

16-12-2015
BET-14/10651
CHJ/MSI/YKR

BOTJEK-KÆDENS UDFØRELSE AF TIL- STANDSRAPPORTER, ELINSTALLATIONS- RAPPORTER OG ENERGIMÆRKER

**KONKURRENCE- OG
FORBRUGERSTYRELSEN**
Erhvervs- og Vækstministeriet

Indholdsfortegnelse

1.	RESUMÉ.....	3
2.	AFGØRELSE.....	6
2.1	TILSAGN	6
3.	SAGSFREMSTILLING.....	10
3.1	INDLEDNING	10
3.2	DE INVOLVEREDE VIRKSOMHEDER	11
3.2.1	Botjek A/S	11
3.3	MARKEDSBESKRIVELSE.....	11
3.3.1	Sektorspecifik lovgivning.....	11
3.3.1.1	Huseftersynsordningen.....	11
3.3.1.2	Tilstandsrapporter	12
3.3.1.3	Elinstallationsrapport.....	13
3.3.1.4	Energimærker.....	13
3.3.2	Det samlede marked	14
3.4	DEN OMHANDLEDE ADFÆRD	14
3.4.1	Botjek A/S' partneraftale og vedtægter og interne retningslinjer.....	14
3.4.2	Botjek A/S' sagsfordelingssystem efter 15. februar 2012.....	17
3.5	HØRINGSSVAR.....	21
4.	VURDERING	22
4.1	MARKEDSAFGRÆNSNING	22
4.1.1	Det relevante produktmarked	22
4.1.2	Det relevante geografiske marked.....	23
4.1.3	Konklusion vedrørende markedsafgrænsning.....	24
4.2	SAMHANDELSPÅVIRKNING.....	24
4.3	KONKURRENCELOVENS § 6	26
4.3.1	Virksomhedsbegrebet	26
4.3.2	Aftale, vedtagelse eller samordnet praksis.....	28
4.3.3	Til formål og/eller til følge at begrænse konkurrencen	30
4.3.3.1	Visse former for aftaler m.v. har til formål at begrænse konkurrencen 31	
4.3.3.2	Opdeling af markeder antages generelt at have til formål at begrænse konkurrencen.....	32
4.3.3.2.1	Botjek A/S' adfærd kan have haft til formål at begrænse konkurrencen	32
4.3.4	Mærkbar konkurrencebegrænsning	37
4.3.5	Konklusion vedrørende konkurrencelovens § 6.....	38
4.4	FRITAGELSE	38

4.4.1	Vedtagelsen er ikke omfattet af en gruppefritagelse	38
4.4.2	Vedtagelsen opfylder ikke betingelserne for en individuel fritagelse efter konkurrencelovens § 8	38
4.5	TILSAGN	39
4.5.1	Tilsagn.....	39
4.5.2	Vurdering af tilsagn	39
4.6	SAMLET KONKLUSION	41
BILAG	42	

1. Resumé

1. Denne sag handler om, hvorvidt kædeselskabet Botjek A/S har vedtaget en geografisk opdeling af markedet eller markederne for tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker (tilsammen "rapporter") inden for Botjek-kæden i strid med konkurrencelovens § 6, stk. 1, jf. stk. 2, nr. 3 og stk. 3.
2. Botjek A/S er kædeselskab for 23 selvstændige bygningssagkyndigvirksomheder ("Botjek-partnere"), der af Botjek A/S' ledelse hver især har fået tildelt et bestemt geografisk område baseret på postnumre, indenfor hvilket den enkelte Botjek-partner skal udarbejde rapporter, såkaldt "arrondering". Det er styrelsens vurdering, at Botjek A/S udgør en sammenslutning af virksomheder, som opfylder virksomhedsbegrebet, jf. konkurrencelovens § 6, stk. 1, jf. stk. 3.
3. Sagen vedrører, om Botjek A/S har truffet en ulovlig vedtagelse, der begrænser de enkelte Botjek-partners muligheder for at udføre opgaver og markedsføre sig selv for så vidt angår de såkaldte "privatbestillinger" uden for det geografiske område, som de hver især har fået tildelt af Botjek A/S' ledelse. "Privatbestillinger" er bestillinger på udførelse af ovennævnte rapporter, der kommer direkte fra en sælger af fast ejendom (herefter betegnet "boligsælger") til de enkelte Botjek-partnere, der indgår i Botjek-kæden (herefter betegnet "privatbestillinger").
4. Sagen handler også om, hvorvidt Botjek A/S har truffet en ulovlig vedtagelse, der begrænser de enkelte Botjek-partners mulighed for at udføre de såkaldte "hjemmesidebestillinger" uden for det geografiske område, som de hver især har fået tildelt af Botjek A/S' ledelse. "Hjemmesidebestillinger" er bestillinger på ovennævnte tre typer af rapporter, hvor boligsælgeren bestiller rapporterne ved selv at henvende sig direkte til Botjek A/S via Botjek A/S' hjemmeside, www.Botjek.dk, via Botjek A/S' centrale telefonnummer eller via Botjek A/S' centrale e-mailadresse (herefter betegnet "hjemmesidebestillinger").
5. Botjek A/S har tilbudt at afgive tilsagn i sagen, og Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen finder ud fra en samlet vurdering, at sagen bør afsluttes med tilsagn, hvilket er uddybet i punkterne nedenfor.
6. Styrelsen var i foråret 2014 på kontrolundersøgelse hos Botjek A/S. I materialet fra kontrolundersøgelsen og svar fra Botjek A/S har styrelsen bl.a. identificeret e-mails, som er blevet udsendt af Botjek A/S' ledelse, der indeholder en generel indskærpelse til samtlige Botjek-partnere (i en såkaldt "partnerinfo") samt en konkret disciplinærafgørelse rettet mod en enkelt Botjek-partner mv., der tilsammen indikerer, at den enkelte Botjek-partner som udgangspunkt ikke må udføre opgaver uden for det område, som denne har fået tildelt af Botjek A/S' bestyrelse/direktion.
7. Efterfølgende har Botjek A/S overfor styrelsen forklaret, at:

"tidligere har der været opereret med en form for konsensus-model, men Botjek har i 2014 endeligt gjort op med dette, således at Botjek-partnerne frit kan udføre privatbestillinger i områder tildelt andre partnere [...]."

8. På baggrund af det indsamlede materiale samt Botjek A/S' svar på styrelsens spørgsmål og Botjek A/S' redegørelser i sagen har styrelsen den 1. juni 2015 sendt en meddelelse om betænkeligheder til Botjek A/S¹.
9. I denne sag giver følgende forhold samlet set anledning til konkurrenceretlige betænkeligheder: (i) at Botjek-partnere ikke uden konsensus fra andre partnere må udføre privatbestillinger i de områder, som Botjek A/S har tildelt andre Botjek-partnere, (ii) at Botjek-partnere ikke uden konsensus fra andre partnere må markedsføre privatbestillinger i de områder, som Botjek A/S har tildelt andre Botjek-partnere og (iii) at hjemmesidebestillinger altid fordeles af Botjek A/S til den partner, der "har" området, i hvilket boligsælgeren bor. Det er styrelsens vurdering, at der er tale om en mulig vedtagelse inden for en sammenslutning af virksomheder, Botjek A/S. Det er endvidere styrelsens umiddelbare vurdering, at Botjek A/S' mulige vedtagelse kan dreje sig om markedsdeling i strid med konkurrencelovens § 6, stk. 1, jf. stk. 2, nr. 3 og stk. 3.
10. Sammenfattende er det styrelsens umiddelbare vurdering, at:
 - Botjek A/S udgør en sammenslutning af virksomheder, som opfylder virksomhedsbegrebet i konkurrenceloven
 - der foreligger en mulig vedtagelse inden for en sammenslutning af virksomheder om en geografisk opdeling af markedet inden for Botjek-kæden
 - den mulige vedtagelse har haft til formål at begrænse konkurrencen inden for Botjek-kæden på markedet eller markederne for salg af tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker i Danmark
 - den mulige vedtagelse om markedsdeling inden for Botjek-kæden udgør en mærkbar konkurrencebegrænsning i strid med konkurrencelovens § 6, stk. 1, jf. stk. 2, nr. 3
11. Botjek A/S har imidlertid afgivet tilsagn, der imødekommer styrelsens konkurrenceretlige betænkeligheder.
12. Styrelsen har foretaget en helhedsvurdering af sagens omstændigheder, og finder på baggrund heraf, at sagen bør afsluttes med tilsagn. Det er styrelsens vurdering, at de af Botjek A/S afgivne tilsagn løser styrelsens betænkeligheder, fordi tilsagnene sikrer, at de enkelte Botjek-partnere har mulighed for frit at udføre og markedsføre deres tjenesteydelser for så vidt angår de såkaldte privat- og hjemmesidebestillinger uden for de geografiske områder, som Botjek A/S har tildelt hver enkelt Botjek-partner. Derudover medfører tilsagnet, at forbrugere, der går ind på Botjek A/S' hjemmeside, fremadrettet selv skal rette direkte henvendelse til en Botjek-partner.
13. Det er endvidere lagt vægt på, at der med en tilsagnsløsning opnås et resultat, der har samme effekt på konkurrencen, som hvis der blev truffet en påbudsafgørelse. Botjek A/S foretager som følge af tilsagnene bl.a. ændringer i bestemmelser i henholdsvis: (i) Botjek A/S' partneraftaler med Botjek-partnerne, (ii) Botjek A/S' interne retningslinjer og (iii) tekst på Botjek A/S' hjemmeside mv.
14. Styrelsen har desuden lagt vægt på, at en tilsagnsløsning er ressourcebesparende for styrelsen, idet der ved en tilsagnsløsning ikke skal tages endelig stilling til afgrænsningen af det

¹ Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens meddelelse om betænkeligheder af 1. juni 2015, jf. bilag 1.

relevante marked, samt hvorvidt Botjek A/S har overtrådt konkurrencelovens § 6. Endelig har styrelsen også lagt vægt på, at Botjek A/S har tilkendegivet at ville afgive tilsagn allerede ved mødet om styrelsens meddelelse om betænkeligheder.

2. AFGØRELSE

15. Det meddeles Botjek A/S,

- at de af Botjek A/S afgivne tilsagn af 29. oktober 2015 imødekommer Konkurrence-rådets betænkeligheder i forhold til spørgsmålet om, hvorvidt Botjek A/S har truffet en vedtagelse om geografisk opdeling af markedet inden for Botjek-kæden for så vidt angår privatbestillinger og hjemmesidebestillinger vedrørende udarbejdelse af henholdsvis tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker, jf. konkurrencelovens § 6, stk. 1, jf. stk. 2, nr. 3 og stk. 3,
- at de afgivne tilsagn gøres bindende for Botjek A/S fra og med den 16. december 2015, jf. konkurrencelovens § 6, stk. 4, 2. pkt., jf. § 16 a, stk. 1, og
- at de afgivne tilsagn ikke er tidsbegrænsede.

