sweden AB att publicera egen statistik över utvecklingen på bostadsmarknaden baserad på dessa rådata, även innefattande publiceringen och distributionen av Nasdaq OMX Valueguard-KTH boprisindex.

Rätten till publicering enligt stycket ovan omfattar även statistik baserad på rådata som Valueguard Index Sweden AB redan har fått del av under perioden från och med den 1 juni 2021 fram till dagen för detta beslut.

Detta beslut förenas med vite om två miljoner (2 000 000) kronor.

Beslutet gäller omedelbart och för tiden till dess att frågan slutligt har avgjorts eller annat har beslutats.

Bakgrund

Företagen

1. Svensk Mäklarstatistik AB (Svensk Mäklarstatistik) bildades 2006¹ och bedriver insamling, sammanställning och publicering av information om bostadsmarknaden.² Information samlas in från köpekontrakt och omfattar villor, bostadsrätter och fritidshus.³ Informationsinsamlingen sker genom att fastighetsmäklare rapporterar in uppgifter till Svensk Mäklarstatistik i samband med kontraktsskrivning. Över 95 procent av de bostadsaffärer som sker via mäklare rapporteras in.⁴ Utifrån den information som samlas in publicerar Svensk Mäklarstatistik för närvarande månatligen statistik på sin hemsida tillsammans med en eller flera pressreleaser. Statistiken är tillgänglig för såväl allmänheten som professionella aktörer utan begränsning.⁵ Svensk Mäklarstatistik har även sedan flera år tillbaka ingått leveransavtal med bl.a. Valueguard Index Sweden AB (Valueguard Index) avseende den information som samlas in (Rådata).⁶ Sedan år 2020 ägs Svensk Mäklarstatistik till 100 procent av Sveriges Fastighetsmäklarsamfund (Mäklarsamfundet) via Mäklarsamfundet Bransch i Sverige AB.⁷ Bolaget har sitt säte i Stockholm och nettoomsättningen för räkenskapsåret 2019 var 6 926 544 kr.⁸
2. Valueguard AB (gemensamt med Valueguard Index benämnt Valueguard) är moderbolag till Valueguard Index med en ägarandel om 100 procent. Valueguard AB utvecklar, äger och licensierar ut teknologi för att möjliggöra produkter byggda på tillgångsslaget bostäder.⁹ Valueguard har utvecklat och etablerat ett prisindex för bostadsrätter och villor i Sverige, kallat Nasdaq OMX Valueguard-KTH boprisindex (HOX-index).¹⁰ Valueguard tillhandahåller även anpassad statistik om utvecklingen av

¹ Svensk Mäklarstatistiks årsredovisning 2019, s. 1.

² Jfr Ab 20, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 11 juni 2021, p. 5, samt Svensk Mäklarstatistiks årsredovisning 2019, s. 1.

³ Jfr Ab 20, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 11 juni 2021, p. 5; Ab 166, Utdrag från Svensk Mäklarstatistiks hemsida, "Om statistiken".

⁴ Ab 166, Utdrag från Svensk Mäklarstatistiks hemsida, "Om statistiken".

⁵ Jfr Ab 20, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 11 juni 2021, p. 5; Ab 166, Utdrag från Svensk Mäklarstatistiks hemsida, "Om statistiken".

⁶ Ab 20, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 11 juni 2021, p. 19 och av tjänsteanteckningarna från samtala med UC, ab 40, och med Värderingsdata, ab 45.

⁷ Ab 20, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 11 juni 2021, p. 5.

⁸ Svensk Mäklarstatistiks årsredovisning 2019, s. 2-3.

⁹ Årsredovisning för Valueguard AB 2019, s. 2.


¹⁰ Ab 167, Faktablad om Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index (HOX).

bostadsmarknaden till exempelvis banker, fastighetsmäklare och myndigheter och vissa andra produkter.

3. Valueguard AB och Valueguard Index har båda sitt säte i Uppsala och hade en nettoomsättning om 863 305 kr respektive 10 295 849 kr för räkenskapsåret 2019.¹¹

Grunden för klagomålet

Uppsägning av leveransavtalet och parternas kontakter angående ett nytt avtal

4. Valueguard Index har haft leveransavtal med Svensk Mäklarstatistik avseende Rådata sedan år 2009. Den 18 juni 2020¹² sade Svensk Mäklarstatistik upp det leveransavtal som tillämpats från och med den 1 mars 2018 (Avtalet) med Valueguard Index.¹³ Avtalet innebar att Valueguard haft rätt att använda Rådata, bl.a. genom att ta fram egen statistik. Avtalet gav även Valueguard rätten att under vissa förutsättningar publicera den egna statistiken offentligt. 
5. Parterna har diskuterat ett nytt avtal, och ett utkast, föreslaget att gälla från och med den 1 juni 2021, levererades av Svensk Mäklarstatistik till Valueguard den 19 mars 2021. Det gamla avtalet förlängdes under förhandlingstiden t.o.m. den 31 maj 2021.¹⁴ Av utkastet och i diskussionerna om ett nytt avtal framkom att Svensk Mäklarstatistik – i det nya avtalet – avser att begränsa Valueguards användning av Rådata på visst sätt som beskrivs närmare nedan, vilket Valueguard har invändningar emot. Valueguard har utan framgång försökt att få till en mötestid med Svensk Mäklarstatistik för att förhandla det nya avtalet.¹⁵
6. Den 27 maj 2021 översände Svensk Mäklarstatistik det nya avtalet undertecknat till Valueguard (Avtalsförslaget)¹⁶, med en uppmaning till Valueguard att skriva på Avtalsförslaget senast den 15 juni 2021. Svensk Mäklarstatistik förbehöll sig i samband med detta rätten att därefter avsluta leverans av Rådata till Valueguard, om företaget inte skulle skriva på avtalet.¹⁷

¹¹ Årsredovisningar för Valueguard AB och Valueguard Index 2019, s. 2 respektive s. 3.

¹² Ab 135, E-post med svar på frågor från Valueguard av den 23 juni 2021.

¹³ Ab 6, Avtalet.

¹⁴ Ab 5, Valueguards sammanställning av korrespondens, s. 7 (E-post av den 17 maj 2021 från Svensk Mäklarstatistik).

¹⁵ Jfr Ab 15, Valueguards justerade sammanställning av korrespondens.

¹⁶ Ab 7, Avtalsförslaget.

¹⁷ Ab 15, Valueguards justerade sammanställning av korrespondens, s. 10 (E-post av den 27 maj 2021 från Svensk Mäklarstatistik).

7. Detta ledde till att Valueguard den 31 maj 2021 inkom till Konkurrensverket med ett klagomål mot Svensk Mäklarstatistik. En mer utförlig version av klagomålet, med hemställan om att Konkurrensverket meddelar ett interimistiskt åläggande mot Svensk Mäklarstatistik enligt 3 kap. 3 § KL, kom in den 8 juni 2021.
8. Det förfarande Valueguard vänder sig mot avser Svensk Mäklarstatistiks beslut att inte längre tillåta Valueguard och Valueguards kunder att publicera den statistik Valueguard tagit fram baserat på Rådata.
9. Mot bakgrund av dessa uppgifter inledde Konkurrensverket en utredning av Svensk Mäklarstatistiks agerande vad avser tillgången till data. Konkurrensverket har inom ramen för hittillsvarande utredning hämtat in uppgifter från bl.a. företag och myndigheter som uppgetts nyttja Valueguards statistik, eller som uppgetts vara verksamma på en för ärendet relevant marknad. Konkurrensverket har även haft möten med Valueguard och bett Valueguard att inkomma med kompletterande uppgifter. Konkurrensverket har också ombett Svensk Mäklarstatistik att yttra sig över det som framförts i klagomålet samt över handlingarna i ärendet. Vidare har Konkurrensverket ålagt Svensk Mäklarstatistik att komma in med information om bl.a. Svensk Mäklarstatistiks syn på skillnaderna mellan det tidigare gällande avtalet som tillämpats från och med den 1 mars 2018 och förslaget till avtal som föreslogs gälla från och med den 1 juni 2021.
10. Under Konkurrensverkets utredning har Valueguard valt att inte underteckna det nya avtalet senast den 15 juni 2021, eftersom Valueguard inte kan acceptera de föreslagna begränsningarna i relation till publiceringen av deras egen statistik, särskilt gällande HOX-index. Valueguard har i stället samma dag föreslagit att det gamla avtalet förlängs en vecka i taget i avvaktan på Konkurrensverkets prövning, men detta önskemål om förlängning ansåg sig Svensk Mäklarstatistik inte kunna tillmötesgå.¹⁸ Svensk Mäklarstatistik har hittills fortsatt att tillgängliggöra Rådata för Valueguard på daglig basis, efter att det gamla avtalet har upphört.¹⁹ Detta trots att något nytt avtal alltså inte har träffats.
11. Valueguard har dock uppgett att eftersom det råder osäkerhet om data kommer att fortsätta levereras, planeras just nu ingen publicering av HOX-index under juli månad.²⁰ Valueguards senaste uppdatering av HOX-index gjordes den 18 juni 2021, avseende Rådata för maj 2021. Svensk Mäklarstatistik har också klargjort att de anser att Valueguard inte har rätt att

¹⁸ Ab 149, E-postkorrespondens mellan Valueguard och Svensk Mäklarstatistik den 15 juni 2021.

¹⁹ Se ab 98, E-post från Valueguard; ab 109, E-post från Valueguard; ab 112, E-post från Valueguard; ab 128, E-post från Valueguard. Se även ab 147, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 28 juni 2021, p. 23.

²⁰ Ab 108, Yttrande från Valueguard av den 21 juni 2021, s. 16.

publicera statistik baserad på Rådata så länge inget avtal är i kraft. Svensk Mäklarstatistik skickade dessutom den 22 juni 2021 ett varningsbrev till Valueguard där de framförde att Valueguard inte hade rätt att publicera HOX-index den 18 juni 2021, och meddelade även att de kommer att vidta rättsliga åtgärder för det fall förfarandet upprepas.²¹

12. Valueguard har uppgett att slutlig hämtning av Rådata inför respektive månadspublicering av HOX-index sker den andra vardagen i månaden, dvs. nästa hämtning behöver ske den 2 juli 2021.²²

Skillnaderna mellan Avtalet och Avtalsförslaget

13. Skillnaderna avseende omfattningen av publiceringsrätten mellan Avtalet och Avtalsförslaget kan sammanfattas enligt följande.
14. I punkten 3.4 i Avtalet angavs att Svensk Mäklarstatistik hade en exklusivitet att [redacted] I punkten 3.5 framgick även att [redacted]
15. Enligt punkterna 3.6–3.8 hade dock parterna avtalat om ett undantag för Valueguard från Svensk Mäklarstatistiks nämnda exklusivitet. Undantaget utgjordes av en rätt för Valueguard att publicera, [redacted]
16. I Avtalsförslaget²⁴ finns nämnda exklusivitetsbestämmelse i punkt 3.4, liksom kravet i punkt 3.5 att [redacted] i samma lydelse kvar, medan undantagsbestämmelserna i punkterna 3.6–3.8 har tagits bort av Svensk Mäklarstatistik.
17. Under Konkurrensverkets utredning har Svensk Mäklarstatistik framfört att i och med att undantag från exklusiviteten inte längre ges i Avtalsförslaget,

²¹ Ab 115, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 22 juni 2021, p. 42. Ab 129, Brev från Svensk Mäklarstatistik till Valueguard av den 22 juni 2021.

²² Ab 92, E-postkonversation med Valueguard av den 16 juni 2021, p. 3.

²³ Ab 132, E-post från Svensk Mäklarstatistik till Valueguard om framtida publiceringsdatum, av den 24 september 2020.

