

Hemnet AB
Att: advokat Kristian Hugmark
Roschier Advokatbyrå AB

Misstänkt missbruk av dominerande ställning – digital bostadsannonsering

Konkurrensverkets beslut

Konkurrensverket kommer inte att fortsätta utredningen avseende Hemnet AB, 556260-0089, i ärende med dnr 216/2026 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.

Ärendet avslutas.

Bakgrund till ärendet

- Den 3 mars 2026 inkom ett tips till Konkurrensverket om att Hemnet AB (Hemnet) på sin bostadssöktjänst introducerat ett nytt betalningsalternativ till bostadssäljare, "Sälj först, betala sen", som villkoras av att bostaden publiceras på Hemnet senast två dagar efter att den först publicerats på mäklarens egen webbplats (ett "tvådagarsvillkor"). Enligt tipsaren strider betalningsalternativet mot förbudet mot missbruk av dominerande ställning. Mot bakgrund av tipset öppnade Konkurrensverket ett ärende.
- Betalningsalternativet "Sälj först, betala sen" lanserades av Hemnet som ett av två strategiska initiativ, där det andra initiativet utgörs av strategiska partnerskap med mäklarkedjor och franchisegivare. Efter att ha inhämtat viss ytterligare information valde Konkurrensverket att utöka utredningen till att även omfatta Hemnets strategiska partnerskap.



Konkurrensverkets utredning i ärendet

Misstanken

3. Ärendet har avsett en misstanke om att Hemnets två strategiska initiativ mot bostadssäljare samt mäklarkedjor och franchisegivare utgör en överträdelse av förbudet mot missbruk av dominerande ställning i 2 kap. 7 § KL och artikel 102 i EUF-fördraget.

Utredningsåtgärder

4. Konkurrensverket har inom ramen för utredningen inhämtat uppgifter från Hemnet, ett antal mäklarkedjor samt från andra bostadssöktjänster. Konkurrensverket har tagit del av synpunkter från marknadsaktörerna och granskat relevant material avseende betalningsalternativet "Sälj först, betala sen" och Hemnets strategiska partnerskap med mäklarkedjor och franchisegivare. Konkurrensverket har därutöver haft kontakt med Fastighetsmäklarinspektionen.

Det utredda förfarandet

5. Hemnet ingår i Hemnet-koncernen, med moderbolaget Hemnet Group AB (publ.). Hemnet driver bostadssöktjänsten www.hemnet.se, vilket är en tjänst för marknadsföring av bostäder i Sverige med tre centrala målgrupper: bostadsköpare, bostadssäljare och fastighetsmäklare. Söktjänsten möjliggör för bostadssäljare att, i samråd med sina mäklare, köpa annonseringstjänster, medan bostadssökare kostnadsfritt kan söka efter och jämföra tillgängliga bostäder. Hemnet beskriver sig som Sveriges största bostadsplattform och landets fjärde största kommersiella medieplattform med cirka 1,8 miljoner besökare per vecka.
6. Den tidiga fasen av försäljningsprocessen där en bostad exponeras innan full lansering, den så kallade förmarknaden, har under de senaste åren vuxit. Antalet bostäder som visades som "snart till salu" ökade från drygt 20 000 år 2015 till över 173 000 år 2025. Både Hemnet och andra aktörer Konkurrensverket har varit i kontakt med beskriver framväxten av förmarknaden som ett betydande skifte i hur bostadsannonser förmedlas och säljs. Enligt vissa aktörer har konkurrensen på förmarknaden under senare år bidragit till innovation och en framväxt av alternativa sätt för konsumenter att söka bostad och för säljare att anpassa sin försäljningsprocess.
7. Den 5 december 2025 avviserade Hemnet två strategiska initiativ. Initiativen utgjordes av betalningsalternativet "Sälj först, betala sen" som riktar sig till bostadssäljare som vill annonsera på Hemnets söktjänst och av strategiska partnerskap med mäklarkedjor och franchisegivare.
8. "Sälj först, betala sen" är ett av tre betalningsalternativ på Hemnets söktjänst. Initiativet lanserades successivt under första halvåret 2026, med start i

Stockholmsområdet i februari 2026, följt av Västra Götaland i mars och övriga landet i april. Betalningsalternativet innebär att bostadssäljaren betalar för annonsen först när, och om, bostaden säljs. Alternativet är prissatt något högre än Hemnets övriga betalningsalternativ. "Sälj först, betala sen" villkoras av att bostaden måste publiceras på Hemnets söktjänst senast två dagar efter att den först publicerats på mäklarens egen webbplats.