2.1 TILSAGN

16. Botjek A/S har den 29. oktober 2015 afgivet følgende tilsagn:

TILSAGN

1. Baggrund

- 1.1 Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen ("KFST") har ved meddelelse om betænkeligheder af 1. juni 2015 udtrykt konkurrenceretlige betænkeligheder omkring en mulig vedtagelse inden for en sammenslutning af virksomheder om geografisk opdeling af markedet vedrørende salg af tilstandsrapporter, eleftersyn og energimærker, som skulle være truffet af Botjek A/S.
- 1.2 Botjek A/S tilbyder uden at tiltræde KFST's vurdering af sagen og uden at frafalde de indvendinger, som Botjek A/S har gjort gældende over for KFST, at afgive de under pkt. 3 angivne tilsagn for at imødekomme KFST's konkurrenceretlige betænkeligheder og dermed afslutte den igangværende sag.

2. Definitioner

"Afdeling":	En Botjek-partners forretningssted.
"Arronderingsområde":	Geografisk område tildelt hver Botjek-partner, der er baseret på en opdeling af hele Danmark i postnumre, hvor hver Botjek-partner er blevet tildelt et begrænset antal postnumre.
"Botjek-partner":	En aktionær i Botjek A/S, som driver selvstændig virksomhed med salg af tilstandsrapporter, eleftersyn og / eller energimærker.

"Hjemmesidebestilling":	Bestilling modtaget via kontaktformularen på Botjek A/S' hjemmeside, ved telefonopkald til Botjek A/S' centrale telefonnummer eller ved e-mails til Botjek A/S' centrale e-mailadresse.
"Privatbestilling":	Bestilling modtaget af en Botjek-partner direkte fra en boligsælger.
"Storcenter":	En regional sammenslutning af Botjek-partnere.

3. Tilsagn

- 3.1 Botjek A/S afholder sig fremadrettet fra at medvirke eller opfordre til, at der sættes begrænsninger for Botjek-partnernes muligheder for at udføre Privat- og Hjemmesidebestillinger i ethvert område.
- 3.2 Botjek A/S afholder sig fremadrettet fra at medvirke eller opfordre til, at der sættes begrænsninger for Botjek-partnernes muligheder for at markedsføre Privat- og Hjemmesidebestillinger i ethvert område.
- 3.3 Hvis forbrugeren selv henvender sig ved telefonopkald til Botjek A/S' centrale telefonnummer, skal forbrugeren oplyses om, at denne skal vælge mellem samtlige Botjek-partnere, fx ved en henvisning til hjemmesidens pull-down menu, jf. pkt. 3.5.3.2 nedenfor, eller lignende.
- 3.4 Hvis forbrugeren selv henvender sig ved emails til Botjek A/S' centrale emailadresse, skal forbrugeren oplyses om, at denne skal vælge mellem samtlige Botjek-partnere, fx ved en henvisning til hjemmesidens pull-down menu, jf. pkt. 3.5.3.2 nedenfor, eller lignende.
- 3.5 Inden én måned fra Konkurrencerådets afgørelse foretager Botjek A/S sig følgende:
 - 3.5.1 Botjek A/S udarbejder og indgår aftale om et tillæg til de eksisterende partneraftaler med Botjek-partnerne med følgende indhold:
 - 3.5.1.1 Definitionerne "*Primært område*" og "*Sekundært område*" udgår.
 - 3.5.1.2 I pkt. 2, 1. afsnit præciseres det, at der ikke sker fordeling af Hjemmesidebestillinger, og følgende tekst indsættes i afsnittet:

"Partneren er berettiget til at udføre og markedsføre Privat- og Hjemmesidebestillinger i ethvert område uden tilladelse fra hverken Botjek A/S eller en anden Botjek-partner."
 - 3.5.1.3 Pkt. 2, sidste pkt. udgår.
 - 3.5.1.4 Pkt. 4, 4. afsnit, 2. pkt. udgår.
 - 3.5.2 Botjek A/S foretager følgende ændringer i sine interne retningslinjer:
 - 3.5.2.1 I "Intern retningslinje: Fordeling af sager (fordelingsnøgle)" indsættes efter 2. afsnit følgende:

"Enhver Botjek-partner er berettiget til at udføre Privat- og Hjemmesidebestillinger i ethvert område uden tilladelse fra hverken Botjek A/S eller en anden Botjek-partner."

3.5.2.2 I "Intern retningslinje: Markedsføring, salgsaktiviteter mv." indsættes efter 2. afsnit følgende:

"Enhver Botjek-partner er berettiget til at markedsføre Privat- og Hjemmesidebestillinger i ethvert område uden tilladelse fra hverken Botjek A/S eller en anden Botjek-partner."

3.5.3 Botjek A/S foretager følgende ændringer på sin hjemmeside, www.botjek.dk:

3.5.3.1 På samtlige undersider for Botjeks Storcentre indsættes følgende kontaktoplysninger for samtlige bygningssagkyndige, energikonsulenter og elektrikere i Storcentret:

- Afdeling
- Stilling
- Direkte telefonnummer
- Direkte emailadresse

3.5.3.2 Kontaktformularen indrettes således, at det er muligt for forbrugeren selv frit at vælge fra en pull-down menu eller lignende, hvilken Afdeling vedkommende ønsker at blive kontaktet af.

3.5.4 Botjek A/S fremsender skrivelser til samtlige Botjek-partnere med følgende indhold:

- Botjek A/S tilbagekalder den partnerinfo, som blev udsendt til samtlige Botjek-partnere den 17. april 2012, og hvori det blev indskærpet, at Botjek-partnerne ikke måtte markedsføre sig eller udføre sager uden for deres eget Arronderingsområde uden forudgående tilladelse.
- Botjek A/S indskærper, at i det omfang en model, hvorefter en Botjek-partner, som ville udføre en opgave i et område, som var tildelt en anden Botjek-partner, skulle opnå accept førend opgaven måtte påbegyndes (konsensusmodel), har været anvendt, er en sådan model ikke længere gældende Botjek-partnerne imellem og må ikke anvendes fremadrettet.
- Botjek A/S indskærper, at Botjek-partnerne fremadrettet skal afholde sig fra indbyrdes at aftale begrænsninger i mulighederne for at udføre eller markedsføre Privat- og Hjemmesidebestillinger i ethvert område.
- Botjek A/S informerer om de iht. pkt. 3.5.1-3.5.3 foretagne ændringer i partneraftaler, interne retningslinjer og på hjemmeside.

3.5.5 Botjek A/S fremsender dokumentation til KFST for, at de i pkt. 3.5.1-3.5.4 anførte tilsagn er opfyldt, herunder kopi af alle relevante dokumenter og skriftsteder.

4. Betingelser og varighed

- 4.1 Ovenstående tilsagn afgives betinget af, at KFST's sag nr. BITE 14/10651 afsluttes ved at tilsagnene senest den 30. juni 2016 godkendes og gøres bindende af KFST/Konkurrencerådet iht. konkurrencelovens § 16a, uden at der træffes afgørelse om, at Botjek A/S har overtrådt konkurrencelovens § 6.
- 4.2 Tilsagnene træder i kraft på den i pkt. 3.5 anførte dato.
- 4.3 Tilsagnene gælder tidsubegrænset.

5. Underskrifter

Horsens, den _____

Christian Hodal, direktør

Gert Backman,
bestyrelsesformand

3. SAGSFREMSTILLING

3.1 INDLEDNING

17. Denne sag handler om, hvorvidt Botjek A/S har vedtaget en geografisk opdeling af markedet eller markederne for tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker (tilsammen "rapporter") inden for Botjek-kæden i strid med konkurrencelovens § 6, stk. 1, jf. stk. 2, nr. 3 og stk. 3.
18. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen var i foråret 2014 på kontrolundersøgelse hos Botjek A/S. Ved kontrolundersøgelsen fandt styrelsen materiale, der viste, at Botjek A/S' ledelse havde vedtaget at tildele hver Botjek-partner et bestemt geografisk område baseret på post-numre, såkaldt "arrondering", hvor den enkelte Botjek-partner skal udarbejde rapporter. Materialet indikerede endvidere, at de enkelte Botjek-partnere – som udgangspunkt – skal afholde sig fra at udføre privat- og hjemmesidebestillinger på rapporter uden for det geografiske område, som de har fået tildelt af Botjek A/S' bestyrelse/direktion. Styrelsen indledte derfor en sag, hvor dette spørgsmål blev undersøgt nærmere.
19. På baggrund af det indsamlede materiale samt Botjek A/S' svar på styrelsens spørgsmål og Botjek A/S' redegørelser i sagen har styrelsen den 1. juni 2015 sendt en meddelelse om betænkeligheder til Botjek A/S².
20. I denne konkrete sag giver følgende forhold samlet set anledning til konkurrenceretlige betænkeligheder: (i) at Botjek-partnere ikke uden konsensus fra andre partnere må udføre privatbestillinger i de områder, som Botjek A/S har tildelt andre Botjek-partnere, (ii) at Botjek-partnere ikke uden konsensus fra andre partnere må markedsføre privatbestillinger i de områder, som Botjek A/S har tildelt andre Botjek-partnere og (iii) at hjemmesidebestillinger altid fordeles af Botjek A/S til den partner, der "har" området, i hvilket boligsælgeren bor.
21. Styrelsen har således konkurrenceretlige betænkeligheder for så vidt angår (i) "privatbestillinger", hvor boligsælgeren bestiller rapporter ved at henvende sig direkte til den enkelte Botjek-partner og (ii) "hjemmesidebestillinger", hvor boligsælgeren bestiller rapporter ved at henvende sig til Botjek A/S via Botjek A/S' hjemmeside, [www. Botjek.dk](http://www.Botjek.dk), eller via Botjek A/S' centrale telefonnummer.
22. Der findes også bestillinger, som Botjek A/S får ind gennem sit samarbejde med forsikrings-selskaber, der på vegne af en boligsælger står for opgaven med at indhente rapporten, fordi boligsælgeren har overladt det til sin ejendomsmægler at få indhentet rapporten. Ifølge den sektorspecifikke regulering, der beskrives nærmere nedenfor, må ejendomsmæglere ikke selv indhente sådanne rapporter direkte fra den bygningssagkyndige, og ejendomsmæglere indgår derfor aftaler med forsikringsselskaber, der indhenter sådanne rapporter på vegne af boligsælgeren hos fx Botjek A/S. Denne sag vedrører ikke de bestillinger, som Botjek A/S modtager fra forsikringsselskaberne, men vedrører udelukkende ovennævnte privatbestillinger og hjemmesidebestillinger.
23. Botjek A/S besvarede den 19. juni 2015 meddelelsen om betænkeligheder. Den 24. juni 2015 afholdt styrelsen et møde med Botjek A/S.

² Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens meddelelse om betænkeligheder af 1. juni 2015, jf. bilag 1.

24. Botjek A/S tilbød ved mødet at afgive tilsagn for så vidt angår privat- og hjemmesidebestillinger og har efter dette møde haft drøftelser med styrelsen herom.
25. Dette har resulteret i, at Botjek A/S den 29. oktober 2015 afgav tilsagn for at imødekomme styrelsens betænkeligheder.

3.2 DE INVOLVEREDE VIRKSOMHEDER

3.2.1 Botjek A/S

26. Botjek A/S blev oprettet som aktieselskab den 2. juli 2007. Botjek A/S har hovedsæde i Horsens og beskæftiger 8 ansatte. Botjek-kæden er en landsdækkende frivillig kæde³ - opdelt på 12 regionale storcentre, der især tilbyder udarbejdelse af tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker.
27. Botjek-kæden er baseret på et horisontalt kædesamarbejde mellem 23 selvstændige bygningssagkyndigvirksomheder, der alle er partnere og aktionærer i Botjek A/S. Botjek A/S varetager som kædeselskab Botjek-partnernes fælles interesser, herunder fastlæggelse og implementering af fælles strategi og kundeservice for såvel interne som eksterne interessenter.
28. Samarbejdet i Botjek-kæden er baseret på en skriftlig partneraftale. Det er en betingelse for erhvervelse af aktier i Botjek A/S, at partneraftalen tiltrædes, ligesom at det er betingelse for at kunne deltage i kædesamarbejdet, at partneren har aktier i Botjek A/S.
29. Botjek A/S har overfor Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen oplyst, at selskabet i 2014 havde en omsætning på kr. [...] mio.

3.3 MARKEDSBESKRIVELSE

30. I Danmark findes der fire store landsdækkende aktører af bygningssagkyndige, hvilke udover Botjek A/S er henholdsvis EBAS A/S, Factum2 A/S og OBH-Gruppen A/S. Derudover er der et større antal lokale bygningssagkyndige i Danmark.

3.3.1 Sektorspecifik lovgivning

31. Bygningssagkyndige tilbyder især byggeteknisk rådgivning, herunder udarbejdelse af tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker. Der gælder særlig sektorspecifik lovgivning for så vidt angår salg af henholdsvis tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker, hvilket uddybes nedenfor.
32. Herudover gælder der også sektorspecifik regulering, som beskytter forbrugerne ved handel med fast ejendom, hvilket ligeledes uddybes nedenfor.

3.3.1.1 Huseftersynsordningen

33. En del af den sektorspecifikke regulering vedrører "huseftersynsordningen", der er en forsikringsordning, der sikrer privatpersoner mod store uforudsete tab ved handel med fast

³ Det kendetegnende for en "frivillig kæde" er, at der er etableret samarbejdsaftaler mellem selvstændige butiksejere, der i fællesskab har bestemmende indflydelse på kædens drift. Dette er i modsætning til en "kapitalkæde", hvor der er tale om et samarbejde inden for én og samme virksomhed i og med, at butikkerne har én og samme ejer

ejendom. Ordningen indebærer, at en boligsælger kan slippe fri af det sædvanlige 10-årige mangelsansvar.

34. Det er i henhold til forbrugerbeskyttelseslovens⁴ § 2 bl.a. en forudsætning for, at sælger af en fast ejendom, som defineret i lovens § 1, kan fraskrive sig det sædvanlige 10-årige mangelsansvar for skjulte fejl og mangler, at der er udarbejdet en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring. Sælger af fast ejendom betegnes herefter "boligsælger".
35. Det er på den baggrund den altovervejende hovedregel, at boligsælger vælger at indhente eller at få indhentet såvel tilstandsrapport som elinstallationsrapport i forbindelse med private boligsalg.
36. I forbindelse med salg af en ejerbolig er det desuden lovpligtigt for boligsælger at få udarbejdet et energimærke for ejendommen, hvor et sådan ikke allerede foreligger, jf. energibesparelsesbekendtgørelsens⁵ § 16, jf. energibesparelseslovens⁶ § 6.
37. Boligsælger er således frit stillet i forhold til, om boligsælgeren ønsker at få udarbejdet en tilstandsrapport. Hvis boligsælgeren ønsker at få udarbejde en sådan rapport, er boligsælger endvidere frit stillet mht. (i) om vedkommende vil indhente en tilstandsrapport selv, eller (ii) overlade opgaven med at rekvirere en tilstandsrapport til en ejendomsmægler⁷. Ejendomsmæglere er forpligtet til at rådgive boligsælger om muligheden for selv at vælge bygningssagkyndig samt til at udlevere en liste over bygningssagkyndige i lokalområdet eller henvise til en hjemmeside, hvor en sådan liste kan hentes, jf. formidlingsbekendtgørelsens § 3, stk. 2⁸. Bestemmelsen gælder tillige for elinstallationsrapporter og energimærker.
38. På tilsvarende vis er det op til boligsælger, om vedkommende selv vil rekvirere elinstallationsrapporter og energimærker, eller om dette overlades til fx ejendomsmægleren⁹.

3.3.1.2 Tilstandsrapporter

39. Der er fastsat en række krav til udarbejdelsen af tilstandsrapporter i lovgivningen.
40. Der er således i huseftersynsbekendtgørelsen¹⁰ fastsat regler om bl.a. følgende forhold:
 - Maksimalt vederlag, jf. § 2, stk. 2. En bygningssagkyndig må ikke tage højere betaling end de beløb, der er anført i bilag 1 til bekendtgørelsen¹¹.

⁴ Lovbekendtgørelse nr. 148 af 15. februar 2013 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

⁵ Bekendtgørelse nr. 673 af 25. juni 2012 om energimærkning af bygninger

⁶ Lovbekendtgørelse nr. 636 af 19. juni 2012 om fremme af energibesparelser i bygninger

⁷ Det fremgår dog af formidlingslovens § 43, stk. 1, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v., at ejendomsmæglere ikke på boligsælgers vegne må indgå aftale direkte med en bygningssagkyndig om rekvirering af en tilstandsrapport. Reglerne skal sikre uafhængighed mellem ejendomsmæglere og de bygningssagkyndige.

⁸ Bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom

⁹ Ifølge formidlingslovens § 43, stk. 1, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v., og formidlingsbekendtgørelsens § 18, stk. 1 må en ejendomsmægler ikke på boligsælgers vegne indgå aftale direkte med en elinstallatør om rekvirering af en elinstallationsrapport. De samme bestemmelser gælder også for energimærker, dvs. at en ejendomsmægler ikke på boligsælgers vegne må indgå aftale direkte med en certificeret energimærkevirkssomhed om rekvirering af et energimærke.

¹⁰ Bekendtgørelse nr. 60 af 21. januar 2015 om huseftersynsordningen

¹¹ Maksimalprisreguleringen afskaffes pr. 1. januar 2016, jf. § 2, litra 1, i lov nr. 740 af 1. juni 2015 om ændring af lov om detail salg fra butikker m.v., lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om søfarendes ansættelsesforhold m.v., lov om kommuners og regioners udførelse af opgaver for andre offentlige myndigheder og kommuners og regioners deltagelse i selskaber og forskellige andre love og om ophævelse af lov om translører og tolke og ophævelse af lov om dispatchører.

- Beskikkelse, jf. §§ 4-10. Det er alene autoriserede bygningssagkyndige, der må udføre huseftersyn og udarbejde tilstandsrapporter i henhold til bekendtgørelsen.

3.3.1.3 Elinstallationsrapport

41. Foruden forudsætningen om, at der er indhentet en tilstandsrapport, før en privat boligsælger kan frigøre sig fra det sædvanlige 10-årige mangelsansvar i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, er det ligeledes påkrævet, at boligsælger har indhentet en elinstallationsrapport, hvis boligsælger vil frigøres for det 10-årige mangelsansvar.
42. Der er for eleftersyn, herunder udarbejdelse af elinstallationsrapporter ligeledes fastsat en række krav i lovgivningen. Eleftersynsbekendtgørelsen¹² regulerer således bl.a. følgende:
 - Maksimalt vederlag, jf. § 2, stk. 4. Således må en elinstallatør ikke tage højere betaling end de beløb, der er anført i bilag 1 til bekendtgørelsen¹³.
 - Autorisation, jf. § 4. Det er alene elinstallatørvirksomheder autoriseret iht. autorisationsloven¹⁴, der må udarbejde elinstallationsrapporter i henhold til bekendtgørelsen.

3.3.1.4 Energimærker

43. Det er lovpligtigt at have et energimærke i forbindelse med boligsalg, jf. energimærkningsbekendtgørelsens¹⁵ § 16, jf. § 6 i lovebekendtgørelse nr. 636 af 19. juni 2012 om fremme af energibesparelser i bygninger. Det påhviler boligsælger at sørge for, at køber, inden aftale om salg indgås, har fået udleveret energimærkningen. På dette punkt adskiller energimærkningen sig således fra tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter, idet der ingen frivillighed er for boligsælger omkring udarbejdelsen af energimærke.
44. Boligsælger skal således sørge for at få udarbejdet energimærke ved salg, såfremt der ikke foreligger en gyldig mærkning på tidspunktet for salget. Energimærker har i udgangspunktet en gyldighed på 10 år, jf. energimærkningsbekendtgørelsens § 15, stk. 1.
45. For udarbejdelsen af energimærker er der i energimærkningsbekendtgørelsen opstillet en række krav, som bl.a. vedrører:
 - Certificering, jf. §§ 7 og 22. Det er alene certificerede energimærkningsfirmaer, der må udarbejde energimærker iht. bekendtgørelsen. Certificering af energimærkningsfirmaer sker i henhold til en ISO-standard samt Energistyrelsens krav til virksomheder, der udfører energimærkning, hvilke krav er offentliggjort på Energistyrelsens hjemmeside, jf. § 22, stk. 2.
46. Derudover er der i bekendtgørelse nr. 60 af 27. januar 2011 om gebyrer og honorarer for ydelser efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger §§ 13 og 14 fastsat regler om maksimalt vederlag for energimærkninger.