²⁴ Ab 7, Avtalsförslaget.

har Valueguard inte längre rätt att publicera HOX-index [REDACTED]

²⁵

18. Valueguard och Svensk Mäklarstatistik har i övrigt framfört olika tolkningar av vad Avtalsförslaget innebär för begränsning, särskilt vad avser Valueguards kunders rätt att publicera Valueguards statistik för allmänheten och i sin tur vidareförmedla dessa till sina kunder.
19. Valueguards tolkning innebär att deras kunder inte alls får sprida vidare Valueguards statistik till sina kunder eller till allmänheten.²⁶ Valueguard menar att Avtalsförslagets ordalydelse (p. 3.4 och 3.5) innebär ett generellt förbud mot varje form av användning av Svensk Mäklarstatistiks Rådata som innebär att andra än [REDACTED]²⁷ Enligt Valueguard finns det inte något i Avtalsförslaget som innebär en rätt för Valueguards kunder att redovisa HOX-index i något sammanhang. Valueguard menar att det enligt Avtalet fanns en sådan rätt för kunderna att referera till och använda sig av HOX-index i sin kommunikation med faktiska eller potentiella kunder. Detta eftersom HOX-index ju redan var publicerat och allmänt tillgängligt.²⁸
20. Svensk Mäklarstatistik har däremot framfört att innebörden av Avtalsförslaget inte begränsar Valueguards kunders möjlighet att publicera eller vidarebefordra statistik från Valueguard till sina kunder, undantaget HOX-index. Begränsningen avseende HOX-index skulle dock inte hindra kunderna, exempelvis Riksbanken eller Finansinspektionen, från att publicera produkter som innehåller HOX-index där detta ingår som en liten del i ett större sammanhang. Likaså menar Svensk Mäklarstatistik att kunderna, exempelvis banker och mäklarföretag, inte skulle vara förhindrade att skicka rapporter till kunder med bilder på index över tid. Det är däremot inte tillåtet att kunden skickar ut dagsaktuellt index eller tabeller med sifferunderlag till sina kunder.²⁹
21. Oavsett innebörden av Avtalsförslaget har Valueguard och Svensk Mäklarstatistik inte kunnat nå någon överenskommelse gällande leverans av Rådata och villkoren för användningen av denna vid tiden för detta beslut. Enligt såväl Valueguards som Svensk Mäklarstatistiks tolkning kommer inte

²⁵ Ab 115, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 22 juni 2021, p. 5 och 8.

²⁶ Ab 108, Yttrande från Valueguard av den 21 juni 2021, s. 2.

²⁷ Ab 139, Yttrande från Valueguard av den 24 juni 2021, s. 7.

²⁸ Ab 139, Yttrande från Valueguard av den 24 juni 2021, s. 9.

²⁹ Ab 115, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 22 juni 2021, s. 5–6.

Valueguard längre att få leveranser av Rådata som innefattar en rätt för Valueguard att publicera HOX-index.

Det påstådda missbruket

22. Enligt klagomålet utgör Svensk Mäklarstatistik agerande ett missbruk av företagets dominerande ställning på marknaden för rådata genom leveransavstängning.³⁰ Valueguard anför bl.a. att de data som Svensk Mäklarstatistik förfogar över är en nödvändig nytthet för alla som vill vara verksamma på den efterföljande marknaden för statistik över utvecklingen på bostadsmarknaden i Sverige.³¹

Marknadsförhållanden

23. Svensk Mäklarstatistik samlar in data direkt från mäklare. De data som Svensk Mäklarstatistik samlar in består av dels information om bostaden, dels information om affärsuppgörelsen.³² Underlaget hämtas in i samband med kontraktsskrivning.³³ De data som Svensk Mäklarstatistik samlar in täcker 95 procent av de bostadsaffärer som sker via mäklare. Samtliga rikstäckande kedjor och den absoluta majoriteten av övriga rapporterar in alla bostadsaffärer till Svensk Mäklarstatistik.³⁴
24. Valueguard är ett företag som startades i syfte att skapa förutsättningar för tillskapandet av finansiella produkter för att minska riskerna vid prisfall på bostäder. För att möjliggöra utvecklingen av finansiella produkter kopplade till bostadsmarknadens prisutveckling har Valueguard utvecklat ovan nämnda mått för prisutvecklingen på bostäder, dvs. HOX-index.³⁵
25. HOX-index är ett kvalitetsjusterat, hedoniskt index över prisutvecklingen på bostäder i Sverige. För att beräkna index använder Valueguard data som Valueguard köper av Svensk Mäklarstatistik. HOX-index uppdateras månatligen med statistik över föregående månads bostadspriser, och kan också delas upp i index omfattande enbart bostadsrätter eller enbart villor, och avseende hela Sverige eller Stockholm, Göteborg respektive Malmö.³⁶

³⁰ Ab 4, Klagomålet, p. 48 och 50. I klagomålet, p. 55–58 anför även att Svensk Mäklarstatistik utgör en sammanslutning av företag, samt att beslutet begränsar konkurrensen på marknaden för fastighetsmäklartjänster i strid med 2 kap. 1 § KL. Förevarande beslut avser endast förenligheten av Svensk Mäklarstatistik beslut med förbudet mot missbruk av en dominerande ställning i 2 kap. 7 § KL och artikel 102 FEUF.

³¹ Ab 4, Klagomålet, p. 51.

³² Ab 4, Klagomålet, p. 6.

³³ Ab 166, Utdrag från Svensk Mäklarstatistik hemsida, "Om statistiken".

³⁴ Ab 166, Utdrag från Svensk Mäklarstatistik hemsida, "Om statistiken".

³⁵ Ab 4, Klagomålet, p. 9–12.

³⁶ Ab 168, Utdrag från Valueguards hemsida, "HOX Prisindex".

26. När media rapporterar om prisutvecklingen på bostadsmarknaden hänvisar de ofta till Valueguards HOX-index. HOX-index används också av exempelvis myndigheter som SCB och Riksbanken.
27. Även Svensk Mäklarstatistik publicerar statistik om prisutvecklingen på bostadsmarknaden månadsvis på sin hemsida, några veckor innan Valueguard publicerar sitt HOX-index. Valueguards och Svensk Mäklarstatistik statistik skiljer sig åt beträffande beräkningsmetoder men bygger i huvudsak på samma underliggande data.
28. Utöver Valueguard köper åtminstone också UC Bostadsvärdering AB (UC) och Värderingsdata i Kungälv AB (Värderingsdata) rådata av Svensk Mäklarstatistik.
29. Data som Valueguard köper av Svensk Mäklarstatistik används, förutom i HOX-index, även i olika statistik- och analysprodukter som Valueguard erbjuder exempelvis banker, fastighetsmäklare och myndigheter.
30. Till skillnad från aktörer som Värderingsdata och UC,³⁷ har Valueguard hittills köpt Svensk Mäklarstatistik Rådata med rätten att publicera [REDACTED] den statistik som Valueguard baserar på dessa Rådata. Detta möjliggör exempelvis att ovan beskrivna HOX-index kan tillgängliggöras på Valueguards hemsida.

Skälen för beslutet

Allmänt om förutsättningarna för interimistiska ålägganden

31. Konkurrensverket får enligt 3 kap. 1 § första stycket KL ålägga ett företag att upphöra med överträdelser av förbuden i 2 kap. 1 eller 7 § KL eller i artikel 101 eller 102 i FEUF. Enligt 3 kap. 3 § KL får ett sådant åläggande under vissa förutsättningar meddelas för tiden till dess att frågan slutligt har avgjorts (ett så kallat interimistiskt åläggande).
32. Ett interimistiskt åläggande enligt 3 kap. 3 § KL förutsätter att det föreligger särskilda skäl i det enskilda fallet. Detta krav innebär att det ska finnas objektivt godtagbara skäl av tyngd för att ett förfarande ska få förbjudas i avvaktan på den slutliga prövningen.³⁸ Interimistiska ålägganden är dock inte reserverade för rena undantagsfall.³⁹ En utgångspunkt är att interimistiska beslut meddelas vid allvarigare överträdelser som kan få negativa konsekvenser av betydelse om inte det företag som överträder

³⁷ Ab 40, Tjänsteanteckning ang. samtal med UC 210613; ab 45, Tjänsteanteckning ang. samtal med Värderingsdata 210613.

³⁸ Prop. 1997/98:130 s. 35.

³⁹ Prop. 1997/98:130 s. 35.

förbudsbestämmelserna åläggs att omedelbart upphöra med överträdelsen.⁴⁰ Av det följer att det ska föreligga fara i dröjsmål. Syftet med ett interimistiskt åläggande är att säkerställa att konkurrensen på den berörda marknaden inte skadas på ett sådant sätt att det inte längre är meningsfullt för Konkurrensverket att ingripa mot förfarandet när utredningen väl är klar.⁴¹

33. Det följer av allmänna processrättsliga principer att ett interimistiskt åläggande inte förutsätter full bevisning om en överträdelse av konkurrensbestämmelserna. Detta eftersom ett sådant beslut typiskt sett fattas på ett icke fullständigt processmaterial där prövningen måste bli mer summarisk. I praxis synes i något fall beviskravet ha formulerats som att det ska föreligga sannolika skäl för att en överträdelse är för handen (se Marknadsdomstolens beslut den 25 september 2007 i Dnr A 3/07). Beviskravet har dock även formulerats så att det ska göras antagligt att det föreligger en allvarlig överträdelse, s.k. prima facie-fall (se Carlsson m.fl., kommentar till 3 kap. 3 § KL, samt artikel 8.1 i Rådets förordning [EG] nr 1/2003 om tillämpning av konkurrensreglerna). Klart är att bedömningen måste bli mer översiktlig än vid en slutlig prövning.⁴²
34. Slutligen måste vid bedömningen av om ett interimistiskt åläggande är lämpligt hänsyn också tas till effekterna som ett sådant åläggande kan få för den mot vilken åläggandet riktar sig.⁴³ Åtgärderna som åläggandet innebär för adressaten ska vara proportionerliga och inte gå längre än vad som är nödvändigt i det enskilda fallet.

Det föreligger sannolikt en överträdelse av 2 kap. 7 § KL och artikel 102 FEUF

Inledning

35. Missbruk från ett eller flera företags sida av en dominerande ställning på marknaden är förbjudet, enligt 2 kap. 7 § KL. Enligt andra stycket i samma bestämmelse kan ett sådant missbruk särskilt bestå i att begränsa produktion, marknader eller teknisk utveckling till nackdel för konsumenterna.
36. Om förfarandet kan påverka handeln mellan Europeiska unionens medlemsstater ska även förbudet mot missbruk av dominerande ställning i artikel 102 FEUF tillämpas.⁴⁴

⁴⁰ Prop. 1997/98:130 s. 62.

⁴¹ Jfr prop. 1981/82:165 s. 217 ff.

⁴² Jfr Patent- och marknadsdomstolens slutliga beslut i mål nr PMÄ 17901–19.

⁴³ Prop. 1997/98:130 s. 62.

⁴⁴ Artikel 3 i Rådets förordning (EG) nr 1/2003 av den 16 december 2002 om tillämpning av konkurrensreglerna i artiklarna 81 och 82 i fördraget.

37. Frågan som Konkurrensverket har att ta ställning till i detta beslut är om Svensk Mäklarstatistik beslut att ta bort det undantag från Svensk Mäklarstatistik exklusivitet som hittills tillåtit Valueguard och dess kunder att på visst sätt publicera den statistik Valueguard tar fram baserat på Rådata som levereras av Svensk Mäklarstatistik, utgör ett förfarande som står i strid med 2 kap. 7 § KL och artikel 102 FEUF.

Företag

38. Svensk Mäklarstatistik är ett aktiebolag som bedriver verksamhet av ekonomisk natur. Svensk Mäklarstatistik utgör därmed ett företag i konkurrensrättslig mening.

