

**Sendt pr. mail til:**

Dansk Ejendomsmæglerforening  
Boliga Teamet  
Forbrugerrådet  
Euroinvestor.dk

20. marts 2007  
Sag 2007-0011236

**Erhvervs- og Selskabsstyrelsens udtalelse om DE's søgeportal for ejendomme, Boligsiden.dk**

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har fra Boliga Teamet (BT) modtaget en henvendelse vedrørende DE's blokering af hjemmesiden boliga.dk. Styrelsen skal på denne baggrund udtale følgende:

**Sagsfremstilling**

Boliga.dk har på deres hjemmeside ført daglig statistik over prisudviklingen på udbudspriserne på boligmarkedet ved at trække data fra Boligsiden.dk, som er en af DE oprettet privat søgeportal, over ejendomme udbudt gennem en ejendomsmægler. Hjemmesiden har til dato fungeret som den alternative offentligt tilgængelige søgemaskine i henhold til lov om omsætning af fast ejendom § 5 a.

Den 9. februar 2007 blokerede DE imidlertid for Boliga.dk's adgang til at hente data fra Boligsiden.dk. DE har samtidig blokeret for en række andre hjemmesider, som har hentet data fra Boligsiden.dk.

På denne baggrund har Erhvervs- og Selskabsstyrelsen anmodet DE om en redegørelse for, i hvilket omfang foreningen mener at have handlet i overensstemmelse med kravene om adgang til alle relevante basisoplysninger i et elektronisk søgesystem over udbudte ejendomme, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 5 a.

Det skal indledningsvis bemærkes, at styrelsen ikke har mulighed for at vurdere spørgsmålet om databeskyttelse, idet styrelsen ikke har kompetence til at behandle ophavsretlige problemstillinger, hvorfor spørgsmål herom må henvises til domstolene. Styrelsens udtalelse vedrører derfor alene spørgsmålet om DE's søgesystem lever op til kravene om at være et offentligt tilgængeligt søgesystem i henhold til lov om omsætning af fast ejendom § 5 a.

**Parternes bemærkninger**

DE og BT har fremsendt deres redegørelser hhv. den 22. og den 24. februar 2007. Desuden har Forbrugerrådet og to andre hjemmesider indsendt udtalelser til fordel for BT.

DE har i deres redegørelse anført, at de ønsker at give adgang til alle relevante basisoplysninger om de udbudte ejendomme, men foreningen ønsker derimod ikke, at andre søgesider henter data fra Boligsiden.dk og linker til boligannoncerne. Oplysningerne stilles til rådighed på de-

**ERHVERVS- OG SELSKABSSTYRELSEN**

Kampmannsgade 1  
1780 København V

Tlf. 33 30 77 00  
Fax 33 30 77 99  
CVR-nr 10 15 08 17  
eogs@eogs.dk  
www.eogs.dk

**ØKONOMI- OG ERHVERVS-MINISTERIET**

res hjemmeside og lever efter foreningens opfattelse fuldt op til kravene.

Begrundelsen for at begrænse adgangen til at hente data fra Boligsiden.dk er begrundet i den ophavsretlige adkomst, herunder omkostningerne forbundet med drift og udviklingen af siden, som afholdes af ejendomsmæglerne og deres kunder (forbrugerne). Endvidere begrundes blokeringen i den berettigede forventning, som forbrugerne efter DE's opfattelse har til at finde deres bolig udelukkende på Boligsiden.dk. Den samme sikkerhed kan forbrugerne efter foreningens opfattelse ikke have, hvis andre søgesystemer blot kan hente og annoncere boligemnerne efter eget ønske. Til slut anføres den tekniske belastning systemet påføres, når andre henter data fra Boligsiden.dk

DE understreger, at de ikke har blokeret for søgesystemerne for at forhindre forbrugernes adgang til oplysninger om prisudviklingen, som forbrugerne kan indhente på mange måder.

BT mener indledningsvist, at kravene om adgang til et offentligt søgesystem ikke er opfyldt, idet det efter deres forståelse skal være et let tilgængeligt system, hvor alle kan anvende datamængden og udvikle nye og effektive søgesystemer. Det vil efter deres opfattelse bidrage til en effektiv prisdannelse ved at vise statistik om prisudviklingen.

Desuden er den tekniske belastning efter deres vurdering minimal og data indhentes udelukkende om natten.

BT mener, at DE reelt har monopol på alle informationer vedrørende det danske boligmarked, og dermed kan modvirke, at boligsøgende borgere kan få et aktuelt øjebliksbillede af situationen på det danske boligmarked, men i stedet må vente på generelle statistikker, som typisk offentliggøres med stor forsinkelse.