¹² Bekendtgørelse nr. 19 af 16. januar 2012 om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen

¹³ Maksimalprisreguleringen afskaffes pr. 1. januar 2016, jf. § 2, litra 1, i lov nr. 740 af 1. juni 2015 om ændring af lov om detail-salg fra butikker m.v., lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om søfarendes ansættelsesforhold m.v., lov om kommuners og regioners udførelse af opgaver for andre offentlige myndigheder og kommuners og regioners deltagelse i selskaber og forskellige andre love og om ophævelse af lov om translatører og tolke og ophævelse af lov om dispachører.

¹⁴ Lov nr. 401 af 28. april 2014 om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet

¹⁵ Bekendtgørelse nr. 673 af 25. juni 2012 om energimærkning af bygninger

3.3.2 Det samlede marked

47. Som nævnt ovenfor vedrører Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens konkurrenceretlige betænkeligheder en mulig markedsdeling inden for Botjek-kæden i forhold til (i) "privatbestillinger" og (ii) "hjemmesidebestillinger" af tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker.
48. Botjek-kædens privatbestillinger udgør [...] rapporter eller [...] pct. af omsætningen på et eventuelt samlet marked for såvel tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker. Botjek-kædens hjemmesidebestillinger udgør [...] rapporter, der skønnes til under [...] pct. af omsætningen på et eventuelt samlet marked for alle rapporter. De resterende bestillinger, dvs. bestillinger som Botjek A/S får ind gennem sit samarbejde med forsikringsselskaber, og som ikke er del af denne sag, udgør [...] rapporter eller [...] pct. af omsætningen på et eventuelt samlet marked for alle tre typer af rapporter.
49. Botjek A/S har oplyst, at størrelsen af et eventuelt særskilt marked for salg af tilstandsrapporter i 2014 efter deres estimat udgjorde ca. [...] mio. kr. i 2014 (i alt 49.722 styk¹⁶). Den gennemsnitlige pris for en tilstandsrapport anslås af Botjek A/S til at være kr. [...] ekskl. moms ved solobestilling.¹⁷
50. Botjek A/S har endvidere oplyst, at størrelsen af et eventuelt særskilt marked for salg af elinstallationsrapporter i 2014 efter deres estimat udgjorde ca. kr. [...] mio. i 2014 (i alt 55.234 stk.). Den gennemsnitlige pris for en elinstallationsrapport anslås af Botjek A/S til at være kr. [...].¹⁸
51. Endeligt har Botjek A/S oplyst, at størrelsen af et eventuelt særskilt marked for salg af energimærker i 2014 efter deres estimat udgjorde ca. kr. [...] mio. i 2014 (i alt 57.094 stk.). Den gennemsnitlige pris for energimærker anslås af Botjek A/S til at være kr. [...], hvilket giver et samlet marked på ca. kr. [...] mio.¹⁹
52. På denne baggrund har Botjek A/S opgjort et eventuelt samlet marked for tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker til at være på ca. kr. [400-700] mio. i 2014.
53. Botjek A/S anslår, at Botjek-kæden i 2014 havde en markedsandel på ca. [...] pct. målt på omsætning på et eventuelt samlet marked for tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker i Danmark²⁰.

3.4 DEN OMHANDLEDE ADFÆRD

3.4.1 Botjek A/S' partneraftale og vedtægter og interne retningslinjer

54. Som nævnt ovenfor, jf. 3.2.1, er samarbejdet i Botjek-kæden baseret på en skriftlig partneraftale, som indgås mellem Botjek A/S og den enkelte Botjek-partner. Formålet med partneraftalen er bl.a. følgende²¹:

¹⁶ Eksklusive genbestillinger.

¹⁷ Jf. Botjek A/S' svar af 27. marts 2015, jf. bilag 2, side 3.

¹⁸ Jf. Do, jf. bilag 2, side 3.

¹⁹ Jf. Do, jf. bilag 2, side 3.

²⁰ Jf. Do, jf. bilag 2, side 4.

²¹ Jf. Botjek A/S partneraftale, jf. bilag 5, side 2.

"Formålet med denne partneraftale[...] er at [...] fastlægge retningslinjerne for samarbejdet mellem Botjek og Partneren, og sikre at Parterne som følge af gensidige forpligtelser efterlever de mellem Parterne indgåede aftaler.

Da Botjek er et selskab, hvis virksomhed består i et kædesamarbejde af individuelt ejede virksomheder/selskaber medfører dette, at Partnerne har gensidige forpligtelser overfor hinanden, og at Partneren anerkender ved sin tiltrædelse af nærværende aftale, at denne udgør reguleringen af Parternes forhold og samarbejde."

55. Botjek A/S' formål omtales i Botjek A/S' vedtægter af 25. juni 2010, pkt. 3.1²²:

"Selskabets formål er [...] at indgå aftaler om udførelse af opgaver i selskabsregi inden for området byggeteknisk rådgivning [...].

Endvidere er det selskabets formål at udvikle, fastlægge og implementere selskabets strategi, herunder at forestå gennemførelse af fælles markedsføring, fælles it- og edb-løsninger, tiltag med henblik på opfyldelse af offentlige forskrifter samt at optimere kvalitet og sagsstyring i forhold til de indgåede aftaler."

56. Selskabets højeste myndighed er omtalt i vedtægternes pkt. 7.1²³:

"Generalforsamlingen har den højeste myndighed i alle selskabets anliggender".

57. Det fremgår derudover af vedtægternes pkt. 16.1, at størrelse og sammensætning af regionerne mv. fastsættes af Botjek A/S' bestyrelse og direktion:

"Selskabets virksomhed organiseres i regioner på en sådan måde, at selskabet er landsdækkende. [...]

Størrelse og sammensætning af regionerne samt antallet af aktionærer og ansatte bygningskonsulenter i den enkelte region fastsættes af bestyrelse og direktion."

58. Bestyrelsen er i øvrigt bemyndiget til løbende at fastsætte regler og normer vedrørende forhold af betydning for opnåelse af selskabets målsætninger²⁴, jf. vedtægternes pkt. 16.2.

59. I Botjek A/S' bestyrelsesreferat af 16. november 2011, pkt. 7A, omtales, at Botjek A/S' direktør sammen med et af Botjek A/S' daværende bestyrelsesmedlemmer, fik bemyndigelse til at gennemføre strategi- og arronderingsprocessen²⁵:

"NN1 og NN2 bemyndiges til at gennemføre strategi- og arronderingsprocessen".

60. Det fremgår af Botjek A/S' interne retningslinjer af 10. januar 2010²⁶, at der er truffet beslutning om, at:

²² Jf. Botjek A/S' vedtægter af 25. juni 2010, pkt. 3.1, jf. bilag 6, side 1

²³ Jf. Do, pkt. 7.1, jf. bilag 6, side 4.

²⁴ Jf. Do, pkt. 16.2, jf. bilag 6, side 8.

²⁵ Botjek A/S' referat af bestyrelsesmøde den 16. november 2011, pkt. 7A, jf. bilag 7, side 2.

²⁶ Botjek A/S' interne retningslinjer af 10. januar 2010, pkt. 5.8, Fordeling af sager (fordelingsnøgle), jf. bilag 8, side 2.

"Fordeling af sager er sekretariatets ansvar. Fordelingen kan variere i forhold til de enkelte partnere, idet der tages højde for bl.a. kunder, servicemål/overholdelse af servicemål, kvalitet, geografi, ferie og fridage mm."

61. Botjek-kæden bestod tidligere af ca. 40 mindre bygningssagkyndigvirksomheder²⁷. Botjek A/S havde fra 2010 et nyt IT-baseret sagsfordelingssystem, der var baseret på geografisk inddeling af Danmark i produktionsområder/storcentre på basis af følgende ikke-prioriterede kriterier²⁸:

- Postnummer/produktionsområde
- Kapacitet i produktionsområdet
- Servicemålene i produktionsområdet
- Kundetilfredsheden i produktionsområdet

62. Ifølge Botjek A/S' oplysninger var produktionsområderne inddelt i et individuelt primært område, som var en Botjek-partners eneområde, og et sekundært område, som blev delt med andre Botjek-partnere.

63. Hver Botjek-partner var tilknyttet en region og fik samtidig tildelt et antal postnumre (Botjek-partnerens "arronderingsområde") inden for den pågældende region.

64. Det fremgår endvidere af Botjek A/S' partneraftale, at²⁹:

"De opgaver, der kommer ind via Botjek, det være sig via hjemmesiden [...], fordeles centralt fra Botjeks sekretariat, idet der for den enkelte Partner og ansatte bygnings-sagkyndige fordeles ud fra [...] område med tildelte postnumre".

65. Botjek A/S har desuden oplyst, at bestillinger, der kommer fra forbrugere, der henvender sig direkte til Botjek A/S' hjemmeside, dvs. hjemmesidebestillinger, fordeles af Botjek A/S til de enkelte Botjek-partnere på basis af det relevante storcenter/produktionsområde. Telefonopkald til Botjek A/S viderestilles til det relevante storcenter, ligesom kontaktformularen udfyldt på Botjek A/S' hjemmeside sendes direkte til det relevante storcenters hovedmail³⁰.

66. For så vidt angår privatbestillinger fremgår følgende af Botjek A/S' interne retningslinjer af 5.11.2009³¹:

"Der kan foretages private bestillinger til en Botjek partner og dennes virksomhed. Disse private bestillinger skal partneren/dennes virksomhed omgående indtaste i Botjeks bestillingssystem, og sagen vil blive fordelt til den partner eller virksomhed, der er nævnt i bestillingen"

67. Botjek A/S har endvidere overfor styrelsen oplyst, at bestillinger, der afgives direkte fra forbrugerne til en selvstændig Botjek-partner, dvs. privatbestillinger, ikke fordeles af Botjek A/S, men tilfalder den Botjek-partner, som har fået bestillinger uanset opgavens geografiske opfyldelsessted.³²

²⁷ Jf. Botjek A/S' svar af 27. marts 2015, jf. bilag 2, side 5.

²⁸ Jf. Do, jf. bilag 2, side 4

²⁹ Jf. Botjek A/S partneraftale pkt. 2 (opgavefordeling), jf. bilag 5, side 2-3

³⁰ Jf. Botjek A/S' svar af 27. marts 2015, jf. bilag 2, side 4.

³¹ Jf. Botjek A/S' interne retningslinje: *Private bestillinger* af 5. november 2009, jf. bilag 8, side 4.

³² Jf. Botjek A/S' svar af 27. marts 2015, jf. bilag 2, side 4.