Relevant marknad

39. Företagen utsätts för tre huvudtyper av konkurrensbegränsningar: utbytbarhet på efterfrågesidan, utbytbarhet på utbudssidan och potentiell konkurrens. Ur ekonomisk synvinkel och i samband med avgränsningen av den relevanta marknaden utgör utbytbarheten på efterfrågesidan den mest omedelbara och effektiva begränsningen för leverantörer av en viss produkt, särskilt i fråga om prissättning. Ett företag eller en företagsgrupp kan inte ha väsentligt inflytande på de rådande försäljningsvillkoren, såsom priser, om det är lätt för dess kunder att gå över till tillgängliga substitutvaror eller till leverantörer någon annanstans. Själva arbetet med att avgränsa marknaden består huvudsakligen i att identifiera vilka alternativa försörjningskällor de berörda företagens kunder har i praktiken, både vad gäller produkter eller tjänster och leverantörernas geografiska belägenhet.⁴⁵
40. Begreppet relevant marknad innebär att produkterna på denna marknad kan konkurrera effektivt, vilket förutsätter att alla produkter eller tjänster som tillhör en och samma marknad i tillräcklig grad är utbytbara inom samma användningsområde.⁴⁶
41. Den relevanta geografiska marknaden omfattar det område inom vilket de berörda företagen tillhandahåller de relevanta produkterna eller tjänsterna, inom vilken konkurrensvillkoren är tillräckligt likartade och som kan skiljas från angränsande geografiska områden framför allt på grund av väsentliga skillnader i konkurrensvillkoren.⁴⁷
42. För att bedöma om en vägran att ge tillgång till en vara eller en tjänst som behövs för att utöva en viss verksamhet utgör missbruk, måste man identifiera två marknader, dels en marknad där nämnda vara eller tjänst

⁴⁵ Kommissionens tillkännagivande om definitionen av relevant marknad i gemenskapens konkurrenslagstiftning, EGT C 372, 1997, p. 13.

⁴⁶ Mål T-301/04 *Clearstream* EU:T:2009:317, p. 49 med hänvisningar.

⁴⁷ Kommissionens tillkännagivande om definitionen av relevant marknad i gemenskapens konkurrenslagstiftning, EGT nr C 372, 1997, p. 8.

ingår och på vilken det vägrande företaget innehar en dominerande ställning, dels en angränsande marknad på vilken ifrågavarande vara eller tjänst används för framställning av en annan vara eller tillhandahållande av en annan tjänst. Den omständigheten att varan eller tjänsten inte saluförs separat innebär inte automatiskt att det är omöjligt att särskilja en särskild marknad.⁴⁸ I målet *IMS Health* konstaterade EU-domstolen att det är tillräckligt att en potentiell marknad, eller till och med en hypotetisk marknad, kan identifieras, och att så är fallet så snart som varor och tjänster är nödvändiga för utövandet av en viss verksamhet och det föreligger faktisk efterfrågan från företag som avser att utöva verksamheten. Domstolen slog fast att det avgörande är att två olika produktionsled kan identifieras och att det föreligger ett samband dem emellan på så sätt att varan i det tidigare ledet är nödvändig för att varan i det senare ledet ska kunna tillhandahållas.⁴⁹

43. Konkurrensverket har preliminärt avgränsat dels en uppströmsmarknad för tillhandahållande av aktuella rådata om bostadsaffärer i Sverige, dels två nedströmsmarknader där rådata direkt eller indirekt är en insatsvara för att tillhandahålla produkter som bygger på offentlig statistik.

Preliminär bedömning vad gäller uppströmsmarknaden

44. De data som Svensk Mäklarstatistik samlar in kommer direkt från mäklarna och hämtas in i samband med kontraktsskrivning.⁵⁰ I data ingår förutom prisuppgifter även t.ex. antal kvadratmeter, antal rum, annonseringspris och annonsens publiceringsdatum.⁵¹ Täckningen är enligt Svensk Mäklarstatistik ca 95 procent av alla bostadsaffärer som förmedlas via mäklare i Sverige (drygt 90 procent av totala antalet bostadsaffärer).⁵² Såväl data om försäljning av småhus som bostadsrättsförsäljningar ingår i Svensk Mäklarstatistik data. Informationen kommer inte bara från Mäklarsamfundets medlemmar utan även från mäklare som står utanför förbundet.⁵³
45. Det finns även andra källor för information om bostadsaffärer i Sverige. Via Lantmäteriet finns prisinformation rörande sålda fastigheter, exempelvis småhus.⁵⁴ Vad gäller försäljning av bostadsrätter finns ingen officiell informationsinsamling utöver att bostadsrättsföreningar måste lämna kontrolluppgifter till Skatteverket i samband med överlåtelse eller försäljning av bostadsrätter. Kontrolluppgifterna ska vara inkomna senast den 31 januari

⁴⁸ Mål T-201/04 *Microsoft* EU:T:2007:289, p. 335.

⁴⁹ Mål C-418/01 *IMS Health* EU:C:2004:257, p. 44–45.

⁵⁰ Ab 166, Utdrag från Svensk Mäklarstatistik hemsida, "Om statistiken".

⁵¹ Ab 181, Utdrag från Svensk Mäklarstatistik hemsida, API "Data attributes".

⁵² Ab 20, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 11 juni 2021, p. 4.

⁵³ Ab 4, Klagomålet, p. 32.

⁵⁴ Ab 4, Klagomålet, p. 30.

året efter att överlåtelsen skett, men de får även lämnas tidigare.⁵⁵ SCB publicerar statistik⁵⁶ över bostadspriser som baseras på Lantmäteriets och Skatteverkets data.⁵⁷

46. Även på bostadssajter som Booli och Hemnet samlas information om bostadsförsäljningar in, till viss del direkt från fastighetsmäklarbolagen.⁵⁸ I Boolis fall samlas data in från annonser som finns publicerade på mäklares och byggbolags hemsidor och genom att hämta in information från lagfarter. Slutpriser samlas in bl.a. genom att det sista publicerade budet på mäklares hemsidor läses av, men mäklare ges också möjlighet att korrigera priset genom att de notifieras av Booli när priset samlas in. På Hemnet samlas information in om de affärer som annonserats på Hemnets egen hemsida.
47. Data från Svensk Mäklarstatistik skiljer sig från de alternativa datakällorna som nämns ovan i en rad betydelsefulla avseenden. Data som Svensk Mäklarstatistik samlar in är betydligt mer aktuella än data från officiella källor. Enligt Svensk Mäklarstatistik ligger företagets statistik avseende småhus cirka fyra månader före lagfartsbaserade data.⁵⁹ Lagfartsbaserade data innehåller inte heller datum för kontraktsskrivning, vilket gör det omöjligt att periodisera försäljningar till rätt månader.⁶⁰ Även för data baserad på kontrolluppgifter till Skatteverket finns en signifikant fördröjning mellan när en försäljning sker och när data om den finns tillgänglig, och via SCB tillgängliggörs dessa data bara på årsbasis.⁶¹
48. Data baserad på kontrolluppgifter tar vidare inte hänsyn till storlek, belägenhet eller andra faktorer som påverkar marknadspriset vilket gör att det är svårt att dra slutsatser kring hur priserna på bostadsrättsmarknaden utvecklats mellan åren.⁶² Enligt uppgift från mäklare utgörs 70–75 procent av alla bostadsförsäljningar av bostadsrätter.⁶³ Vad gäller data över priser och annat kring bostadsförsäljningar som bostadssajter som Booli och Hemnet samlar in är en väsentlig skillnad att mäklare inte ordnat rapporterar in dessa data. Försäljningar av bostadsrätter som sker utan annonser finns inte i Boolis

⁵⁵ Ab 169, Riksgäldens fokusrapport *Bostadsprisernas utveckling*, av den 28 maj 2019, s. 9; ab 176, Utdrag från Skatteverkets hemsida, "BRF kontrolluppgifter".

⁵⁶ Ab 174, Utdrag från SCBs hemsida, "Fastighetspriser och lagfarter". Senast tillgängliggjord statistik för bostadsrätter publicerades den 25 juni 2020 och redovisar definitiva siffror för år 2018 och preliminära siffror för år 2019. Se Ab 175, Utdrag från SCB:s hemsida, "Försäljning av bostadsrätter".

⁵⁷ Ab 169, Riksgäldens fokusrapport *Bostadsprisernas utveckling*, av den 28 maj 2019, s. 7.

⁵⁸ Ab 145, Yttrande från Valueguard av den 28 juni 2021.

⁵⁹ "För småhus ligger vår statistik ca 4 månader före myndigheternas. Detta eftersom vi hämtar in underlag i samband med kontraktsskrivning, medan myndigheterna inväntar lagfartshandling." Ab 166, Utdrag från Svensk Mäklarstatistik hemsida, "Om statistiken", se rubriken "Aktuell statistik".

⁶⁰ Ab 145, Yttrande från Valueguard av den 28 juni 2021, s. 1.

⁶¹ Statistiken finns bara tillgänglig på årsbasis. Se ab 169, Riksgäldens fokusrapport *Bostadsprisernas utveckling*, av den 28 maj 2019, s. 9.

⁶² Ab 169, Riksgäldens fokusrapport *Bostadsprisernas utveckling*, av den 28 maj 2019, s. 9.

⁶³ Ab 116, Tjänsteanteckning ang. samtal med Mäklarhuset 210621, s. 1.

data.⁶⁴ Hemnet har enbart information om de affärer som annonserats på Hemnets egen hemsida, och där både säljare, köpare och mäklare givit sitt samtycke till publicering.⁶⁵ Uppskattningsvis 90 procent av de mäklade bostadsaffärerna samlades in 2018.⁶⁶ Enligt uppgift från Valueguard finns heller inget medgivande från fastighetsmäklare att sälja informationen vidare till Valueguard.⁶⁷

49. För kunder som är beroende av aktuella och tillförlitliga data över både hus- och lägenhetsförsäljningar, finns det alltså inte något substitut till de data som Svensk Mäklarstatistik samlar in och erbjuder till försäljning. Detta utvecklas också i avsnittet om nedströmsmarknaderna nedan. Det förefaller också osannolikt att någon annan aktör snabbt skulle kunna ställa om och börja erbjuda samma typer av data som Svensk Mäklarstatistik samlar in via sin nära relation till Sveriges bostadsmäklare. SCB uppger exempelvis att det skulle vara ett stort arbete att samla in motsvarande data som Svensk Mäklarstatistik.⁶⁸ Någon utbudssubstitution föreligger därmed inte.
50. Konkurrensverket gör således den preliminära bedömningen att de data som Svensk Mäklarstatistik samlar in direkt från mäklare över priser och andra egenskaper hos sålda bostäder är så pass unika att Svensk Mäklarstatistik försäljning av dessa sker på en egen relevant produktmarknad, nämligen marknaden för tillhandahållande av aktuella rådata om bostadsaffärer i Sverige.
51. Svensk Mäklarstatistik har hittills valt att upplåta sina data på olika villkor till olika kunder. Valueguard har tidigare, till skillnad från andra kunder, haft en rätt att publicera offentlig statistik baserad på de data som Valueguard köper in från Svensk Mäklarstatistik. Dessa olika villkor påverkar väsentligt hur data kan användas på marknader i efterföljande led. Det är möjligt att den separata efterfrågan som finns för Svensk Mäklarstatistik data med medföljande rätt att publicera offentlig statistik skulle innebära att detta utgör en separat produkt, skild från samma rådata utan medföljande rätt att publicera offentlig statistik. För Konkurrensverkets interimistiska beslut har det emellertid inte varit nödvändigt att ta ställning i den frågan.

⁶⁴ Ab 169, Riksgäldens fokusrapport *Bostadsprisernas utveckling*, av den 28 maj 2019, s. 13.

⁶⁵ Ab 170, Utdrag från Hemnets hemsida, "Get information about a Listing's Sale". Se även ab 171, Utdrag från Hemnets hemsida, "Listings".

⁶⁶ Ab 169, Riksgäldens fokusrapport *Bostadsprisernas utveckling*, av den 28 maj 2019, s. 13.

⁶⁷ Ab 145, Yttrande från Valueguard av den 28 juni 2021, s. 2.