Efter BT's opfattelse er Boligsiden.dk et absolut minimalistisk søgesystem, der lige akkurat lever op til kravene i § 5 a. Derfor opfordres Erhvervs- og Selskabsstyrelsen til at foranledige oprettelsen af et offentligt tilgængeligt søgesystem, hvor private søgesystemer frit kan hente data og øge konkurrencen om det optimale søgesystem.

**Forbrugerrådet** har den 27. februar 2007 indsendt deres bemærkninger til sagen, hvori de støtter BT. Efter rådets opfattelse formidler BT relevant og nyttig information til forbrugerne på en klar og let tilgængelig måde, og dette bidrager til et mere gennemskueligt marked for forbrugerne.

På grund af sagens principielle karakter har **to hjemmesider** hhv. [www.105105.dk](http://www.105105.dk) og [www.euroinvestor.dk](http://www.euroinvestor.dk) indsendt deres bemærkninger til sagen, idet deres adgang til at hente data fra Boligsiden.dk ligeledes er blevet blokeret.

Ifølge dem har DE accepteret brugen af deres data i mere end 8 år. De støtter derfor BT i deres ret til anvendelse af data fra Boligsiden.dk. Såfremt DE ikke åbner adgangen for deres data, er hjemmesiderne indstil-

let på at gøre fælles krav efterfølgende ved domstolene, som efter deres opfattelse har afsagt afgørelser til deres fordel.

### **Lov om omsætning af fast ejendom**

Lov om omsætning af fast ejendom<sup>1</sup> er en forbrugerbeskyttelseslov, som prioriterer en høj grad af gennemsigtighed og nem adgang til oplysninger for forbrugerne, når de handler bolig, hvilket yderligere er blevet styrket ved de seneste lovændringer i 2006. Bestemmelsen i lovens § 5a må derfor fortolkes i lyset heraf. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

*§ 5 a. Medmindre andre opretter et søgesystem med central indgang til alle ejendomme, der udbydes via et offentligt tilgængeligt elektronisk medie, kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen oprette et sådant system. Systemet skal bestå af en central indgang til de udbudte ejendomme og give direkte adgang til alle relevante basisoplysninger, som skal gives i forbindelse med al anden markedsføring, jf. § 5. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om, at ejendomsformidlere skal offentliggøre basisoplysninger om udbudte ejendomme i et sådant system og kan fastsætte regler om gebyr for optagelse, for brug af systemet og for rykerskrivelser m.v. ved for sen betaling.*

*Stk. 2. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan bestemme, at der fra systemer som omhandlet i stk. 1 kan oprettes forbindelse til andre offentlige registre med relevante oplysninger.*

Ifølge lovbemærkningerne er det overordnede formål med bestemmelsen, at "give forbrugerne adgang til ét sted, hvor de for dem relevante ejendomme beskrives [...] Det skal udgøre en central indgang for den, der er interesseret i boligmarkedet, og skal indeholde alle de oplysninger, som er relevante for, at en potentiel køber kan danne sig det fornødne overblik over markedet." Endvidere skal alle relevante basisoplysninger være tilgængelige for forbrugerne på denne hjemmeside. De basisoplysninger, der skal fremgå af siden, er de samme oplysninger, som skal gives i forbindelse med al anden markedsføring, dvs. oplysning om ejendommens kontantpris eller skønnede kontantpris samt oplysning om udbetaling og brutto- og nettoudgift beregnet på baggrund af et standardfinansieringsforslag, jf. formidlingsbekendtgørelsen<sup>2</sup> § 21.

Bestemmelsen blev indført i lov om omsætning af fast ejendom i 1999 og i bemærkningerne hertil fremgår det, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsens bemyndigelse til at oprette et offentligt søgesystem kun skal anvendes, hvis der ikke i privat regi etableres et *velfungerende* system. Det er ikke nærmere præciseret i bemærkningerne, hvad der forstås ved et "velfungerende" søgesystem.

### **Erhvervs- og Selskabsstyrelsens vurdering**

Et søgesystem over udbudte ejendomme skal efter loven bestå af 1) en central indgang til de udbudte ejendomme, og 2) give direkte adgang til alle relevante basisoplysninger, som skal gives i forbindelse med al anden markedsføring, jf. §§ 5 og 5 a.

<sup>1</sup> Lov nr. 1073 af 2. november 2006.

<sup>2</sup> Bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006, som ændret ved bekendtgørelse nr. 1298 af 8. december 2006.

De to grundlæggende krav er opfyldt af DE, idet alle, der er interesseret i boligmarkedet, har adgang til hjemmesiden, og de relevante basisoplysninger fremgår af søgesystemet, herunder kontantprisen.