3.4.2 Botjek A/S' sagsfordelingssystem efter 15. februar 2012

68. Botjek A/S har oplyst, at der med virkning fra den 15. februar 2012 blev foretaget en justering af Botjek-kædens sagsfordelingssystem. Ifølge Botjek A/S var en af årsagerne til justeringen af systemet, at Botjek-kædens tidligere 40 bygningssagkyndigvirksomheder efter Botjek A/S-ledelsens opfattelse ikke formåede at leve op til ledelsens krav vedrørende bl.a. servicemål og kvalitetsmål. En anden årsag var, at der i maj 2012 blev indført en ny eleftersynsordning, der indebar eleftersynsopgaver, som var af en anden karakter end de hidtidige produkter i husefetersynsordningen. Dette førte ifølge Botjek A/S til, at der var behov for at lave Botjek A/S' sagsfordelingssystem om. Med henblik på bl.a. at skabe større fleksibilitet i produktionsleddet besluttede Botjek A/S således at gøre de enkelte produktionsområder større.³³
69. I forbindelse med ændringerne af Botjek A/S' sagsfordelingssystem udsendte den daværende direktør i Botjek A/S, den 10. februar 2012 en e-mail til samtlige Botjek-partnere, der omhandlede den nye områdeinddeling. Af e-mailen fremgår blandt andet følgende³⁴:

"Botjek har [...] besluttet at inddele Botjek i 14 storcentre.

[...]

Bestyrelsen samt direktionen har efter grundige analyser samt partnersamtaler valgt at arrondere (sagsfordele) Danmark som vedhæftede postnummerfordeling i forhold til din partnervirksomhed.

[...]

Botjek A/S stiller krav om samarbejde med sine partnerkollegaer for at et storcenter skal blive en succes for alle. Det vil således ikke blive tolereret at enkelte partnere går enegang i forsøget på at bevare sin nuværende arbejdsform."

70. Til e-mailen er der vedhæftet en oversigt over postnumre, der var tildelt hver enkelt Botjek-partner, jf. bilag 9³⁵.
71. Mailen af 10. februar 2012 og figur 1 viser et Danmarkskort udarbejdet af Botjek A/S, hvoraf det fremgår hvilke postnumre³⁶, der var tilknyttet hvert af de daværende 14 storcentre, og hvilke Botjek-partnere, der indgik i hvert storcenter. I 2012 omfattede Botjek Storcenter Holstebro således Botjek-partnerne i Skive, Struer, Holstebro og Ringkøbing. Disse Botjek-partnere hører fortsat under det samme storcenter, som nu betegnes "storcenter Midt- og Vestjylland"³⁷, og Botjek-partnerne har fortsat hver en række postnumre indenfor det pågældende storcenters område. Botjek A/S har oplyst, at antallet af storcentre i dag er reduceret til 12 storcentre³⁸.

³³ Jf. Do, jf. bilag 2, side 5 og 6.

³⁴ Jf. Botjek A/S, daværende direktørs mail af 10. februar 2012 til samtlige Botjek-partnere, "Botjek a/s: Strategi og arrondering". Eksemplet på denne mail fra Botjek A/S' daværende direktør til Botjek Ringkøbing er vedlagt, jf. bilag 9, side 1-2.

³⁵ Jf. eksemplet på en sådan oversigt over en postnumre, der var tilknyttet Botjek Ringkøbing, jf. Botjek A/S, daværende direktørs mail af 10. februar 2012 til Botjek Ringkøbing i bilag 9, side 4.

³⁶ Jf. Danmarkskortet over arronderingskort i bilag 10, side 1.

³⁷ Jf. Botjek A/S' hjemmeside, www.botjek.dk, om storcenter Midt- og Vestjylland.

³⁸ Jf. mødereferat af møde den 21. april 2015 mellem styrelsen og Botjek A/S, jf. bilag 3, side 4.

Figur 1 – Oversigt over arronderingskort med 14 storcentre – februar 2012

[FIGUR 1]

72. Samme dag som Botjek A/S' daværende direktør udsendte ovenstående e-mail af 10. februar 2012 til samtlige Botjek-partnere, sendte Botjek A/S' daværende økonomidirektør, og nuværende direktør, en e-mail til [en Botjek-partner] med emnet "*Fremadrettet arrondering*"³⁹.

Af e-mailen fremgår det, at:

" [...] Arronderingen betyder endvidere, at ingen andre Botjek-partnere vil være at finde i dit arronderingsområde. Et punkt du tidligere har beklaget dig over med rette. [...]"

73. Botjek A/S har overfor Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen oplyst, at den nye områdeinddeling trådte i kraft den 15. februar 2012⁴⁰.
74. Ca. to måneder senere, den 17. april 2012, udsendte Botjek A/S' daværende direktør og tidligere økonomidirektør, og nuværende direktør, via e-mail en partnerinfo. Under overskriften "*Arrondering*", fremgår følgende⁴¹:

"Det indskærpes, at ingen partnervirksomhed/storcenter hverken markedsfører eller udfører sager i en anden partnervirksomheds arronderingsområde uden forudgående skriftlige tilladelse. Såfremt denne regel overtrædes finder regelsæt omkring sanktioner sted."

75. Den 17. april 2012 - dvs. i umiddelbar forlængelse af tidspunktet for udsendelsen af ovenstående partnerinfo – sendte Botjek A/S' direktion en disciplinærafgørelse vedrørende "*Udførelse af reguleret arbejde udenfor arronderingsområde*" til [en Botjek-partner].
76. I disciplinærafgørelsen, der er adresseret til [en Botjek-partner], skriver Botjek A/S' daværende direktør, at⁴²:

"Botjek a/s har på baggrund af en henvendelse fra [en anden Botjek-partner] undersøgt produktionsomfanget i [...]"

Det er således konstateret, at [Botjek-partneren] har udarbejdet følgende sager:

[[...] sagsnumre vedrørende udarbejdelser af rapporter i perioden 29. februar-15. marts 2012]

Alle disse sager er således kørt i et andet centerområde, end hvor [Botjek-partneren] er tilhørende.

[...]

Der henvises til følgende:

³⁹ Jf. Botjeks nuværende direktørs e-mail til [en Botjek-partner], med emnet "*Fremadrettet arrondering*", jf. bilag 11, side 1.

⁴⁰ Jf. Botjek A/S' svar til styrelsen af 9. juni 2015, jf. bilag 14, side 1.

⁴¹ Jf. daværende direktør og tidligere økonomidirektørs (og nuværende direktør)s partnerinfo nr. 2-2012 af 17. april 2012 om "*Arrondering*" jf. bilag 12, side 2.

⁴² Jf. Botjek A/S' disciplinærafgørelse af 17. april 2012 til [en Botjek-partner], jf. bilag 13, side 1-3.

Indgået partneraftale, punkt 8 Misligholdelse og sanktioner:

Såfremt en Partner misligholder nærværende Aftale, kvalitetshåndbogen, Botjeks vedtægter, herunder undlader at efterleve de til enhver tid værende retningslinjer, eller på anden måde agerer på en måde, som af bestyrelsen vurderes som illoyalt i forhold til selskabet, Botjeks bestyrelse, direktionen og øvrige aktionærers interesse, betragtes det som misligholdelse af nærværende aftale, og bestyrelsen kan indstille til eksklusion af Partneren [...].

[...]

På baggrund af sagsforløbet har direktionen truffet beslutning om, at tildele:

Henstilling

Det indskræpes overfor [Botjek-partneren] at det ikke tillades at udføre opgaver i andre områder end det ved arrondering pr. 15.02.2012 tildelte, uden at dette sker med udtrykkelig og (skriftlig) accept fra indehaveren af området. [Botjek-partneren] skal således ophøre med at udarbejde sager i et andet område end arronderingsområdet hvor [Botjek-partneren] er tilhørende, inden 14 dage fra dags dato. Sker dette ikke, vil det medføre yderligere sanktioner."

77. Botjek A/S har overfor styrelsen oplyst, at disciplinærafgåelsen, der er rettet mod [Botjek-partneren], alene angik privatbestillinger.⁴³
78. I forbindelse med styrelsens undersøgelse af sagen, herunder af partnerinfoen af 17. april 2012 og ovennævnte disciplinærafgåelse til [en Botjek-partner], har Botjek A/S endvidere oplyst, at⁴⁴:

"Tidligere har der været opereret med en form for konsensusmodel, men Botjek har i 2014 endeligt gjort op med dette, således, at Botjek partnerne frit kan udføre privatbestillinger i områder tildelt andre partnere [...]"

79. Botjek A/S har i forbindelse med denne såkaldte "konsensus"-model redegjort for følgende⁴⁵:

"Der kan ikke redegøres nærmere for, hvor længe Botjek har opereret med denne model. Der er dog gjort op med den i 2014".

"[...]"

"Botjek gjorde op med konsensus-modellen i umiddelbar forlængelse af Styrelsens kontrolundersøgelse.

[...]

⁴³ Jf. Botjek A/S' svar af 18. maj 2015 2015, jf. bilag 4, side 8

⁴⁴ Jf. Botjek A/S' svar af 27. marts 2015, jf. bilag 2, side 7

⁴⁵ Jf. Botjek A/S' svar af 18. maj 2015, jf. bilag 4, side 6.

Botjek blev i forbindelse med kontrolundersøgelsen bekendt med, at konsensus-modellen kunne være problematisk. Botjek blev således rådet af sin advokat til at gøre op med modellen, hvilket råd man fulgte.

[...]

Botjek har ikke sendt nogen skriftlig orientering herom til parterne, da konsensus-modellen aldrig har været en egentlig del af regelsættet for Botjek.

[...]

Konsensus-modellens ophør er således ikke kommunikeret skriftligt, og partnerne har ikke accepteret dette skriftligt.

80. For så vidt angår hjemmesidebestillinger fremgår det som ovenfor nævnt af Botjek A/S' partneraftale, at⁴⁶:

"De opgaver, der kommer ind via Botjek, det være sig via hjemmesiden [...], fordeles centralt fra Botjeks sekretariat, idet der for den enkelte Partner og ansatte bygnings-sagkyndige fordeles ud fra [...] område med tildelte postnumre".

81. Som tidligere nævnt, fremgår det endvidere af Botjek A/S' interne retningslinjer af 10. januar 2010⁴⁷, jf. pkt. 60 ovenfor, at:

"Fordeling af sager er sekretariatets ansvar. [...]"

82. Botjek A/S' har overfor styrelsen oplyst, at Botjek A/S fordeler disse hjemmesidebestillinger "direkte til det relevante center/produktionsområde."

3.5 HØRINGSSVAR

83. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen sendte klagepunktsmeddelelsen i høring hos Botjek A/S den 29. oktober 2015.
84. Botjek A/S meddelte den 3. november 2015, at Botjek A/S ikke har yderligere bemærkninger til klagepunktsmeddelelsen, idet Botjek A/S henviste til de tidligere under sagen fremsatte bemærkninger, jf. bilag 17.