⁶⁸ Ab 74, Tjänsteanteckning ang. samtal med SCB 210615, s. 2.

Preliminär bedömning vad gäller nedströmsmarknader

52. Kunder som köper data från Svensk Mäklarstatistik använder dessa data för att i sin tur producera och erbjuda olika produkter. Svensk Mäklarstatistik säljer data till i vart fall Valueguard, UC och Värderingsdata. Dessa tre aktörer använder data för att producera olika statistik- och analystjänster till exempelvis mäklare och banker. Det kan t.ex. handla om värderingsverktyg som möjliggör att skatta värdet av enskilda objekt.⁶⁹ Även Svensk Mäklarstatistik erbjuder produkter som bygger på en bearbetning av Svensk Mäklarstatistikens egna data.⁷⁰ På sin hemsida skriver Svensk Mäklarstatistik att "våra siffror och statistik finns tillgängliga i en mängd olika utföranden och kan skraddarsys för att passa allt från byggbolag, konsultföretag, banker och jurister till kommuner och myndigheter."⁷¹
53. Då ärendet handlar om att Svensk Mäklarstatistik beslutat att upphöra med leveranser avseende rådata med medföljande rätt att offentligt publicera statistik om utvecklingen av bostadsmarknaden i Sverige, är det för Konkurrensverkets ställningstagande framför allt relevant vilka produkter som är beroende av sådana leveranser. Beskrivningarna av nedströmsmarknaderna som följer nedan tar därför sin utgångspunkt i denna omständighet. Beskrivningarna är emellertid inte uttömmande vad gäller de marknader nedströms som kan påverkas av Svensk Mäklarstatistikens leveransvägran.
54. Som beskrivits ovan är Valueguards publicering av HOX-index på Valueguards hemsida beroende av data från Svensk Mäklarstatistik och enbart möjlig givet den medföljande rätten att publicera offentlig statistik som Valueguard haft i Avtalet med Svensk Mäklarstatistik.
55. Den enda aktör som utöver Valueguard offentligt publicerar statistik avseende bostadspriser och prisutveckling i Sverige baserad på Svensk Mäklarstatistikens insamlade data är Svensk Mäklarstatistik självt. SCB publicerar visserligen också statistik, men då den i huvudsak är byggd på lagfartsbaserad data är den som ovan beskrivits väsentligt mindre aktuell. Även via Boolis och Hemnets hemsidor finns statistik om bostadspriser att tillgå, men dessa baseras på mer begränsade data (enligt vad som beskrivits ovan i avsnittet om uppströmsmarknaden).
56. Såväl Valueguards som Svensk Mäklarstatistikens offentligt publicerade statistik tillhandahålls huvudsakligen kostnadsfritt och efterfrågas och

⁶⁹ T.ex. ab 40, Tjänsteanteckning ang. samtal med UC 210613, s. 1 och ab 45, Tjänsteanteckning ang. samtal med Värderingsdata 210613, s. 1.

⁷⁰ Se ab 31, Svar, del II (Valueguards svar på frågor, Marknaden för offentlig statistik över utvecklingen på Bostadsmarknaden).

⁷¹ Ab 172, Utdrag från Svensk Mäklarstatistikens hemsida, "För företag och organisationer".

används av exempelvis massmedia, databasleverantörer, banker och myndigheter.⁷² Reuters, Haver Analytics, Macrobond och Nasdaq är exempel på aktörer som vidare distribuerar HOX-index. Omständigheten att statistiken huvudsakligen publiceras kostnadsfritt innebär alltså inte att det inte finns någon efterfrågan på produkten.

57. Myndigheter såsom Riksbanken och Finansinspektionen köper antingen in statistik direkt från Valueguard eller hämtar statistik via databaser såsom Macrobond.⁷³ Dessa myndigheter har vidare ett behov av att kunna kommunicera denna statistik offentligt. I Riksbankens fall presenteras bostadsprisutvecklingen bl.a. baserat på HOX-index i rapporten *Finansiell stabilitet*, som kommer ut ett par gånger per år.⁷⁴
58. Som anges ovan var syftet med att Valueguards verksamhet startade att skapa förutsättningar för tillskapandet av finansiella produkter för att minska riskerna vid prisfall på bostäder.⁷⁵ En viktig målgrupp för Valueguards offentligt publicerade index är därför utställare av finansiella instrument som Valueguard kan licensiera användandet av offentliga index till. Valueguard självt ser framför sig att flertalet nya finansiella produkter skulle kunna utvecklas där utfallet är baserat på Valueguards offentliga index.⁷⁶ Exempel på sådana produkter, som Valueguard självt nämner, är obligationer vars avkastning följer bostadsmarknadens utveckling, fonder för delad risk vid bostadsköp, och sparprodukter där sparandet följer bostadsprisutvecklingen.⁷⁷
59. Konkurrensverkets hittillsvarande utredning tyder på att det vore ett hinder för utvecklandet av nya finansiella produkter baserat på bostadsprisutvecklingen om det inte fanns något offentligt publicerat, tillförlitligt index rörande just bostäders prisutveckling.⁷⁸ Transparensen är viktig för att skapa trovärdighet i ett index som ska vara kopplat till en finansiell produkt.⁷⁹ Det är därför osannolikt att ett bostadsprisindex som inte går att publicera skulle kunna vara ett gångbart alternativ för utställare av nya finansiella produkter av detta slag. Av relevans för bedömningen i detta ärende är således även det segment där finansiella produkter baserade på ett publikt bostadsprisindex utvecklas och erbjuds till försäljning.

⁷² Ab 28, Inkomna svar på frågor från Valueguard (del 1) 210612.

⁷³ Ab 97, Tjänsteanteckning ang. samtal med Riksbanken 210615, s. 1; ab 81, Tjänsteanteckning ang. samtal med Finansinspektionen 210616, s. 1–2.

⁷⁴ Ab 97, Tjänsteanteckning ang. samtal med Riksbanken 210615, s. 2.

⁷⁵ Jfr vad som har anförts under p. 24.

⁷⁶ Ab 4, Klagomålet, p. 18, Ab 28, Inkomna svar på frågor från Valueguard (del 1) 210612, s. 7.

⁷⁷ Ab 4, Klagomålet, p. 18. Även ab 28, Inkomna svar på frågor från Valueguard (del 1) 210612, s. 7.

⁷⁸ Ab 64, Tjänsteanteckning ang. samtal med PM 210613, s. 2.

⁷⁹ Ab 64, Tjänsteanteckning ang. samtal med PM 210613, s. 2, och ab 134, Tjänsteanteckning ang. samtal med OS 210623.

60. Sammanfattningsvis är alltså Valueguard verksamt, jämte Svensk Mäklarstatistik, i direkt efterföljande led i förhållande till Svensk Mäklarstatistiks rådata, där offentlig publicerad statistik över utvecklingen på bostadsmarknaden i Sverige erbjuds. Därtill finns ett ytterligare efterföljande marknadsled där potentiella kunder till Valueguard är verksamma och vars funktion är beroende av offentligt publicerade bostadsprisindex, nämligen det marknadsled där finansiella produkter baserade på att ett sådant index skulle kunna erbjudas.
61. För kunder och användare som efterfrågar offentligt publicerad statistik och samtidigt är beroende av att underliggande data håller den kvalitet som Svensk Mäklarstatistiks data gör, finns i dagsläget inga substitut till Valueguards och Svensk Mäklarstatistiks produkter. Det är inte heller sannolikt att någon aktör snabbt skulle kunna ställa om och börja erbjuda produkter av det här slaget. Exempelvis Värderingsdata och UC, som också köper data från Svensk Mäklarstatistik men utan rätt att publicera offentlig statistik, kan inte tillgodose denna efterfrågan hos kunderna. Någon utbudssubstitution föreligger därmed inte.
62. Konkurrensverket gör därför preliminärt bedömningen att det finns två för ärendet relevanta produktmarknader som är direkt eller indirekt nedströms i förhållande till Svensk Mäklarstatistiks rådata: 1) Marknaden för offentlig publicering av statistik över utvecklingen på bostadsmarknaden i Sverige, och 2) marknaden för finansiella produkter som baseras på offentliga bostadsprisindex.
63. För Konkurrensverkets interimistiska beslut är det inte nödvändigt att slutligt ta ställning till de exakta omfattningarna av dessa marknader. Det finns vidare kopplingar mellan den offentligt publicerade statistiken och andra produkter som Valueguard erbjuder, och som är av betydelse för Valueguards affärsmodell, men som inte berörs närmare i detta beslut.

Geografiska avgränsningar av marknaderna

64. De uppströms- och nedströmsprodukter som diskuterats ovan omfattar, eller har potential att omfatta, hela Sverige. Produkterna på dessa marknader kan visserligen anpassas så att de bara avser vissa delar av Sverige, och det är möjligt att det finns efterfrågan som bara rör specifika delar av Sverige, men då de grundläggande data som ärendet handlar om samlas in för hela Sverige finns det inga skäl att tro att konkurrensförhållanden skiljer sig åt inom landet.
65. Konkurrensverket gör därför preliminärt bedömningen att de i ärendet relevanta produktmarknaderna geografiskt kan avgränsas till Sverige.

Dominerande ställning

66. Begreppet dominerande ställning avser den situationen att ett företag har en sådan ekonomisk maktställning att det får möjlighet att hindra en effektiv konkurrens på de relevanta marknaderna genom att företagets ställning tillåter det att i betydande grad agera oberoende i förhållande till sina konkurrenter, kunder och, i sista hand, konsumenter. En dominerande ställning grundar sig i allmänhet på flera faktorer som var för sig inte nödvändigtvis är avgörande.⁸⁰
67. På marknaden för tillhandahållande av aktuella rådata om bostadsaffärer i Sverige, finns inga substitut till de rådata som säljs av Svensk Mäklarstatistik. Svensk Mäklarstatistik har på denna marknad ett faktiskt monopol och således en dominerande ställning. Det är denna marknad som är relevant för dominansbedömningen.

Missbruk av en dominerande ställning

Rättsliga utgångspunkter

68. Det företag som har en dominerande ställning har ett särskilt ansvar för att inte genom sitt beteende inverka skadligt på en effektiv och icke snedvriden konkurrens. Missbruk är ett objektivt begrepp som särskilt omfattar sådant beteende av ett dominerande företag som kan påverka strukturen på en marknad där konkurrensen redan är försvagad just till följd av det dominerande företagets existens och som, genom att företaget använder andra metoder än sådana som räknas till normal konkurrens om varor och tjänster på grundval av de ekonomiska aktörernas prestationer, hindrar att den konkurrens som föreligger på marknaden upprätthålls eller utvecklas.⁸¹
69. Det utredda förfarandet består i att Svensk Mäklarstatistik har beslutat att upphöra att leverera Rådata *med* rätt att publicera statistik till Valueguard. Förfarandet ska alltså bedömas som en leveransvägran i ett etablerat avtalsförhållande.
70. Utgångspunkten vid bedömningen av leveransvägran är att företag har rätt att fritt välja handelspartner och fritt disponera över sina tillgångar. Under vissa förutsättningar kan emellertid ett dominerande företags vägran att träffa avtal med, eller vägran att leverera till kunder, utgöra ett förfarande som strider mot 2 kap. 7 § KL och artikel 102 FEUF.

⁸⁰ Mål C-27/76 *United Brands mot kommissionen* EU:C:1978:22, p. 65–66.

⁸¹ Se t.ex. mål C-85/76 *Hoffman-La Roche mot kommissionen* EU:C:1979:36, p. 91.