Loven og dens forarbejder angiver ikke, om kun den aktuelle pris skal oplyses, eller om der også skal være adgang til oplysninger om prisudviklingen. Det fremgår imidlertid af lovbemærkningerne, at det har været lovgivers hensigt at få oprettet et søgesystem, der indeholder alle de oplysninger, som er relevante for, at en potentiel køber kan danne sig det fornødne overblik over markedet. Endvidere skal et sådan søgesystem være velfungerende.

Dette begreb må forventeligt ændre sig med tiden, således at et "velfungerende" søgesystem i dag må indeholde flere oplysninger end hvad man forventede i 1999, da bestemmelsen blev indsat i loven. Det må endvidere efter Erhvervs- og Selskabsstyrelsens opfattelse indebære, at et søgesystem ikke kun skal leve op til nogle grundlæggende krav hvad angår indhold af oplysninger, men også krav til den måde, som oplysningerne formidles på.

Derfor kan det diskuteres, hvorvidt den aktuelle prisangivelse er tilstrækkelig for et velfungerende søgesystem i 2007. Forbrugerne kan have en interesse i oplysninger om udviklingen i de faktiske udbudspriser, for at opnå et øjebliksbillede af boligmarkedet og følge prisudviklingen på daglig basis.

DE's beslutning om at blokere for adgangen til Boligsiden.dk's data har to konsekvenser. For det første kan forbrugerne kun modtage oplysninger om den aktuelle pris på de udbudte ejendomme, men forbrugerne kan ikke følge udviklingen af udbudspriserne i den periode ejendommene har været sat til salg. For det andet vil det i praksis medføre, at andre informationsudbydere ikke længere vil kunne videreføre deres eksisterende webservices eller udvikle nye, som kan tilbyde forbrugerne nye muligheder for at få oplysning om forholdene på boligmarkedet. Denne omstændighed øger betydningen af, at Boligsiden.dk selv tilbyder forbrugerne tidssvarende og velfungerende søgemuligheder.

I den forbindelse skal styrelsen i øvrigt afvise DE's påstand om, at Boliga.dk og andre internetportaler overtræder lov om omsætning af fast ejendom, idet de efter foreningens opfattelse annoncerer konkrete priser for konkrete ejendomme uden sælgers samtykke. For så vidt angår Boliga.dk anvendes oplysningerne ikke til annoncering, men derimod til illustration af prisudviklingen på markedet, hvor sælger ikke har et særligt beskyttelsesbehov i den konkrete situation.

På den anden side er DE's søgesystem, Boligsiden.dk, som nævnt grundlæggende en udmærket og brugbar indgang til basisoplysninger om udbudte ejendomme, som hidtil har medført, at der ikke har været behov for også at etablere et søgesystem i offentligt regi.

**Udtalelse**

På baggrund af ovenstående er det Erhvervs- og Selskabsstyrelsens vurdering, at Boligsiden.dk umiddelbart må siges at opfylde lovens minimumskrav til et søgesystem.

Set i lyset af de nye internetbaserede webservices inden for boligområdet, er det imidlertid styrelsens vurdering, at det eksisterende søgesystem, Boligsiden.dk, på nogle områder ikke lever op til de forventninger, som forbrugerne i dag må have til et velfungerende søgesystem.

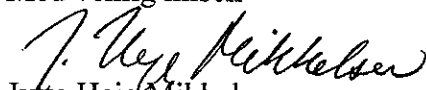
Styrelsen skal derfor henstille til DE, at foreningen genovervejer sin beslutning om Boligsiden.dk i lyset heraf. Herunder bør DE overveje behovet for at modernisere Boligsiden.dk bl.a. ved at anvende og integrere tilgængelig webteknologi således, at søgesiden løbende udvikles, så den i højere grad opfylder forbrugernes forventninger og krav til søgemuligheder. Styrelsen skal opfordre til, at DE i denne forbindelse inddrager relevante parter og brugere af hjemmesiden.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen skal derfor anmode DE om inden for 6 uger fra denne udtalelse, at orientere myndighederne om, hvilke overvejelser om mulige forbedringer af hjemmesiden foreningen har gjort sig.

Afhængig af tilbagemeldingen fra DE, kan det give anledning til, at myndighederne må overveje behovet og mulighederne for på anden måde at sikre forbrugerne fyldestgørende information om boligmarkedet på en klar og let tilgængelig måde.

Det bemærkes, at administrationen af lov om omsætning af fast ejendom pr. 1. april 2007 overføres til Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Med venlig hilsen

  
Jytte Heje Mikkelsen  
Kontorchef