⁴⁶ Jf. Botjek A/S' partneraftale pkt. 2 (opgavefordeling), jf. bilag 5, side 2-3

⁴⁷ Jf. Botjek A/S' interne retningslinjer af 10. januar 2010, pkt. 5.8 Fordeling af sager (fordelingsnøgle), jf. bilag 8, side 2.

4. VURDERING

4.1 MARKEDSAFGRÆNSNING

85. For at vurdere, om der foreligger en konkurrencebegrænsende aftale i strid med konkurrence-lovens § 6, kan det være nødvendigt at afgrænse det relevante marked. Det er dog ikke nødvendigt med en endelig afgrænsning, medmindre det uden en sådan ikke er muligt at afgøre, om aftalen m.v. kan påvirke samhandelen mellem medlemsstater og/eller har til formål eller til følge mærkbart at begrænse konkurrencen.⁴⁸
86. Det relevante marked består af det relevante produktmarked og det relevante geografiske marked. Formålet med at afgrænse et marked både som produktmarked og som geografisk marked er at konstatere, hvilke aktuelle konkurrenter, der er i stand til at begrænse de involverede virksomheders adfærd og forhindre dem i at handle uafhængigt af et effektivt konkurrencemæssigt pres.⁴⁹
87. Udgangspunktet for markedsafgrænsningen er en analyse af efterspørgsels- og udbudssubstitution.⁵⁰ I de følgende afsnit vil det relevante produktmarked og geografiske marked blive undersøgt.

4.1.1 Det relevante produktmarked

88. Ved det relevante produktmarked forstås markedet for de produkter eller tjenesteydelser, som forbrugerne anser for indbyrdes substituerbare på grund af deres egenskaber, pris og anvendelsesformål.⁵¹
89. Ved afgrænsningen af det relevante produktmarked tages udgangspunkt i de produkter eller tjenesteydelser, som den mulige konkurrencebegrænsende aftale, samordnede praksis eller vedtagelse vedrører. Dernæst afgrænses hvilke øvrige produkter eller tjenesteydelser, der er substituerbare hermed.
90. Nærværende sag vedrører tjenesteydelser, der består i udarbejdelse af henholdsvis tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker.
91. Som det fremgår af afsnit 3.3.1 findes der særskilt sektorspecifik regulering for så vidt angår udarbejdelse og salg af henholdsvis tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærkning. Det er fx. lovpligtigt for boligsælger at få udarbejdet et energimærke, hvor et sådan ikke allerede foreligger, mens udarbejdelse af tilstandsrapport og elinstallationsrapport er frivilligt.
92. Fra efterspørgselssiden er det Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens umiddelbare vurdering, at der ikke foreligger substitution mellem de tre tjenesteydelser, idet de enkelte ydelser for så vidt angår deres egenskaber ikke kan substituere hinanden. Tilstandsrapporter indeholder fx

⁴⁸ Jf. Rettens dom af 25. oktober 2005 i sag T-38/02, *Groupe Danone mod Kommissionen*, præmis 99 og den deri citerede praksis.

⁴⁹ Kommissionens meddelelse af 9. december 1997 om afgrænsning af det relevante marked (1997/C 372/02) ("markedsafgrænsningsmeddelelsen"), punkt 2.

⁵⁰ Jf. markedsafgrænsningsmeddelelsen, pkt. 13, første punktum.

⁵¹ Jf. markedsafgrænsningsmeddelelsen, punkt 7.

ikke oplysninger om elinstallationernes funktion og lovlighed, disse gennemgås i stedet i elinstallationsrapporten. Boligsælger skal derfor både have udarbejdet en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport for at kunne indhente tilbud på en ejerskifteforsikring, og de to typer rapporter kan derfor ikke substituere hinanden

93. Det er tvivlsomt, om der er udbudssubstitution, idet en bygningssagkyndig ikke i sig selv har kompetencerne til at udarbejde elinstallationsrapporter og omvendt. Ofte vil en bygningssagkyndig have brug for en underleverandører for så vidt angår elinstallationsrapporter, idet disse rapporter skal foretages af en autoriseret el-installatør, hvis et bygningssagkyndigfirma skal kunne tilbyde udarbejdelse af elinstallationsrapporter. Flere landsdækkende bygningssagkyndigfirmaer eller kæder har fx ansat autoriserede el-installatører for også at kunne udbyde elinstallationsrapporter⁵², men det er ikke alle bygningssagkyndigfirmaer, der udbyder elinstallationsrapporter. Dette kunne indikere, at der er separate markeder for salg af henholdsvis tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker.
94. Af Botjek A/S' hjemmeside fremgår det imidlertid, at Botjek-kæden tilbyder udarbejdelse af både tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker. Dette gælder tilsvarende for andre landsdækkende bygningssagkyndigfirmaer. Dette kunne modsat indikere, at der er tale om ét samlet marked for salg af tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker.
95. Styrelsen har dog ikke foretaget en endelig afgrænsning af, hvorvidt det relevante produktmarked i denne sag skal afgrænses til særskilte produktmarkeder for salg af henholdsvis tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker, eller ét samlet produktmarked for disse, da styrelsens betænkeligheder i forhold til konkurrencelovens § 6 under alle omstændigheder imødekommes ved Botjek A/S' tilsagn.

4.1.2 Det relevante geografiske marked

96. Ved det relevante geografiske marked forstås det område, hvor de involverede virksomheder udbyder eller efterspørger produkter eller tjenesteydelser, som har tilstrækkelig ensartede konkurrencevilkår, og som kan skelnes fra de tilstødende områder, fordi konkurrencevilkårene dér er meget anderledes.⁵³
97. Den nationale sektorspecifikke regulering for så vidt angår udarbejdelse og salg af henholdsvis tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærkning peger i retning af, at det geografiske marked er nationalt.
98. Tilstedeværelsen af et større antal landsdækkende udbydere samt ydelsernes ensartede karakter på tværs af landet peger i retning af, at den geografiske udstrækning af markedet /markederne ikke er mindre end national.
99. Hertil kommer, at ydelserne normalt ikke egner sig til at blive udbudt over landegrænser, da dette kan være forbundet med sprogbarrierer, fordi rapporterne bliver udarbejdet på dansk.
100. På baggrund af ovenstående er det Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens umiddelbare vurdering, at det geografiske marked kan afgrænses til Danmark.

⁵² Se fx www.obh-gruppen.dk og www.factum2.dk

⁵³ Jf. markedsafgrænsningsmeddelelsen, punkt 8.

101. Styrelsen har dog i denne sag ikke foretaget en endelig afgrænsning af det relevante geografiske marked for tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker, herunder om markedet/markederne kan afgrænses snævrere end beskrevet ovenfor. Dette skyldes, at styrelsens betænkeligheder i forhold til konkurrencelovens § 6 under alle omstændigheder imødekommes ved Botjek A/S' tilsagn.

4.1.3 Konklusion vedrørende markedsafgrænsning

102. På baggrund af ovenstående er det Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens umiddelbare vurdering, at der kan afgrænses følgende relevante marked, der er berørt af den adfærd, som sagen omhandler:
- Markedet eller markederne for salg af tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker i Danmark.
103. Styrelsen har ikke foretaget en endelig afgrænsning af det relevante marked i denne sag, da styrelsens betænkeligheder i forhold til konkurrencelovens § 6 under alle omstændigheder imødekommes ved Botjek A/S' tilsagn.

4.2 SAMHANDELSPÅVIRKNING

104. Efter forordning nr. 1/2003⁵⁴ skal det undersøges, om en eventuel konkurrencebegrænsende vedtagelse mærkbart kan påvirke samhandelen mellem medlemsstater. Hvis det er tilfældet, er Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen forpligtet til at anvende TEUF artikel 101.⁵⁵
105. Udtrykket "samhandelen mellem medlemsstater" er neutralt. Det er ikke en betingelse, at handelen begrænses eller mindskes. Samhandelen kan også blive påvirket, når en aftale fører til en stigning i handelen. Det er dog i begge tilfælde en betingelse, at samhandelen påvirkes mærkbart.⁵⁶
106. Ved vurdering af, om en aftale m.v. mærkbart kan påvirke samhandlen mellem medlemsstater fremgår det af selve ordlyden af TEUF artikel 101 og Kommissionens meddelelse af 27. april 2004 om retningslinjer vedrørende begrebet påvirkning af handelen i traktatens artikel 81 og 82 ("samhandelsmeddelelsen")⁵⁷, at der især skal lægges vægt på følgende tre kriterier:
- Handelen mellem medlemsstater
 - Kan påvirkes
 - Mærkbart

⁵⁴ Rådets forordning nr. 1/2003 af 16. december 2002 om gennemførelse af konkurrencereglerne i traktatens artikel 81 og 82 ("forordning nr. 1/2003"). EF-traktatens artikel 81 og 82 er blevet til henholdsvis artikel 101 og 102 i Traktaten om den Europæiske Unions Funktionsmåde ("TEUF"). De to sæt bestemmelser er i det væsentlige identiske. I forordninger og meddelelser vedtaget inden 1. december 2009 skal henvisninger til EF-traktatens artikel 81 og 82 forstås som henvisninger til TEUF artikel 101 og 102.

⁵⁵ Jf. forordning nr. 1/2003, artikel 3, stk. 1, 1. pkt.

⁵⁶ Jf. Kommissionens meddelelse af 27. april 2004 om retningslinjer vedrørende begrebet påvirkning af handelen i traktatens artikel 81 og 82 (2004/C 101/07) ("samhandelsmeddelelsen"), punkt 34 og 44.

⁵⁷ Jf. samhandelsmeddelelsens punkt 18.