71. När det gäller leveransvägran i nya kontraktsförhållanden fann EU-domstolen i målet *Bronner*,⁸² efter att ha kommenterat sina tidigare i sammanhanget viktiga avgöranden,⁸³ att leveransvägran utgör ett missbruk om följande villkor är uppfyllda:
- a Vägran är av beskaffenhet att eliminera all konkurrens på nedströmsmarknaden från företaget som efterfrågar nyttigheten,
 - b vägran inte är objektivt berättigad, och att
 - c nyttigheten i sig är oundgänglig (nödvändig) för att den som efterfrågar den ska kunna bedriva sin verksamhet, på så sätt att det inte finns något faktiskt eller potentiellt alternativ till nyttigheten.
72. Enligt senare praxis måste inte vägran eliminera *all* konkurrens på nedströmsmarknaden. Det är tillräckligt att vägran riskerar att eliminera *all effektiv* konkurrens på marknaden.⁸⁴
73. I praxis rörande leveransvägran av immateriella rättigheter har dessutom beaktats huruvida vägran hindrar framtagandet av en ny produkt eller teknisk utveckling.⁸⁵
74. Av tidigare rättspraxis följer att det kan finnas anledning att göra en viss skillnad i bedömningen med hänsyn till om det är fråga om en vägran som avser en ny kund eller om det är fråga om en vägran att leverera till en etablerad kund. Marknadsdomstolen har t.ex. funnit att det i regel utgör missbruk när ett dominerande företag, utan objektivt godtagbara skäl, vägrar att fortsätta leverera nödvändiga produkter till en etablerad kund.⁸⁶ Enligt Patent- och marknadsöverdomstolens uppfattning kan EU-domstolens uttalanden i *Bronner* inte anses ge uttryck för att olika kriterier skulle ställas upp, beroende på om det är leveranser till en ny eller en befintlig kund.⁸⁷
75. Kommissionen har i sin vägledning på området angett att begreppet leveransvägran omfattar vägran att leverera till såväl befintliga som nya

⁸² Mål C-7/97 *Bronner* EU:C:1998 569.

⁸³ De förenade målen 6/73 och 7/73 *Commercial Solvents mot kommissionen* EU:C:1974:18, mål 311/84 *CBEM mot CLT och IPB* EU:C:1985:394 (*Télémarketing*) och de förenade målen C-241/91 P och C-242/91 P *RTE och ITP mot kommissionen* EU:C:1995:98 (*Magill*).

⁸⁴ Mål T-301/04 *Clearstream mot kommissionen* EU:T:2009:317, p. 148 samt mål T-201/04 *Microsoft mot kommissionen* EU:T:2007:289, p. 563–564.

⁸⁵ De förenade målen C-241/91 P och C-242/91 P *RTE och ITP mot kommissionen* EU:C:1995:98 (*Magill*), p. 54; Mål T-201/04 *Microsoft* EU:T:2007:289, p. 335.

⁸⁶ MD 2002:11 *Saint-Gobain Isover AB./.Nordvästra Skåne Södra Halland Energi AB*, s. 10.

⁸⁷ Patent och marknadsöverdomstolens dom mål nr PMÖÄ 1519-19 *Svenska Förpacknings- och Tidningsinsamlingen AB./.Konkurrensverket*, s. 14-15.

kunder.⁸⁸ Kommissionen anger också att det är mer sannolikt att en insatsprodukt är nödvändig i en situation där ett dominerande företag tidigare levererat till ett annat företag och det senare företaget har gjort investeringar för att använda den insatsprodukt som det dominerande företaget senare vägrar att leverera.⁸⁹ I färsk praxis från EU-domstolen i *Deutsche Telekom II* anges också att när tillgång till infrastruktur ges är det i högre grad troligt att oskäliga förfaranden av ett dominerande företag som äger en oundgänglig infrastruktur kommer att få åtminstone potentiella konkurrenshämmande effekter och utgöra missbruk i den mening som avses i artikel 102 FEUF.⁹⁰

76. Ett agerande som normalt skulle utgöra ett missbruk av en dominerande ställning kan ändå vara tillåtet om det kan anses vara objektivt nödvändigt eller att den utestängningseffekt som agerandet ger upphov till kan motvägas eller rentav uppvägas av fördelar i effektivitetshänseende som även gynnar konsumenten.⁹¹ Bevisbördan för sådana invändningar ligger på det dominerande företaget.

Vad Svensk Mäklarstatistik vägran att leverera närmare består av m.m.

77. För att bedöma om Svensk Mäklarstatistik leveransvägran utgör ett missbruk i konkurrenslagens mening har Konkurrensverket utrett om ovanstående kriterier sannolikt är uppfyllda. Inledningsvis tar Konkurrensverket ställning till vad Svensk Mäklarstatistik leveransvägran närmare består av och betydelsen av att åtgärden riktas mot en befintlig kund.
78. Av utredningen har framkommit att Svensk Mäklarstatistik och Valueguard har haft en långvarig avtalsrelation. Den 30 mars 2009 slöt Svensk Mäklarstatistik och Valueguard ett avtal om leverans av vissa data där Valueguard gavs rätt att "förädla, bearbeta och införliva information avseende bostadsmarknaden som insamlats av eller på uppdrag av Mäklarstatistik" (dvs. Rådata).⁹² Detta innebar att Valueguard hade en rätt att införliva dessa Rådata bl.a. i sina index, numera HOX-index. Valueguard gavs också rätt att offentliggöra indexprodukten.⁹³

⁸⁸ Vägledning om kommissionens prioriteringar vid tillämpningen av artikel 82 i EG-fördraget på företags missbruk av dominerande ställning genom utestängande åtgärder, EUT C 45, 24.2.2009, p. 78.

⁸⁹ Vägledning om kommissionens prioriteringar vid tillämpningen av artikel 82 i EG-fördraget på företags missbruk av dominerande ställning genom utestängande åtgärder, EUT C 45, 24.2.2009, p. 84. Se även de förenade målen 6/73 och 7/73 *Commercial Solvents mot kommissionen* EU:C:1974:18, p. 24-25.

⁹⁰ Mål C-152/19 P, *Deutsche Telekom II*, p. 50.

⁹¹ Mål C-209/10 *Post Danmark* EU:C:2012:172, p. 40–41 med hänvisningar.

⁹² Ab 79, Leveransavtal den 30 mars 2009, p. 3.1.

⁹³ Ab 79, Leveransavtal den 30 mars 2009, p. 3.7.



79. I det senaste avtalet, som gällde från och med den 1 mars 2018⁹⁴, dvs. Avtalet, hade Svensk Mäklarstatistik visserligen en exklusivitet att [REDACTED] och Valueguard var även tvunget att säkerställa att [REDACTED]⁹⁵
80. I Avtalet fanns dock ett undantag för Valueguard från Svensk Mäklarstatistiks exklusivitet. Undantaget innebar att Valueguard fick [REDACTED]
81. Ända sedan Valueguard började köpa data från Svensk Mäklarstatistik har Valueguard således haft en nyttjanderätt till Rådata som också inkluderat rätten att under vissa förutsättningar publicera egen statistik offentligt. Baserat på Valueguards rätt att nyttja dessa Rådata enligt leveransavtal med Svensk Mäklarstatistik har företaget således bl.a. utvecklat HOX-index. HOX-index har publicerats en gång i månaden i över tio år och ger således en bild över utvecklingen av bostadsmarknaden över en förhållandevis lång och sammanhängande tidsperiod.⁹⁸
82. Valueguard måste därför anses vara en etablerad kund hos Svensk Mäklarstatistik avseende leveranser av Rådata med rätten att använda denna för att publicera egen statistik. Valueguard har också gjort avtalsspecifika investeringar i att ta fram och marknadsföra HOX-index som är beroende av den rätt att använda dessa Rådata som man åtnjtit sedan 2009 års avtal.⁹⁹
83. Som framgått ovan sades Avtalet upp av Svensk Mäklarstatistik den 18 juni 2020 och därefter påbörjades förhandlingar om ett nytt avtal, under tiden vilket det gamla avtalet förlängdes i omgångar t.o.m. den 31 maj 2021.¹⁰⁰
84. Parterna lyckades emellertid inte att komma överens om ett nytt avtal under den gångna våren. Den 27 maj 2021 översände Svensk Mäklarstatistik ett undertecknat avtalsförslag med en uppmaning till Valueguard att

⁹⁴ Ab 6, Avtalet.

⁹⁵ Ab 6, Avtalet, p. 3.4 och p. 3.5.

⁹⁶ Ab 6, Avtalet, p. 3.6–3.8.

⁹⁷ Ab 132, E-post från Svensk Mäklarstatistik till Valueguard om framtida publiceringsdatum, av den 24 september 2020.

⁹⁸ Ab 167, Faktblad om Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index (HOX).

⁹⁹ Ab 79, Leveransavtal av den 30 mars 2009, p. 3.7.

¹⁰⁰ Se ab 135, E-post från Valueguard med svar på frågor av den 23 juni 2021; ab 5, Valueguards sammanställning av korrespondens, s. 7 (E-post av den 17 maj 2021 från Svensk Mäklarstatistik).

underteckna detta senast den 15 juni 2021, med hot om att leverans av Rådata annars helt skulle upphöra.¹⁰¹ I Avtalsförslaget¹⁰² ges inget undantag från exklusiviteten i p. 3.4 som hindrar Valueguards publicering av statistik. Undantagsbestämmelserna har således ensidigt tagits bort av Svensk Mäklarstatistik.

85. Valueguard stod då inför att antingen välja att gå med på ett avtal utan rätt att publicera egen statistik eller stå utan ett avtal som säkerställer dessa leveranser eller som reglerar rätten att nyttja och publicera egen statistik baserad på Rådata. Valueguard valde det senare och föreslog vidare att det gamla avtalet skulle förlängas en vecka i taget i avvaktan på Konkurrensverkets beslut, vilket Svensk Mäklarstatistik dock avböjde.¹⁰³
86. För närvarande finns det således inget avtal mellan Svensk Mäklarstatistik och Valueguard vare sig rörande rådataleveranser eller publiceringsrätt. Enligt Svensk Mäklarstatistik har Rådata fortsatt hållits tillgänglig under Konkurrensverkets prövning, även efter den 15 juni 2021, eftersom de vill behålla Valueguard som kund.¹⁰⁴ Konkurrensverket konstaterar dock att dessa leveranser när som helst kan komma att upphöra i avsaknad av ett nytt avtal mellan parterna.
87. Valueguards senaste uppdatering av HOX-index gjordes den 18 juni 2021, avseende Rådata för maj 2021. Svensk Mäklarstatistik har också klargjort att Valueguard inte har rätt att publicera statistik baserad på Rådata så länge inget avtal är ikraft.¹⁰⁵
88. Konkurrensverket konstaterar vidare att Svensk Mäklarstatistik och Valueguard inte är överens om hur Avtalsförslaget ska tolkas, dvs. vad som är tillåtet och vad som är förbjudet.¹⁰⁶ Det är inte tydligt klarlagt vilka möjligheter kunderna till Valueguard skulle ha att publicera och vidarebefordra statistik om avtal ingås i enlighet med Avtalsförslaget. Samtidigt förstår Konkurrensverket Svensk Mäklarstatistiks inställning som att Valueguards kunder även i fortsättningen skulle ha samma möjligheter att referera till och använda sig av HOX-index eller motsvarande statistik i sin kommunikation med faktiska eller potentiella kunder som de synes ha haft under Avtalet, men att HOX-index i sig inte får göras publikt. Valueguard har dock anfört att Avtalsförslaget skulle behöva justeras för att återspegla

¹⁰¹ Ab 5, Valueguards sammanställning av korrespondens, s. 9, E-post av den 27 maj 2021 från Svensk Mäklarstatistik.

¹⁰² Ab 7, Avtalsförslaget.

¹⁰³ Ab 149, E-postkorrespondens mellan Valueguard och Svensk Mäklarstatistik den 15 juni 2021.

¹⁰⁴ Ab 147, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 28 juni 2021, p. 23-24.

¹⁰⁵ Ab 115, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 22 juni 2021, p. 42; ab 147, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 28 juni 2021, p. 2-7.