9. Hemnets strategiska partnerskap ingås med mäklarkedjor och franchisegivare. Partnerskapsavtalen innebär bl.a. att mäklarkedjan eller franchisegivaren åtar sig att gentemot de mäklarkontor och mäklare som är verksamma under varumärket aktivt rekommendera Hemnet som en marknadsföringspartner under hela försäljningsprocessen, på icke exklusiv basis. Hemnet åtar sig i sin tur att tillhandahålla bl.a. ökad synlighet, varumärkesexponering samt trafik och kundkontakter. I de fall samarbetet bidrar till en ökning av andelen förmarknadsannonser på Hemnet innefattar avtalen även en resultatbaserad ersättning.
10. Flera marknadsaktörer har framfört att det är problematiskt att villkora betalningsalternativet "Sälj först, betala sen" med att bostaden måste publiceras på Hemnet inom två dagar efter publiceringen på mäklarens webbplats. Förmarknaden utgör ett marknadssegment där flera aktörer konkurrerar om bostadssäljarna och tidsramen begränsar säljarens och mäklarens möjlighet att först prova alternativa kanaler. Tvådagarsvillkoret tvingar bostadssäljare att välja Hemnet i ett tidigt skede. Flera marknadsaktörer framför också att Hemnets strategiska partnerskap på kedjenivå knyter mäklarkedjornas kommersiella incitament i ökad utsträckning till Hemnets plattform och affärsmodell. Av uppgifter från de större mäklarkedjor Konkurrensverket varit i kontakt med framgår att rådande strukturer inom branschen kan påverka vissa mäklarkedjors intresse av att ingå partnerskapsavtal med Hemnet.
11. Hemnet har uppgett att de två strategiska initiativen lanserats mot bakgrund av en strukturellt förändrad bostadsmarknad och förändrade konsumentbeteenden samt att man löpande utvärderar initiativen. I maj 2026 införde Hemnet en sommarkampanj som innebär att "Sälj först, betala sen" tillfälligt erbjuds utan ett tvådagarsvillkor. Kampanjen gällde initialt fram till midsommar men förlängdes sedan till den 31 augusti 2026.
12. Som en del av det strategiska partnerskapet lanserade Hemnet i början av juni tjänsten "Hemnet Underhand", som möjliggör för mäklarkedjor och franchisegivare att i ett tidigt skede av försäljningsprocessen publicera bostadsannonser på Hemnets söktjänst som bara är tillgängliga för inloggade användare.



Konkurrensverkets bedömning

Rättslig reglering

13. Förbudet i 2 kap. 7 § KL och artikel 102 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 marknadsstyrka, dels att agerandet kan anses utgöra ett missbruk.

Konkurrensverkets överväganden

14. Konkurrensverkets farhåga i ärendet har varit att kombinationen av betalningsalternativet "Sälj först, betala sen", när det inkluderar ett tvådagarsvillkor, och de strategiska partnerskapen skulle kunna förhindra en utveckling på marknaden som efterfrågas av kunderna och leda till att konkurrenter utestängs.
15. Den 1 juli 2026 har Hemnet meddelat Konkurrensverket att företaget har fattat ett beslut med innebörden att Hemnet inte kommer att återinföra tvådagarsvillkoret efter att den pågående sommarkampanjen avseende "Sälj först, betala sen" avslutas i slutet av augusti 2026. Mot bakgrund av att betalningsalternativet även efter augusti erbjuds utan ett tvådagarsvillkor blir den för utredningen relevanta frågan om Hemnets strategiska partnerskap i sig självt kan utgöra ett utestängande missbruk. Det finns i nuläget inte tillräckliga indikationer på ett sådant konkurrensproblem som skadar konkurrensen och konsumenterna för att motivera en fortsatt utredning.
16. Konkurrensverket finner mot denna bakgrund inte tillräckliga skäl att fortsätta 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 enhetschefen David Nordström. Föredragande har varit föredragande ekonom Annika Quester.

Anvisning om annan möjlighet till prövning

Detta 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.

Detta beslut publiceras på Konkurrensverkets webbplats.