107. Kommissionen har opstillet en gendrivelig negativ formodningsregel for, hvornår en aftale m.v. i princippet ikke kan påvirke handelen mellem medlemsstater mærkbart – den såkaldte NAAT-regel.⁵⁸ NAAT-reglen finder anvendelse, hvis:
- (i) parterne ikke på nogen af de relevante markeder indenfor EU har en samlet markedsandel på over 5 pct., og
 - (ii) de deltagende virksomheder ikke har en samlet årlig omsætning i EU indenfor de produkter, der er omfattet af aftalen m.v., på over 40 mio. euro (horionstal aftale),
 - (iii) eller leverandøren ikke har en årlig omsætning i EU indenfor de produkter, der er omfattet af aftalen m.v., på over 40 mio. euro (knap 300 mio. kr.) (vertikal aftale).
108. Hvis aftaleparterne ikke opfylder kriterierne, medfører det ikke automatisk, at den pågældende aftale m.v. kan påvirke samhandelen. Dette må vurderes konkret fra sag til sag.
109. Botjek A/S har oplyst, at Botjek-kæden i 2014 havde en markedsandel på ca. [...] pct. på såvel et eventuelt samlet som eventuelle særskilte markeder for henholdsvis tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker.
110. Den af Botjek A/S oplyste markedsandel ligger væsentlig over 5 pct., og Botjek-kædens markedsandel overstiger således tærsklen i NAAT-reglen.
111. Det forhold, at Botjek-kædens markedsandel overstiger grænsen for markedsandele i NAAT-reglen betyder, at reglen ikke finder anvendelse i nærværende sag. Det skal derfor vurderes konkret, om Botjek A/S' mulige vedtagelse påvirker samhandlen mellem medlemsstater mærkbart.
112. Det fremgår af punkt 83 og 84 i samhandelsmeddelelsen, at:
- "83. Horisontale samarbejdsaftaler [...], der kun berører en enkelt medlemsstat og ikke direkte omhandler import og eksport, tilhører ikke kategorien af aftaler, der ifølge selve deres natur kan påvirke handelen mellem medlemsstater. Det kan derfor i hvert enkelt tilfælde være nødvendigt at foretage en omhyggelig vurdering af, om den konkrete aftale kan påvirke handelen mellem medlemsstater.*
- 84. Horisontale samarbejdsaftaler kan i særdeleshed påvirke handelen mellem medlemsstater, når de har markedsafskærmende virkninger. Det kan være tilfældet med aftaler, der fastsætter standardiserings- og certificeringssystemer for en hel branche, og som virksomheder fra andre medlemsstater enten ikke kan deltage i, eller som lettere kan opfyldes af virksomheder fra den pågældende medlemsstat, fordi de er baseret på nationale normer og traditioner. Sådanne aftaler kan gøre det vanskeligere for virksomheder fra andre medlemsstater at trænge ind på det nationale marked."*
113. Den mulige vedtagelse, som sagen handler om, vedrører kun Botjek medlemmers indbyrdes adfærd på det danske marked og vedrører derfor hverken import eller eksport.
114. Den mulige vedtagelse falder derfor ikke ind under kategorien af aftaler mv., som efter sin natur kan påvirke samhandelen.

⁵⁸ Jf. samhandelsmeddelelsen, punkt 52.

115. Den mulige vedtagelse vedrører udelukkende det interne samarbejde i Botjek-kæden og påvirker således hverken konkurrencen mellem Botjek-kæden og andre nationale aktører eller Botjek-kæden og udenlandske aktører.
116. En eventuel vedtagelse om markedsdeling inden for Botjek-kæden vurderes således ikke at gøre det hverken nemmere eller mere vanskeligt for udenlandske virksomheder at få adgang til det danske marked for tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker.
117. På baggrund af ovenstående vurderes det, at en eventuel vedtagelse om markedsdeling inden for Botjek-kæden hverken direkte eller indirekte lægger hindringer i vejen for grænseoverskridende handel. Den mulige vedtagelse vurderes heller ikke på anden vis at være egnet til at påvirke grænseoverskridende handel.
118. Sammenfattende ses der ikke at være det fornødne faktuelle belæg for at konstatere, at en eventuel vedtagelse inden for Botjek-kæden kan påvirke samhandelen mellem medlemsstater mærkbart. Det vurderes derfor, at den mulige vedtagelse alene skal behandles efter konkurrencelovens bestemmelser.

4.3 KONKURRENCELOVENS § 6

119. Konkurrencelovens § 6 vedrører aftaler mellem virksomheder, vedtagelser indenfor sammenslutninger af virksomheder og samordnet praksis mellem virksomheder.
120. Det er forbudt for virksomheder m.v. at indgå aftaler, der direkte eller indirekte har til formål eller til følge at begrænse konkurrencen mærkbart, jf. konkurrencelovens § 6.
121. Der er fire betingelser, der skal være opfyldt for, at forbuddet i konkurrencelovens § 6 finder anvendelse. Der skal være tale om (i) virksomheder eller en sammenslutning af virksomheder, der (ii) indgår en aftale, vedtagelse eller udøver samordnet praksis, som (iii) direkte eller indirekte har til formål eller til følge at begrænse konkurrencen (iv) mærkbart.
122. Vurderingen efter konkurrencelovens § 6 skal foretages i lyset af dansk domspraksis samt administrativ praksis fra Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen og Konkurrenceankenævnet. Praksis fra Den Europæiske Unions Domstol samt administrativ praksis fra Europa-Kommissionen vil være vejledende for fortolkningen.⁵⁹

4.3.1 Virksomhedsbegrebet

123. Den første betingelse for, at forbuddet i konkurrencelovens § 6 finder anvendelse, er som nævnt, at der skal være tale om virksomheder eller en sammenslutning af virksomheder.
124. Virksomhedsbegrebet fortolkes meget bredt. Det følger direkte af konkurrencelovens § 2, stk. 1, at lovens forbud gælder for enhver form for erhvervsvirksomhed. Det er desuden præciseret i forarbejderne, at det omfatter *"enhver økonomisk aktivitet, der foregår i et marked for varer og tjenester"*.⁶⁰ Det følger ligeledes af Domstolens praksis, at virksomhedsbegrebet omfatter *"enhver enhed, som udøver økonomisk virksomhed, uanset denne enheds retlige status og*

⁵⁹ Jf. bl.a. forarbejderne til lov nr. 384 af 6. oktober 1997, FT 1996/97, tillæg A, side 3649, v. sp. og 3657 h.sp.

⁶⁰ Jf. forarbejderne til lov nr. 384 af 6. oktober 1997, FT 1996/97, tillæg A, side 3653, v. sp.

dens finansieringsmåde".⁶¹ Det er uden betydning for anvendelsen af konkurrencelovens § 6, hvorvidt virksomheden drives med økonomisk gevinst for øje.⁶²

125. Sammenslutninger af virksomheder er også omfattet af forbuddet i lovens § 6, jf. konkurrencelovens § 6, stk. 3. Begrebet sammenslutninger af virksomheder omfatter ifølge forarbejderne til konkurrenceloven "*brancheforeninger af enhver slags og anden organiseret form for samarbejde*".⁶³ Den valgte retlige form for samarbejdet er uden betydning for, om en sammenslutning er omfattet af bestemmelsen.⁶⁴ Der kan således både være tale om et horisontalt kædesamarbejde eller et kædesamarbejde baseret på franchise eller franchiselignende aftaler.⁶⁵
126. Det karakteristiske for en sammenslutning af virksomheder er, at samarbejdet mellem de pågældende virksomheder udspringer af deres tilslutning til sammenslutningen, som forener dem og varetager deres interesser, og at sammenslutningens vedtægter indebærer, at medlemmerne giver deres samtykke til de foranstaltninger, som sammenslutningen ved dens kompetente organer træffer beslutning om.⁶⁶ Det afgørende, for om der er tale om en sammenslutning af virksomheder, er, hvorvidt der er tale om en institutionaliseret samarbejdsform. Det er tilfældet, hvor medlemmerne af en organisation udøver beslutningsbeføjelser over afgørende aspekter af organisationens drift.⁶⁷
127. Botjek-kæden er et frivilligt horisontalt kædesamarbejde, jf. i øvrigt afsnit 3.2.1. De enkelte Botjek-partnere udøver alle økonomisk virksomhed i form af selvstændigt drevne virksomheder.
128. Samarbejdet i Botjek-kæden er bl.a. baseret på en skriftlig partneraftale mellem Botjek A/S og den enkelte Botjek-partner, der fastlægger grundlaget for Botjek-partnernes forhold til Botjek A/S som kædeselskab og for medlemmernes indbyrdes samarbejde."
129. Botjek A/S' formål omtales i Botjek A/S' vedtægter af 25. juni 2010, pkt. 3.1⁶⁸. Heraf fremgår, at selskabets formål er at fastlægge og implementere selskabets strategi samt at optimere kvalitet og sagsstyring, jf. pkt. 55 ovenfor.
130. Generalforsamlingen har den højeste myndighed i alle selskabets anliggender og selskabets virksomhed skal organiseres i regioner, jf. vedtægternes pkt. 7.1⁶⁹:

"Generalforsamlingen har den højeste myndighed i alle selskabets anliggender..

(Styrelsens understregning)

131. Det er desuden fastsat i Botjek A/S' vedtægter, jf. pkt. 16.1, at selskabets virksomhed skal organiseres i regioner, og at det er Botjek A/S' bestyrelse og direktion, der fastsætter størrelse og sammensætning af regionerne mv.⁷⁰:

⁶¹ Jf. EF-domstolens dom af 23. april 1991 i sag C-41/90, *Höfner & Elser*, præmis 21.

⁶² Jf. forarbejderne til lov nr. 384 af 6. oktober 1997, FT 1996/97, tillæg A, side 3653, v. sp.

⁶³ Jf. FT 1996/1997, tillæg A 3658 h.sp.

⁶⁴ Jf. Kirsten Levinsen m.fl., *Konkurrenceloven med kommentarer*, 3. udg. 2009, s. 274

⁶⁵ Jf. Konkurrencerådet afgørelse af 26. juni 2013, Konkurrencebegrænsende vedtagelse i A-apoteket og Konkurrencerådets afgørelse af 25. januar 2012, Konkurrencebegrænsende samordning i ejendomsmæglerbranchen

⁶⁶ Jf. Kirsten Levinsen m.fl., *Konkurrenceloven med kommentarer*, 3. udg. 2009, s. 275

⁶⁷ Jf. Faull & Nikpay, *The EU law of competition*, 3. udg. 2014, 218 – med henvisning til *MasterCard*, sag T-111/08, præmis 244-45

⁶⁸ Jf. Botjek A/S' vedtægter af 25. juni 2010, pkt. 3.1, jf. bilag 6, side 1.

⁶⁹ Jf. Do, pkt. 7.1, jf. bilag 6, side 4.

⁷⁰ Jf. Do, pkt. 16.1, jf. bilag 6, side 8.

"Selskabets virksomhed organiseres i regioner på en sådan måde, at selskabet er landsdækkende. [...]"

Størrelse og sammensætning af regionerne samt antallet af aktionærer og ansatte bygningskonsulenter i den enkelte region fastsættes af bestyrelse og direktion."

(Styrelsens understregning)

132. På baggrund af de fremhævede punkter i Botjek A/S' vedtægter og partneraftalen er det således Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens vurdering, at Botjek A/S udgør en sammenslutning af virksomheder.
133. Det er på den baggrund styrelsens vurdering, at betingelsen om, at der skal være tale om erhvervsvirksomheder eller en sammenslutning af erhvervsvirksomheder, er opfyldt. Konkret vedrører denne sag en sammenslutning af virksomheder, jf. konkurrencelovens § 6, stk. 3.