¹⁰⁶ Jfr vad som anförs i punkterna 18-20.

denna innebörd. Som har framgått ovan anser Valueguard att det i Avtalsförslaget inte finns något som uttryckligen innebär en rätt för Valueguards kunder att använda sig av HOX-index i sin kommunikation på det sätt som Svensk Mäklarstatistik påstår.¹⁰⁷

89. På grund av parternas olika uppfattningar om hur Avtalet och Avtalsförslaget ska tolkas kvarstår det en betydande osäkerhet om i vilken utsträckning Valueguards kunder och andra användare av HOX-index är beroende av att HOX-index är publikt för att själva kunna publicera statistik baserad på HOX-index. Det finns därför i och för sig en risk att Svensk Mäklarstatistik vägran att upplåta Rådata inte enbart omfattar Valueguards möjligheter att publicera egen statistik, som helt tagits bort enligt Avtalsförslaget, utan även indirekt kundernas möjligheter, att baserat på den publiceringsrätten, använda sig av statistiken. Den risken synes dock vara väsentligt lägre, i vart fall för kunder som exempelvis Riksbanken eller Finansinspektionen, så länge Valueguard har en sådan rätt till Rådata med medföljande publiceringsrätt.
90. Eftersom kunders möjlighet att publicera således synes vara avhängiga av Valueguards tillgång till Rådata och publiceringsrätt, fokuserar Konkurrensverket i det följande på den rätten.
91. Det kan inte förväntas att parterna kommer att komma överens om ett nytt avtal i närtid. Det finns därför en risk att leveranser av Rådata upphör helt eller att Valueguard inte längre har rätt att använda dessa data för något ändamål, men vid tiden för detta beslut är det klart att det i vart fall föreligger en leveransvägran av Rådata med publiceringsrätt för Valueguard. Detta stöds bl.a. av att Svensk Mäklarstatistik den 22 juni 2021 skickade ett brev till Valueguard där det framgår att de inte anser att Valueguard hade rätt att publicera HOX-index den 18 juni 2021.¹⁰⁸

Det saknas alternativ till Svensk Mäklarstatistik Rådata och möjlighet för Valueguard att inrätta en egen insamling av motsvarande rådata

92. Konkurrensverket bedömer att det inte finns några alternativa källor till rådata för Valueguards verksamhet och att Valueguard inte heller kan inrätta någon egen insamling av rådata som motsvarar den efterfrågade.
93. Konkurrensverket har ovan i avsnittet om uppströmsmarknaden utförligt redovisat vilka källor till information om bostadsaffärer i Sverige som finns, utöver Svensk Mäklarstatistik Rådata. Dessa utgörs av bl.a. data från Lantmäteriet, SCB, Skatteverket, Hemnet och Booli. För kunder som är

¹⁰⁷ Ab 139, Yttrande från Valueguard av den 24 juni 2021, s. 9.

¹⁰⁸ Ab 129, Brev från Svensk Mäklarstatistik till Valueguard av den 22 juni 2021.

beroende av aktuella och tillförlitliga data över både hus- och lägenhetsförsäljningar, finns inte något substitut till det som Svensk Mäklarstatistik erbjuder.¹⁰⁹ Det finns därmed inga alternativa datakällor som skulle utgöra ett realistiskt alternativ till Svensk Mäklarstatistiks Rådata för den som vill vara aktiv på den ovan identifierade nedströmsmarknaden för offentlig publicering av statistik över utvecklingen på bostadsmarknaden i Sverige.

94. Att ytterligare en aktör utöver Svensk Mäklarstatistik, såsom Valueguard, själv skulle kunna samla in data direkt från fastighetsmäklare i samband med kontraktsskrivning är osannolikt. Det torde vara väldigt svårt att förmå en tillräckligt stor andel av fastighetsmäklarna att börja rapportera data till ytterligare en aktör med tanke på Svensk Mäklarstatistiks beslut att vägra leverera och att Svensk Mäklarstatistik är helägt av Mäklarsamfundet.
95. Ytterligare en försvårande omständighet är vissa enskilda fastighetsmäklares till synes negativa inställning till Valueguards publiceringar.¹¹⁰ Svensk Mäklarstatistik har uppgett att det ligger hårt arbete bakom den höga inrapporteringsgraden av försäljningsinformation från fastighetsmäklare till Svensk Mäklarstatistik.¹¹¹ Representanter från mäklarkåren uppger att det är positivt att Svensk Mäklarstatistik, som upplevs som en konkurrensneutral aktör, samlar in data om marknaden eftersom det ger en stabil statistisk grund som ger möjlighet att kunna följa marknadsutvecklingen.¹¹² Flera mäklarföretag uppger vidare att så gott som alla mäklarföretag måste rapportera in sina data för att statistiken ska vara användbar.¹¹³ Eftersom Svensk Mäklarstatistik redan samlar in och sammanställer fastighetsmäklarnas data är det inte troligt att mäklarföretagen skulle se någon anledning att rapportera in data till ännu en aktör.
96. Vidare är inte insamling från fastighetsmäklares hemsidor, s.k. skrapning eller spindling, en realistisk möjlighet för Valueguard. Valueguard har framfört att detta ger ett bortfall, eftersom inte alla försäljningar exponeras på hemsidorna, exempelvis premiumobjekt och "misslyckade" affärer där mäklaren inte vill visa slutpriset. Det finns också en osäkerhet om

¹⁰⁹ Jfr vad som anförs i punkterna 44-49.

¹¹⁰ Se t.ex. Ab 111, Tjänsteanteckning ang. samtal med Svensk Fastighetsförmedling 210621, s. 1 f; ab 116, Tjänsteanteckning ang. samtal med Mäklarhuset 210621, s. 3.

¹¹¹ Se Ab 20, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 11 juni 2021, p. 4.

¹¹² Se Ab 111, Tjänsteanteckning ang. samtal med Svensk Fastighetsförmedling 210621, s. 1; ab 116, Tjänsteanteckning ang. samtal med Mäklarhuset 210621, s. 1; ab 117, Tjänsteanteckning ang. samtal med Husman Hagberg 210621, s. 1; ab 124, Tjänsteanteckning ang. samtal med Länsförsäkringar 210622, s. 1.

¹¹³ Ab 116, Tjänsteanteckning ang. samtal med Mäklarhuset 210621, s. 2; ab 117, Tjänsteanteckning ang. samtal med Husman Hagberg 210621, s. 2.

informationen kommer att fortsätta finnas kvar i framtiden, bl.a. som en följd av att information som i dag är öppen kan läggas bakom inloggning.¹¹⁴

97. Mot bakgrund av ovanstående anser Konkurrensverket att hittillsvarande utredning har gjort sannolikt att tillgången till Svensk Mäklarstatistik Rådata är nödvändig för att kunna konkurrera effektivt i senare marknadsled.

Leveransvägran är ägnad att hindra fortlevnaden av en produkt som särskilt efterfrågas av kunderna m.m.

98. Som nämnts ovan är det i ett ärende som detta relevant att beakta huruvida en leveransvägran är ägnad att hindra framtagandet av en ny produkt eller teknisk utveckling. I förevarande ärende är det dock frågan om en vägran att leverera till en befintlig kund. Det är således relevant att undersöka huruvida vägran är ägnad att hindra fortlevnaden av en ny produkt som har tagits fram som en följd av att insatsvaran i fråga tidigare har tillhandahållits denna kund och som särskilt efterfrågas av kunderna.
99. Konkurrensverket bedömer att den hittillsvarande utredningen har gjort sannolikt att Svensk Mäklarstatistik vägran är ägnad att hindra fortlevnaden av den produkt som Valueguard skapat baserat på Rådata, dvs. HOX-index, och som särskilt efterfrågas av kunderna. Ett centralt element i denna produkt är att HOX-index finns offentligt tillgängligt. Vägran är dessutom ägnad att hindra uppkomsten av nya produkter och innovationer.
100. Det finns kunder till Valueguard, såsom exempelvis Riksbanken och Finansinspektionen, som använder just HOX-index i sina analyser och i kommunikationen av dessa på grund av HOX-index specifika egenskaper som ett hedoniskt, kvalitetsjusterat index.¹¹⁵ SCB och Finansinspektionen köper in HOX-index och viss annan statistik direkt från Valueguard.¹¹⁶ Riksbanken tar in HOX-index via Macrobond, som är en betaltjänst.¹¹⁷
101. Företrädare för Riksbanken har i kontakt med Konkurrensverket uppgett att HOX-index i princip har blivit "standard" för att följa utvecklingen av bostadspriser i Sverige och att HOX-index tillåter en jämförelse med prisutvecklingen av bostäder i andra länder. Medarbetare på Finansinspektionen anger också att statistiken från Svensk Mäklarstatistik

¹¹⁴ Ab 145, Yttrande från Valueguard av den 28 juni 2021, s.1–2.

¹¹⁵ Ab 97, Tjänsteanteckning ang. samtal med Riksbanken 210615, s. 3.

¹¹⁶ Ab 81, Tjänsteanteckning ang. samtal med Finansinspektionen 210616; ab 74, Tjänsteanteckning ang. samtal med SCB 210615.

¹¹⁷ Ab 97, Tjänsteanteckning ang. samtal med Riksbanken 210615. Se även ab 61, Yttrande från Valueguard av den 13 juni 2021.

och Valueguard är "två vitt skilda produkter" på grund av de olika beräkningsmetoder som dessa två produkter baserar sig på.¹¹⁸

102. SCB anger också att man valde att använda sig av statistik från Valueguard för beräkningen av Kundprisindex (KPI), eftersom beräkningsmetoden för HOX-index endast i mindre utsträckning skiljer sig från den som kom att användas i KPI.¹¹⁹ De aktuella myndigheterna som Konkurrensverket har haft kontakt med bekräftar också att det krävs ett betydande utvecklingsarbete att ta fram ett index såsom HOX, vilket understryker värdet som Valueguard tillfört för kunderna.¹²⁰
103. Valueguard har framhållit att en förutsättning för att inleda sin verksamhet och för att ingå avtalet med Svensk Mäklarstatistik om köp av Rådata från början var att kunna publicera egen statistik. Utan publiceringsrätten hade Valueguard alltså inte utvecklat HOX-index.¹²¹ Detta illustreras av att Valueguard valde att inte underteckna Avtalsförslaget, då detta skulle ha inneburit ett förbud av publiceringen av HOX-index.
104. Värderingsdata och UC anger att de kan och i viss mån även har utvecklat egna index, men detta verkar inte vara en prioriterad verksamhet i och med avsaknaden av en publiceringsrätt.¹²² Värderingsdata anger även att Valueguards index är mer som en produkt i sig.¹²³ Även UC anser att Valueguard befinner sig inom ett annat marknadssegment med HOX-index.¹²⁴ Detta stödjer således att möjligheten att publicera och att HOX-index finns offentligt tillgängligt är ett centralt element i själva produkten. Även Riksbanken ser ett värde i HOX-index offentlighet, eftersom det bidrar till den allmänna kännedomen i samhället om utvecklingen på bostadsmarknaden. Frånvaron av ett publikt HOX-index skulle ha en indirekt effekt på Riksbankens uppdrag att värna den finansiella stabiliteten.¹²⁵
105. Medarbetare på Finansinspektionen understryker också värdet av HOX-index som en viktig källa för analys av den aktuella marknadssituationen, som sedan tjänar som underlag för beslut som myndigheten fattar och kommunicerar utåt till allmänheten.¹²⁶ Finansinspektionen har exempelvis

¹¹⁸ Ab 81, Tjänsteanteckning ang. samtal med Finansinspektionen 210616, s. 2.

¹¹⁹ Ab 59, E-post från SCB 210615, s. 1.

¹²⁰ Ab 81, Tjänsteanteckning ang. samtal med Finansinspektionen 210616, s. 2; ab 97, Tjänsteanteckning ang. samtal med Riksbanken 210615, s. 3; ab 74, Tjänsteanteckning ang. samtal med SCB 210615, s. 2.

¹²¹ Ab 71, Yttrande från Valueguard av den 13 juni 2021, s. 2.

