

Svensk Mäklarstatistik AB  
Att: Advokat XX,  
Per Karlsson & Co AB

## Misstänkt missbruk av dominerande ställning – statistik om bostadsförsäljningar; beslut om avskrivning m.m.

---

### Konkurrensverkets beslut

Konkurrensverket kommer inte att fortsätta utredningen avseende Svensk Mäklarstatistik AB, 556709-1292, i ärende med dnr 348/2021 rörande en misstänkt överträdelse av förbudet i 2 kap. 7 § konkurrenslagen (2008:579), KL och artikel 102 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, EUF-fördraget.

Konkurrensverket förordnar att det interimistiska beslutet av den 1 juli 2021, med den ändring av lydelsen som framgår av Patent- och marknadsdomstolens beslut den 4 februari ~~2022~~2021, inte längre ska gälla.

Ärendet avslutas.

---

### Bakgrund till ärendet

1. Svensk Mäklarstatistik AB (Svensk Mäklarstatistik), som ägs av Sveriges Fastighetsmäklarsamfund, bedriver insamling, sammanställning och publicering av information om bostadsförsäljningar (nedan benämnt "data"). Data samlas in från köpekontrakt via mäklare och omfattar villor, bostadsrätter och fritidshus. Svensk Mäklarstatistik publicerar statistik baserad på insamlad data på sin hemsida, samt säljer data till kunder, bland annat Valueguard Index Sweden AB (Valueguard).
2. Valueguard utvecklar, äger och licensierar ut teknologi för att möjliggöra produkter byggda på tillgångsslaget bostäder. Valueguard har utvecklat och etablerat ett prisindex för bostadsrätter och villor i Sverige, kallat



Valueguard-KTH Housing index (HOX-index). Valueguard tillhandahåller även anpassad statistik om utvecklingen av bostadsmarknaden.

3. Svensk Mäklarstatistik och Valueguard har haft en avtalsrelation avseende leverans av data sedan 2009. I juni 2020 sades det då gällande avtalet upp av Svensk Mäklarstatistik. Avtalet innebar bland annat att Valueguard hade en rätt att ta fram egen statistik baserad på data från Svensk Mäklarstatistik och under vissa förutsättningar publicera den egna statistiken, HOX-index, offentligt. I det nya avtalsutkastet som Svensk Mäklarstatistik erbjöd Valueguard framgick det att Svensk Mäklarstatistik beslutat att ta bort denna publiceringsrätt.
4. Med anledning av att Valueguard motsatte sig ändringarna och såg en risk för leveransstopp inkom Valueguard till Konkurrensverket med ett klagomål mot Svensk Mäklarstatistik den 31 maj 2021. Valueguard vände sig i klagomålet mot Svensk Mäklarstatistiks beslut att ta bort publiceringsrätten över statistik som Valueguard tagit fram baserad på data från Svensk Mäklarstatistik för såväl Valueguard som Valueguards kunder.
5. Mot bakgrund av Svensk Mäklarstatistiks beslut att upphöra att leverera data med rätt att offentligt publicera statistik till Valueguard, samt den osäkerhet som förelåg beträffande fortsatta leveranser av data överhuvudtaget, liksom Valueguards kunders möjligheter att använda sig av och offentligt publicera HOX-index, fattade Konkurrensverket ett interimistiskt beslut den 1 juli 2021.
6. Syftet med ett interimistiskt beslut 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 en pågående utredning väl är klar. Ett interimistiskt beslut förutsätter inte full bevisning om en överträdelse av konkurrensbestämmelserna. Bedömningen är mer översiktlig än vid en slutlig prövning och Konkurrensverkets beslut baseras på bedömningar utifrån befintlig, preliminär utredning.
7. Genom det interimistiska beslutet ålade Konkurrensverket enligt 3 kap. 1 och 3 §§ KL Svensk Mäklarstatistik att fortsätta att – på samma sätt som skett enligt tidigare gällande avtal – leverera data om bostadsaffärer i Sverige till Valueguard, inklusive en rätt för Valueguard att publicera egen statistik över utvecklingen på bostadsmarknaden baserad på dessa data, även innefattande publiceringen och distributionen av HOX-index. Konkurrensverket fann att Svensk Mäklarstatistiks beslut att upphöra att leverera data med publiceringsrätt sannolikt utgjorde ett missbruk av en dominerande ställning i form av en leveransvägran i ett etablerat avtalsförhållande i strid med 2 kap. 7 § KL och artikel 102 i EUF-fördraget, att vägran inte kunde anses vara objektivt nödvändig, och att det förelåg särskilda skäl att meddela ett

interimistiskt beslut för tiden till dess att frågan slutligt avgjorts eller annat beslutats.