¹²² Ab 45, Tjänsteanteckning ang. samtal med Värderingsdata 210613, s. 1 och ab 77, Tjänsteanteckning ang. samtal med UC 210614, 1.

¹²³ Ab 45, Tjänsteanteckning ang. samtal med Värderingsdata 210613, s. 1.

¹²⁴ Ab 77, Tjänsteanteckning ang. samtal med UC 210614, s. 1.

¹²⁵ Ab 106, E-post från Riksbanken 210618.

¹²⁶ Ab 81, Tjänsteanteckning ang. samtal med Finansinspektionen 210616, s. 2.

använt sig av Valueguards statistik i sin analys och kommunikation kring amorteringskraven för bostadslån.¹²⁷ Riksbanken använder bl.a. HOX-index som en bas i sin halvårsvisa finansiella stabiliseringsrapport. Det är således viktigt för Riksbanken och Finansinspektionen att själva ha tillgång till statistik som de kan publicera till allmänheten, vilket skapar ett mervärde.¹²⁸

106. Det finns vidare en specifik efterfrågan efter HOX-index från distributörer såsom Nasdaq och Reuters. Deras distribution av HOX-index är offentlig. HOX-index efterfrågas från distributörerna i sin tur av till exempel försäkringsbolag och låneinstitut, men även av fastighetsmäklare själva.¹²⁹ Ett låneinstitut anger att offentligheten av HOX-index är av stor betydelse eftersom det utan offentligheten inte skulle vara lika intressant att kommentera utvecklingen på bostadsmarknaden baserat på HOX-index. Banken skulle då behöva hänföra sig till andra siffror om bostadsmarknaden som riskerar att vara sämre underbyggda än HOX-index.¹³⁰ Analytiker som följer utvecklingen av bostadsmarknaden tycks sätta stort värde på att använda HOX-index i sitt arbete.¹³¹
107. Valueguards affärsidé har, som framgår av det första avtalet med Svensk Mäklarstatistik, alltid varit att ta fram finansiella produkter baserade på bostadsindex.¹³² Valueguard uppger, såsom redan beskrivits, flera exempel på sådana produkter som skulle kunna utvecklas.¹³³ Även för utvecklingen av nya produkter och innovationer på marknaden för finansiella produkter som baseras på offentliga bostadsprisindex är det av stor betydelse att HOX-index finns offentligt tillgängligt.
108. Enligt uppgifter från Valueguard och företrädare för finansbranschen är ett offentligt tillgängligt index väldigt viktigt för att kunna utveckla finansiella produkter baserade på HOX-index. De uppger också att det skulle påverka trovärdigheten för en finansiell produkt om index som den baseras på inte vore offentliga.¹³⁴ Det är dessutom viktigt att aktören som tar fram index uppfattas som oberoende.¹³⁵ Enligt uppgift från en person med lång erfarenhet inom finansbranschen uppfattas mäklarkåren inte som oberoende

¹²⁷ Se exempelvis ab 178, FI Analys Nr 11 (2017): Konsekvenser av ett skärpt Amorteringskrav.

¹²⁸ Ab 97, Tjänsteanteckning ang. samtal med Riksbanken 210615, s. 2; ab 106, E-post från Riksbanken 210618; ab 81, Tjänsteanteckning ang. samtal med Finansinspektionen 210616, s. 2-3.

¹²⁹ Ab 134, Tjänsteanteckning ang. samtal med OS 210623, s. 1.

¹³⁰ Ab 154, Tjänsteanteckning ang. samtal 210629, s. 1.

¹³¹ Ab 154, Tjänsteanteckning ang. samtal 210629, s. 1; b 180, Artikel från Privata affärer 15 maj 2019, *Så tolkar du bostadsprisstatistiken*.

¹³² Ab 79, Leveransavtal den 30 mars 2009, bilaga 2.

¹³³ Jfr vad som anförs i punkt 58.

¹³⁴ Ab 28, Inkomna svar på frågor från Valueguard (del 1) 210612, s. 7; ab 64, Tjänsteanteckning ang. samtal med PM 210615, s. 2; ab 134, Tjänsteanteckning ang. samtal med OS 210623, s. 1.

¹³⁵ Ab 64, Tjänsteanteckning ang. samtal med PM 210615, s. 2; ab 134, Tjänsteanteckning ang. samtal med OS 210623, s. 1.

i detta sammanhang.¹³⁶ En annan person med lång erfarenhet inom finansbranschen uppger också att transparens om hur marknaden ser ut är själva poängen med de finansiella produkterna i fråga.¹³⁷

Vägran att upplåta Rådata med rätt att publicera eliminerar all effektiv konkurrens på marknaden för offentlig publicering av statistik över utvecklingen på bostadsmarknaden i Sverige

109. Konkurrensverket hittillsvarande utredning har gjort sannolikt att Svensk Mäklarstatistikts vägran är av beskaffenhet att eliminera all effektiv konkurrens på den nedströmsmarknad som är i direkt efterföljande led i förhållande till marknaden för tillhandahållande av aktuella rådata om bostadsaffärer i Sverige.
110. Som har konstaterats ovan är Valueguard en etablerad kund till Svensk Mäklarstatistik. Svensk Mäklarstatistik har självt valt att både sälja rådata och vara verksamt på nedströmsmarknaden genom att tillhandahålla statistik.
111. Svensk Mäklarstatistikts leveransvägran innebär enligt Konkurrensverkets bedömning att Valueguard inte kan konkurrera effektivt med Svensk Mäklarstatistik på marknaden för offentlig publicering av statistik över utvecklingen på bostadsmarknaden i Sverige.
112. Begränsningen av Valueguards möjligheter att publicera statistik utestänger Valueguard från att konkurrera med Svensk Mäklarstatistik på denna nedströmsmarknad. Som har anförts ovan är Valueguard och Svensk Mäklarstatistik de enda aktiva aktörerna på nedströmsmarknaden där färsk offentlig statistik över prisutvecklingen i Sverige publiceras.
113. Att konkurrensen elimineras på denna marknad medför minskade valmöjligheter för Valueguards kunder och konsumenter av offentlig statistik om utvecklingen på bostadsmarknaden i Sverige. Den omständigheten att parterna inte kunnat nå någon överenskommelse innebär i sin tur exempelvis en hög risk för att berörda myndigheter inte kommer kunna få några leveranser av HOX-index alls.
114. Att Valueguard försvinner från marknaden innebär att den enda från fastighetsmäklarna oberoende källan till offentlig statistik elimineras. Detta medför att det skulle finnas ett betydligt sämre, mindre användbart informationsunderlag rörande utvecklingen på bostadsmarknaden i Sverige sett till sin helhet.

¹³⁶ Ab 134, Tjänsteanteckning ang. samtal med OS 210623, s. 1.

¹³⁷ Ab 64, Tjänsteanteckning ang. samtal med PM 210615, s. 2.

115. Vägran innebär vidare att uppkomsten av nya produkter, som Valueguard hade kunnat bidra till, hindras på marknaden för finansiella produkter som baseras på offentliga bostadsprisindex. Det innebär i sin tur att konsumenter inte får tillgång till nya finansiella produkter, varvid en konsumentskada uppstår.
116. Sammanfattningsvis skulle leveransvägran på ett allvarligt sätt begränsa konkurrensen på marknaden för offentlig publicering av statistik över utvecklingen på bostadsmarknaden i Sverige, och förhindra uppkomsten av nya finansiella produkter. Svensk Mäklarstatistik kan därför inte utan giltigt skäl upphöra att leverera Rådata utan en rätt att på visst sätt publicera Valueguards egen statistik baserad på Rådata.¹³⁸

Vad Svensk Mäklarstatistik anfört om skälen för agerandet

117. Svensk Mäklarstatistik har inte visat att leveransvägran är objektivt berättigad eller uppvägs av fördelar i effektivitetshänseende.
118. Svensk Mäklarstatistik anger att åtgärden att ta bort undantaget, som funnits i Avtalet, från Svensk Mäklarstatistik exklusivitet, kan godtas av två skäl:
- a *Kunderna behandlas lika efter ändringen av leveransavtalet*
 - b *Inrapporteringsfrekvensen kan bibehållas på samma höga nivå som i dag.*¹³⁹
119. Konkurrensverket bedömer inte att dessa skäl kan godtas inom ramen för bedömningen i detta beslut.
120. UC och Värderingsdata är inte aktiva på någon av de i ärendet relevanta nedströmsmarknaderna. Det finns därför inte skäl att likställa dessa kunder med Valueguard. Skulle UC eller Värderingsdata vara intresserade av att träda in på dessa marknader torde det mindre konkurrensbegränsande alternativet för Svensk Mäklarstatistik vara att erbjuda dem en motsvarande rätt till publicering, i den mån UC eller Värderingsdata efterfrågar detta.
121. Svensk Mäklarstatistik har som stöd för påståendet att inrapporteringsfrekvensen skulle minska angett ett antal fastighetsmäklare och mäklarföretag för Konkurrensverket att kontakta. Svensk Mäklarstatistik menar att det finns en irritation hos mäklare över att behöva förklara varför statistiken som publiceras av Valueguard ibland avviker från Svensk

¹³⁸ Jfr. Förenade målen 6/73 och 7/73, *Istituto Chemioterapico Italiano och Commercial Solvents mot kommissionen*, EU:C:1974:18, p. 25.

¹³⁹ Ab 20, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 11 juni 2021, p. 38; ab 115, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 22 juni 2021, p. 3.

Mäklarstatistikens egna siffror.¹⁴⁰ Svensk Mäklarstatistik medger dock att inrapporteringsfrekvensen har ökat sedan de inledde sin avtalsrelation med Valueguard, men menar att det beror på Svensk Mäklarstatistikens arbetsinsats.¹⁴¹

122. Det anges visserligen av de fastighetsmäklare som Konkurrensverket talat med, och som Svensk Mäklarstatistik har hänvisat till, att det finns en risk att mäklare slutar rapportera data till Svensk Mäklarstatistik p.g.a. Valueguards publiceringar.¹⁴² Samtidigt understryker dessa mäklare också vikten av tillgång till tillförlitlig statistik för deras egen affärsverksamhet.¹⁴³ Rapporteringen av data till Svensk Mäklarstatistik är en förutsättning för att sådan statistik kan tas fram. Det ligger därmed inte i mäklarnas intresse att sluta rapportera data till Svensk Mäklarstatistik.
123. Viljan att rapportera data tycks vidare snarare vara avhängig av att vissa mäklare som är kunder hos Valueguard kan dra fördelar av Valueguards publiceringar, på så sätt att de får förhandsinformation om HOX-index innan den offentliga publiceringen, än det faktum att det finns ytterligare en publicering av statistik vid sidan av Svensk Mäklarstatistikens egen publicerade statistik. Vid Konkurrensverkets kontakter med mäklare är det framförallt de konkurrensfördelar detta innebär för konkurrerande mäklare som man har invänt mot.¹⁴⁴ Det framförs även av någon mäklare att eventuella problem med olika information skulle kunna undvikas genom att statistik från olika aktörer släpps vid samma tidpunkt.¹⁴⁵ Det talar för att det finns mindre ingripande åtgärder som skulle kunna vidtas för att komma till rätta med eventuella problem kopplade till Valueguards publiceringar än att helt ta bort Valueguards möjligheter att publicera statistik.
124. Under alla förhållanden står de av Svensk Mäklarstatistik anförda skälen inte i proportion till Svensk Mäklarstatistikens beslut att vägra Valueguard att publicera statistik baserad på dess Rådata. Sammantaget har Svensk Mäklarstatistik inte visat objektivt godtagbara skäl för åtgärden.

¹⁴⁰ Ab 94, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 16 juni 2021, p. 8.

¹⁴¹ Ab 20, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 11 juni 2021, p. 4; ab 94, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 16 juni 2021, p. 11.

¹⁴² Ab 111, Tjänsteanteckning ang. samtal med Svensk Fastighetsförmedling 210621, s. 2; ab 117, Tjänsteanteckning ang. samtal med Husman Hagberg 210621, s. 2; ab 116, Tjänsteanteckning ang. samtal med Mäklarhuset 210621, s. 2.

¹⁴³ Ab 111, Tjänsteanteckning ang. samtal med Svensk Fastighetsförmedling 210621, s. 1; ab 117, Tjänsteanteckning ang. samtal med Husman Hagberg 210621, s. 1-2; ab 116, Tjänsteanteckning ang. samtal med Mäklarhuset 210621, s. 1.

¹⁴⁴ Ab 111, Tjänsteanteckning ang. samtal med Svensk Fastighetsförmedling 210621, s. 1; ab 117, Tjänsteanteckning ang. samtal med Husman Hagberg 210621, s. 1-2; ab 143, Tjänsteanteckning ang. samtal med Husman Hagberg 210628, s. 1; ab 116, Tjänsteanteckning ang. samtal med Mäklarhuset 210621, s. 2.

¹⁴⁵ Ab 124, Tjänsteanteckning ang. samtal med Länsförsäkringar 210622, s. 2.

Tillämpning av artikel 102 FEUF

125. Svensk Mäklarstatistik har en dominerande ställning på den identifierade marknaden för försäljning av aktuella rådata om bostadsaffärer som geografiskt omfattar hela Sverige. Även nedströmsmarknaderna omfattar hela Sverige. Det kan inte uteslutas att även utländska aktörer skulle vilja erbjuda exempelvis finansiella produkter kopplade till index baserade på Svensk Mäklarstatistik Rådata.
126. Konkurrensverket bedömer därför att det med tillräcklig grad av sannolikhet kan förutses att leveransvägran faktiskt eller potentiellt kan påverka handelsflödet mellan medlemsstaterna på ett sådant sätt att även artikel 102 FEUF ska tillämpas på förfarandet.

Sammanfattande slutsats avseende frågan om missbruk av en dominerande ställning

127. Sammanfattningsvis bedömer Konkurrensverket att det är sannolikt att Svensk Mäklarstatistik leveransvägran utgör ett missbruk av en dominerande ställning i strid med 2 kap. 7 § KL och artikel 102 FEUF.

Det föreligger särskilda skäl att meddela ett åläggande för tiden till dess att frågan slutligt har avgjorts

128. Förevarande ärende rör marknader som är beroende av att aktuell och tillförlitlig information om utvecklingen på bostadsmarknaden finns offentligt tillgänglig. Svensk Mäklarstatistik leveransvägran skulle innebära att Valueguard för första gången på över tio år inte kan publicera HOX-index som planerat, vilket vid tidpunkten för detta beslut innebär att Valueguard skulle bli tvunget att ställa in publicering under juli månad.¹⁴⁶
129. Svensk Mäklarstatistik fortsätter visserligen f.n. att tillhandahålla Rådata. Det är dock osäkert hur länge så kommer att vara fallet och med vilken rätt Valueguard kan använda dessa data. Det finns i vilket fall inget avtal mellan parterna som reglerar Valueguards möjligheter att publicera HOX-index framgent. Valueguard kommer inte heller att kunna fortsätta att tillåta sina kunder att distribuera HOX-index. Det är vidare mycket osäkert om Valueguards kunder kommer att kunna kommunicera kring HOX-index och i vilken utsträckning.¹⁴⁷
130. Skadan för konkurrensen som har beskrivits ovan skulle därför inträda från och med den dagen då Valueguard hämtar data från Svensk Mäklarstatistik för sista gången inför publiceringen av HOX-index i juli. Denna dag är enligt Valueguard den andra vardagen i månaden, dvs. i förevarande fall den 2 juli

¹⁴⁶ Ab 4, Klagomålet, s. 16. f.; ab 92, E-postkonversation med Valueguard av den 16 juni 2021.

¹⁴⁷ Jfr vad som har anförts i punkt 88-89.

2021.¹⁴⁸ Därefter behöver Valueguard i genomsnitt elva kalenderdagar för den slutliga beräkningen av HOX-index, [REDACTED].¹⁴⁹ Att Svensk Mäklarstatistik anser att Valueguard saknade rätt till publicering redan i juni 2021, framgår av företagets svar den 22 juni 2021 på Konkurrensverkets åläggande om att tillhandahålla uppgifter.¹⁵⁰ Skadan uppstår redan när leverans av Rådata de facto upphör, men mot bakgrund av det nyss nämnda, senast den 2 juli 2021.

131. Som har framhållits är regelbunden publicering avgörande för HOX-index tillförlitlighet och marknadens förtroende.¹⁵¹ En lång och oavbruten tidsserie är också viktig för nyttan av HOX-index, varför ett avbrott i den skulle kunna medföra allvarlig skada i det avseendet.¹⁵² Konkurrensverket bedömer därför att det föreligger fara i dröjsmål om det förevarande beslutet inte meddelas i väntan på att Konkurrensverket avgör ärendet slutligt eller bestämmer annat.

Ett interimistiskt beslut är proportionerligt

132. Vid bedömningen av om Konkurrensverket ska meddela ett åläggande enligt 3 kap. 3 § KL måste hänsyn också tas till de negativa effekter som ett sådant interimistiskt åläggande skulle få för företaget mot vilket åläggandet riktar sig. Nyttan av att det ifrågasatta förfarandet inte får fortgå under utredningen måste väga över eventuella nackdelar som förbudet kan innebära för adressaten. Ett (tillfälligt) förbud enligt nämnda bestämmelse får inte heller utformas på sådant sätt att det går utöver vad som objektivt sett är nödvändigt för att uppnå det syfte som har föranlett åtgärden.
133. Konkurrensverket har ovan redogjort för den skada som den misstänkta konkurrensöverträdelsen skulle innebära för konkurrensen samt den fara i dröjsmål som föreligger. Frågan är om intresset av att skydda konkurrensen väger över de negativa effekter som kan uppstå för Svensk Mäklarstatistik med anledning av det interimistiska åläggandet.
134. Svensk Mäklarstatistik har som skäl för att inte längre tillåta Valueguard att publicera aktuell statistik sammanfattningsvis anfört dels att bolaget önskar tillämpa samma villkor för samtliga sina kunder, dels att Valueguards publicering av statistiken riskerar att avskräcka mäklare från att dela med sig av sin information till Svensk Mäklarstatistik. Svensk Mäklarstatistik har därutöver i huvudsak anfört att de grundläggande förutsättningarna för ett sådant beslut inte finns. Konkurrensverket har ovan redogjort för sin bedömning avseende dessa grundläggande förutsättningar.

¹⁴⁸ Ab 92, E-postkonversation med Valueguard av den 16 juni 2021.

¹⁴⁹ Ab 150, E-post från Valueguard av den 28 juni 2021.

¹⁵⁰ Ab 115, Yttrande från Svensk Mäklarstatistik av den 22 juni 2021, s. 7.

¹⁵¹ Ab 4, Klagomålet, p. 10; ab 64, Tjänsteanteckning ang. samtal med PM 210613, s. 2.

¹⁵² Ab 97, Tjänsteanteckning från samtal med Riksbanken, s. 2.

135. De omständigheter i fråga om lika villkor för kunderna, som Svensk Mäklarstatistik har anfört som skäl för de nya leveransvillkoren, är inte sådana att de i sig medför att det interimistiska beslutet medför några negativa effekter för Svensk Mäklarstatistik. Beslutet utgör i den delen inte en förändring i förhållande till de villkor som har rätt hittills. Det har inte heller framkommit att det nu skulle ha uppstått en sådan skada att ändringen av villkoren måste gälla omedelbart eller att en rätt för Valueguard att fortsätta publicera aktuell statistik, till dess att ärendet slutligen har avgjorts eller något annat bestäms, riskerar att medföra en sådan skada. Till det kommer att det interimistiska beslutet inte innebär ett förbud för Mäklarstatistik att ge samma rätt till eventuella andra kunder. Det har således inte framkommit att ett interimistiskt beslut av dessa skäl skulle vara oproportionerligt.
136. Såvitt avser de skäl som har angetts i fråga om mäklares benägenhet att rapportera in data till Svensk Mäklarstatistik, framgår det av Mäklarstatistikens egna uppgifter att bolaget har fått en tackning bland mäklare om 95 procent och att denna nivå har gått upp sedan Valueguard först fick tillgång till och publicerade den aktuella statistiken. Svensk Mäklarstatistik har uppgett att detta har skett trots publiceringen och endast som ett resultat av Svensk Mäklarstatistikens ansträngningar. Svensk Mäklarstatistik har anfört att effekten av ett interimistiskt åläggande skulle bli fortsatt förvirring hos konsumenter med olika publicerade index, fortsatt missnöje hos mäklarkåren och betydande risk att inrapporteringen avsevärt försämrats, med risk för att en viktig samhällsfunktion helt undermineras. I och för sig har en del mäklare varit negativa till Valueguards rätt att publicera i kontakter med verket. Som Konkurrensverket anfört ovan finns det dock skäl att anta att det inte ligger i fastighetsmäklarnas intresse att sluta rapportera data. Detta gäller i synnerhet under den begränsade tid som ett interimistiskt beslut gäller, dvs. under den tid som utredningen hos Konkurrensverket pågår. Det har således inte framkommit att ett interimistiskt beslut framstår som oproportionerligt på den grunden.
137. Konkurrensverket finner mot bakgrund av det anförda att intresset av att skydda konkurrensen väger över de negativa effekter som kan uppstå för Svensk Mäklarstatistik med anledning av det interimistiska åläggandet.
138. Det interimistiska åläggandet är nödvändigt för att skydda konkurrensen på de i ärendet aktuella marknaderna, då denna är beroende av att det säkerställs att Rådata levereras med en rätt för Valueguard att publicera statistik under tiden som utredningen pågår. Det interimistiska åläggandet säkerställer att sådan leverans sker, men går inte utöver vad som objektivt sett är nödvändigt för att uppnå det syfte som har föranlett åtgärden. Sammanfattningsvis finner Konkurrensverket att det interimistiska åläggandet inte kan anses vara oproportionerligt.

Vite

139. Konkurrensverket får förena ett beslut enligt 3 kap. 3 § KL med vite enligt 6 kap. 1 § första stycket punkten 1 KL.
140. Enligt 3 § lagen (1985:206) om viten (viteslagen) ska vitet 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. Av förarbetena till viteslagen framgår att vitet bör bestämmas så högt att det inte blir ekonomiskt fördelaktigt för adressaten att underlåta att iaktta det.¹⁵³ 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.¹⁵⁴
141. Att avsluta Valueguards rätt att publicera statistik skulle vara allvarligt ur konkurrenssynpunkt. Det är därför angeläget att vitesbeloppet är tillräckligt högt för att säkerställa att Svensk Mäklarstatistik efterlever beslutet till dess att frågan slutligt har avgjorts eller annat har beslutats.
142. Mot bakgrund av ovanstående faktorer och Svensk Mäklarstatistik omsättning bedömer verket att detta beslut ska förenas med ett vite om två miljoner (2 000 000) kronor.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas. Om ni vill överklaga ska detta göras skriftligen. Överklagandet ska ställas till Patent- och marknadsdomstolen men ges in till Konkurrensverket, 103 85 Stockholm, inom tre veckor från den dag ni fick del av beslutet.

I skrivelsen ska ni ange vilket beslut ni överklagar och den ändring i beslutet som ni begär.

Detta beslut har fattats av generaldirektören. Föredragande har varit sakkunniga Katharina Voss.

Beslutet undertecknas inte egenhändigt och saknar därför namnunderskrifter.

¹⁵³ Prop. 1984/85:96 s. 27.

¹⁵⁴ Prop. 1984/85:96 s. 26 f och 49.

Rikard Jermsten

Katharina Voss

Detta beslut publiceras på Konkurrensverkets webbplats.

Kopia: Valueguard AB och Valueguard Index Sweden AB