8. Det interimistiska beslutet överklagades till Patent- och marknadsdomstolen (PMD) som i beslut av den 4 februari 2022 instämde i Konkurrensverkets bedömning, och angav att överklagandet kunde lämnas utan bifall. När det gällde utformningen av åläggandet, gjorde PMD endast en viss ändring av lydelsen av Konkurrensverkets beslut i första stycket för att det inte skulle innehålla mer än vad som var nödvändigt för att de konkurrensrättsliga problemen skulle upphöra och att det inte heller skulle innehålla någon hänvisning till ett avtal som kan omfattas av sekretess.
9. Under utredningens gång har Svensk Mäklarstatistik vid upprepade tillfällen, bland annat i svar på åläggande den 16 december 2022 och senast den 19 januari 2023, meddelat Konkurrensverket att Svensk Mäklarstatistik har för avsikt att fortsätta dagligen leverera data till Valueguard och att Svensk Mäklarstatistik är beredd att omgående ingå ett nytt leveransavtal med Valueguard. Det finns enligt uppgift från Svensk Mäklarstatistik ingen tidsfrist för när ett nytt avtal ska ha ingåtts med Valueguard som är avgörande för frågan om fortsatta leveranser av data till Valueguard, enligt vad företaget förtydligat den 19 januari 2023.
10. Svensk Mäklarstatistik har särskilt anfört att de inte avser att tillåta Valueguard att offentligt publicera HOX-index. Efter att Konkurrensverket framfört vissa synpunkter på Svensk Mäklarstatistik's svar på åläggande har Svensk Mäklarstatistik anfört att de avser att förtydliga att Valueguards kunder, t.ex. banker och myndigheter, får referera till HOX-index om publiceringen av bostadsstatistik inte är huvudsyftet med publiceringen och ingår i ett större och bredare sammanhang. Detta gäller exempelvis Riksbankens eller Finansinspektionens rapporter, eller en bank som ger ut en rapport eller ett nyhetsbrev. Även grafer, siffror och serier av HOX-index samt kommentarer i denna kommunikation från kundernas sida kommer att vara tillåtet. Svensk Mäklarstatistik har vidare meddelat att det kommer att vara tillåtet för Valueguard att ge kunderna tillgång till HOX-index via inloggning och dedikerade länkar i viss utsträckning.
11. Svensk Mäklarstatistik hemställde den 12 januari 2023 att Konkurrensverket ska upphäva det interimistiska åläggandet i den del som avser Valueguards egen publiceringsrätt.

### **Konkurrensverkets utredning i ärendet**

12. Konkurrensverket har efter det interimistiska beslutet, inom ramen för den fortsatta utredningen, genom ålägganden och intervjuer inhämtat och analyserat en stor mängd uppgifter från såväl de berörda företagen som andra marknadsaktörer såsom banker, myndigheter, mäklare,



fastighetsutvecklare, utställare av finansiella produkter och andra marknadsaktörer av intresse för utredningen.

13. Syftet med marknadskontakterna har varit att kartlägga vilka data som finns om bostadsmarknaden i Sverige samt hur, och till vad, dessa data används av olika marknadsaktörer.
14. Under utredningen har Konkurrensverket särskilt fokuserat på huruvida publiceringsrätt av HOX-index är nödvändig för att Valueguard ska kunna konkurrera effektivt på marknaden i efterföljande led. Detta för att avgöra om Svensk Mäklarstatistikts förfarande uppfyller de rättsliga kraven för att betraktas som ett missbruk av dominerande ställning i form av leveransvägran. I detta syfte har Konkurrensverket bland annat ålagt ett stort antal berörda marknadsaktörer att svara på ett antal frågor om betydelsen av att Valueguard själva publicerar HOX-index offentligt.

### **Skälen för Konkurrensverkets beslut**

#### **Rättslig reglering**

15. Förbudet i 2 kap. 7 § KL och artikel 102 i EUF-fördraget gäller ett företags missbruk av en dominerande ställning. För att det ska kunna konstateras att ett agerande omfattas av förbudet krävs dels att det kan fastställas att det företag vars agerande ifrågasätts har en dominerande ställning genom att inneha betydande marknadsmakt, dels att agerandet kan anses utgöra ett missbruk.

#### **Konkurrensverkets bedömning**

16. Konkurrensverkets hittillsvarande utredning har varit inriktad på om Svensk Mäklarstatistikts beslut att upphöra att leverera data med rätt att offentligt publicera statistik till Valueguard, utgör ett missbruk av dominerande ställning i form av leveransvägran i ett etablerat avtalsförhållande i strid med förbudet i 2 kap. 7 § KL respektive artikel 102 i EUF-fördraget. Förfarandet innebär att Valueguard inte längre har rätt att offentligt publicera egen statistik över utvecklingen på bostadsmarknaden baserad på Svensk Mäklarstatistikts data, såsom publicering av HOX-index, vilket även skulle kunna begränsa Valueguards kunders möjligheter att i offentliga sammanhang hänvisa till HOX-index.
17. Konkurrensverkets utredning har visat att de data som Svensk Mäklarstatistik samlar in är av hög kvalitet, särskilt vad avser dess tillförlitlighet, täckningsgrad och aktualitet i relation till de totala bostadsförsäljningar som sker i Sverige. Utredningen visar att det visserligen finns andra datakällor än Svensk Mäklarstatistikts gällande uppgifter om bostadsförsäljningar. Dessa källor bedöms dock inte vara av samma kvalitet

som Svensk Mäklarstatistik data när det gäller aktualitet, täckningsgrad och tillförlitlighet i relation till de totala bostadsförsäljningar som sker i Sverige.

18. Konkurrensverkets utredning har också visat att Valueguards HOX-index är en betydelsefull produkt för många marknadsaktörer vilken används för analysändamål, särskilt av banker och myndigheter. Flera av dessa, i synnerhet myndigheter såsom Riksbanken och Finansinspektionen, hänvisar också till eller återger HOX-index i sina egna publikationer.
19. Av de kontakter som Konkurrensverket haft med olika marknadsaktörer har det dock inte framkommit tydligt stöd för att förhållandet att Valueguard gör HOX-index publikt är avgörande för kundernas efterfrågan av Valueguards produkt. Däremot har det framkommit att det är viktigt för kunderna att ha möjlighet att själva använda och referera till indexet i olika sammanhang.
20. Konkurrensverkets utredning ger därför inte något tydligt stöd för att Valueguards egen publiceringsrätt av HOX-index är nödvändig för att Valueguard ska kunna konkurrera effektivt i efterföljande led.
21. Som har beskrivits mer utförligt ovan har Svensk Mäklarstatistik inkommit med utfästelser och förtydliganden avseende de fortsatta leveranserna av data till Valueguard, avsikten att ingå ett nytt avtal, och de fortsatta möjligheterna för Valueguards kunder att hänvisa till HOX-index. Frågan som Konkurrensverket nu har att ta ställning till är vilken betydelse utredningsresultaten samt vad Svensk Mäklarstatistik har anfört har för ärendets fortsatta handläggning.
22. Innebörden av Svensk Mäklarstatistik utfästelser och förtydliganden är bland annat att företaget kommer att fortsätta att dagligen leverera data till Valueguard, men att HOX-index inte längre öppet får publiceras av Valueguard på bolagets hemsida. Valueguards kunder kommer däremot ha rätt att referera till HOX-index om publiceringen av bostadsstatistik inte är huvudsyftet med publiceringen och ingår i ett större och bredare sammanhang. Valueguards kunder kan också få tillgång till HOX-index via inloggning samt i viss utsträckning via dedikerade länkar.
23. Konkurrensverkets utredningsresultat avseende publiceringsrätten och de utfästelser och förtydliganden som Svensk Mäklarstatistik har inkommit med avseende leverans, avtalsförhandlingar och kundernas tillgång till HOX-index samt hänvisningsmöjligheter innebär sammantaget att det inte längre finns skäl att fortsätta utredningen. Utredningen ska därför avslutas och det interimistiska beslutet av den 1 juli 2021, med den ändring av lydelsen av åläggandet som PMD beslutade om den 4 februari 2022, ska inte längre gälla.
24. Mot denna bakgrund finner Konkurrensverket inte skäl att fortsätta att utreda om förfarandet strider mot 2 kap. 7 § KL och artikel 102 i EUF-



fördraget. Konkurrensverkets beslut att avsluta utredningen innebär dock inte ett ställningstagande till om förfarandet är i överensstämmelse med konkurrensreglerna.

---

Detta beslut har fattats av generaldirektören Rikard Jermsten. Föredragande har varit sakkunniga Nathalie Nord Karlsson.

Beslutsfattandet har dokumenterats digitalt och beslutet saknar därför namnunderskrift.

Rikard Jermsten

### **Anvisning om annan möjlighet till prövning**

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

### **Kopia till:**

Valueguard Index Sweden AB

Detta beslut publiceras på Konkurrensverkets webbplats.

### **Rättelse, 2023-01-31**

I beslutet, andra stycket, har Konkurrensverket av misstag angivit fel årtal. Hänvisningen till Patent- och marknadsdomstolens beslut ska rätteligen vara den 4 februari 2022 och inte 2021. En rättelse av årtalet har därför skett i enlighet med 36 § förvaltningslagen (2017:900).