4.3.2 Aftale, vedtagelse eller samordnet praksis

134. Den anden betingelse for, at forbuddet i konkurrencelovens § 6 finder anvendelse, er som nævnt, at der skal være tale om en aftale, vedtagelse eller samordnet praksis.
135. Vedtagelser indenfor en sammenslutning af virksomheder er også omfattet af forbuddet i konkurrencelovens § 6, stk. 1, jf. stk. 3.
136. En sammenslutnings vedtægter såvel som beslutninger truffet af sammenslutningen kan i sig selv udgøre en vedtagelse i konkurrencelovens § 6, stk. 3's forstand. Ensidige udmeldinger fra sammenslutningen, heriblandt henstillinger, anbefalinger, opfordringer og tilkendegivelser vil også kunne være omfattet af begrebet vedtagelse. Afgørende for, at sådanne henstillinger, anbefalinger og opfordringer mv. er omfattet af begrebet, er, at de er udtryk for sammenslutningens holdning og er egnet til at koordinere medlemmernes adfærd – uanset om medlemmerne rent faktisk koordinerer deres adfærd på markedet, og uanset at medlemmerne ikke er forpligtede til at følge udmeldingerne.⁷¹
137. En kædeledelses tilkendegivelser over for medlemmerne om strategi er egnede til at ensrette medlemmernes adfærd og udgør således en vedtagelse inden for en sammenslutning af virksomheder i konkurrencelovens forstand.⁷²
138. Det er ikke noget krav for at være omfattet af konkurrencelovens bestemmelser i § 6, at der er knyttet sanktioner til manglende opfyldelse af vedtagelsen, men eventuelle sanktioner kan være med til at skærpe den normerende virkning af vedtagelsen.⁷³
139. I denne konkrete sag giver følgende forhold samlet set anledning til konkurrenceretlige betænkeligheder: (i) at Botjek-partnere ikke uden konsensus fra andre partnere må udføre privatbestillinger i de områder, som Botjek A/S har tildelt andre Botjek-partnere, (ii) at Botjek-partnere ikke uden konsensus fra andre partnere må markedsføre privatbestillinger i de

⁷¹ Jf. fx Konkurrenceankenævnets kendelse af 30. november 2009, *Dansk Transport og Logistik mod Konkurrencerådet*, afsnit 6.2 og Konkurrenceankenævnets kendelse af 21. oktober 2014, *Centralforeningen af Autoreparatører i Danmark mod Konkurrencerådet*, afsnit 6.

⁷² Jf. Konkurrencerådets afgørelse af 25. januar 2012, *Konkurrencebegrænsende samordning i ejendomsmæglerbranchen*

⁷³ Jf. Konkurrencerådet afgørelse af 26. juni 2013, *Konkurrencebegrænsende vedtagelse i A-apoteket*

områder, som Botjek A/S har tildelt andre Botjek-partnere og (iii) at hjemmesidebestillinger altid fordeles af Botjek A/S til den partner, der "har" området, i hvilket boligsælgeren bor.

140. Styrelsens umiddelbare vurdering af, at Botjek A/S har truffet en mulig vedtagelse, er baseret på følgende dokumenter.
141. Botjek A/S' højeste myndighed er omtalt i vedtægternes pkt. 7.1⁷⁴:

"Generalforsamlingen har den højeste myndighed i alle selskabets anliggender".

(Styrelsens understregning)

142. Botjek A/S' vedtægter indeholder i pkt. 16.1 hjemmel til, at Botjek A/S' direktion og bestyrelse som de kompetente organer kan træffe beslutning om størrelse og sammensætning af regionerne mv.⁷⁵:

"Selskabets virksomhed organiseres i regioner på en sådan måde, at selskabet er landsdækkende [...]"

"Størrelse og sammensætning af regionerne samt antallet af aktionærer og ansatte bygningskonsulenter i den enkelte region fastsættes af bestyrelse og direktion."

(Styrelsens understregning)

143. Det fremgår endvidere af bestyrelsesreferat af 16. november 2011 for bestyrelsesmøde i Botjek A/S, pkt. 7A, at Botjek A/S' nuværende direktør sammen med Botjek A/S' daværende bestyrelsesmedlem, på mødet fik bemyndigelse til at gennemføre strategi- og arronderingsprocessen⁷⁶:

"NN1 og NN2 bemyndiges til at gennemføre strategi- og arronderingsprocessen".

(Styrelsens understregning)

144. Hjemlen i Botjek A/S' vedtægters pkt. 16.1⁷⁷, jf. ovenfor, ligger således til grund for bemyndigelsen på ovennævnte bestyrelsesmøde til Botjek A/S' daværende bestyrelsesmedlem og nuværende direktør, der satte dem i stand til at gennemføre strategi- og arronderingsprocessen med virkning fra 15. februar 2015.
145. Botjek-ledelsens beslutninger, hvorved ledelsen derefter gennemførte strategi- og arronderingsprocessen kan bl.a. udledes af e-mail af 10. februar 2012 om den nye postnummerfordeling.
146. Det fremgår bl.a. af e-mail af d. 10. februar 2012, udsendt af daværende direktør til samtlige Botjek-partnere, at⁷⁸:

"Botjek har [...] besluttet at inddele Botjek i 14 storcentre."

⁷⁴ Jf. Botjek A/S' vedtægter af 25. juni 2010, pkt. 7.1, jf. bilag 6, side 4.

⁷⁵ Jf. Do, pkt. 16.1, jf. bilag 6, side 8.

⁷⁶ Jf. Botjek A/S' referat af bestyrelsesmøde den 16. november 2011, pkt. 7A, jf. bilag 7, side 2.

⁷⁷ Jf. Botjek A/S' vedtægter af 25. juni 2010, pkt. 16.1, jf. bilag 6, side 8.

⁷⁸ Jf. Botjek A/S, daværende direktørs mail af 10. februar 2012 til samtlige Botjek-partnere, "Botjek a/s: Strategi og arrondering". Eksemplet på denne mail fra Botjek A/S' daværende direktør til Botjek Ringkøbing er vedlagt, jf. bilag 9, side 1-2.

[...]

Bestyrelsen samt direktionen har efter grundige analyser samt partnersamtaler valgt at arrondere (sagsfordele) Danmark som vedhæftede postnummerfordeling i forhold til din partnervirksomhed.

[...]

Botjek A/S stiller krav om samarbejde med sine partnerkollegaer for at et storcenter skal blive en succes for alle. Det vil således ikke blive tolereret at enkelte partnere går enegang i forsøget på at bevare sin nuværende arbejdsform.

(Styrelsens understregning)

147. Vedhæftet e-mailen var en oversigt over postnumre, der var tildelt de enkelte partnere⁷⁹. Botjek A/S havde ligeledes udarbejdet et Danmarkskort, hvoraf det fremgår hvilke postnumre, der var tilknyttet hvert af de 14 storcentre, og hvilke Botjek-partnere, der indgik i hvert storcenter⁸⁰.
148. Det fremgår således af hjemlen i Botjek A/S' vedtægters pkt. 16.1 sammenholdt med bemyndigelsen til Botjek A/S' bestyrelse og direktion, jf. bestyrelsesreferat af 16. november 2011 samt e-mailen af 10. februar 2012, at Botjek A/S' kompetente organer har truffet en egentlig beslutning om at tildele hver Botjek-partner et bestemt geografisk område baseret på postnumre. Beslutningen må anses som at være egnet til at ensrette medlemmernes adfærd, idet e-mailen er fremsendt til samtlige medlemmer i Botjek-kæden, og det i øvrigt i e-mailen fremhæves, at det ikke vil blive tolereret, at medlemmerne ikke efterlever den nye strategi.
149. Sammenfattende er det dermed styrelsens umiddelbare vurdering, at Botjek A/S' kompetente organer har truffet en mulig vedtagelse inden for en sammenslutning af virksomheder, som kan være omfattet af forbuddet i konkurrencelovens § 6, stk. 1, jf. stk. 3.

4.3.3 Til formål og/eller til følge at begrænse konkurrencen

150. Den tredje betingelse for, at forbuddet i konkurrencelovens § 6 finder anvendelse, er som nævnt, at vedtagelsen direkte eller indirekte har til formål eller til følge at begrænse konkurrencen.
151. Forbuddet i konkurrencelovens § 6, stk. 1, omfatter både horisontale og vertikale aftaler mv.
152. Den i nærværende sag omhandlede mulige vedtagelse er af horisontal karakter, idet Botjek-partnerne indbyrdes må anses for at være aktuelle konkurrenter, idet alle Botjek-partnerne tilbyder privatkunderne de samme ydelser i form af udarbejdelse af henholdsvis tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker. Konkurrencelovens § 6, stk. 1, sonderer mellem aftaler m.v., som direkte eller indirekte har til formål eller til følge at begrænse konkurrencen.

⁷⁹ Jf. eksemplet på en sådan oversigt over en postnumre, der var tilknyttet Botjek Ringkøbing, jf. Botjek A/S, daværende direktørs mail af 10. februar 2012 til Botjek Ringkøbing i bilag 9, side 4.

⁸⁰ Jf. Oversigt over arronderingskort med 14 storcentre – februar 2012, jf. bilag 10, side 1.

4.3.3.1 Visse former for aftaler m.v. har til formål at begrænse konkurrencen

153. Det fremgår af Domstolens praksis, at visse former for aftaler m.v. mellem virksomheder kan være tilstrækkelig skadelige for konkurrencen til, at det ikke er nødvendigt at undersøge deres virkninger for konkurrencen.⁸¹
154. Denne retspraksis bunder i den omstændighed, at visse former for aftaler m.v. mellem virksomheder *efter deres art* kan betragtes som skadelige for de normale konkurrencevilkår.⁸²
155. Ifølge fast EU-praksis er det væsentligste kriterium for at afgøre, om en aftale m.v. har et konkurrencebegrænsende formål, konstateringen af, at en sådan aftale m.v. *"i sig selv er tilstrækkeligt skadelig for konkurrencen."*⁸³
156. Hvis en aftale har et konkurrencebegrænsende formål, er det således unødvendigt at påvise konkrete virkninger på markedet.⁸⁴
157. For at vurdere, om en aftale m.v. er tilstrækkelig skadelig for konkurrencen til at kunne anses for at have konkurrencebegrænsende formål, skal der ifølge Domstolens faste retspraksis tages hensyn til (i) aftalens indhold, (ii) de målsætninger, der søges gennemført med aftalen, og (iii) den økonomiske og retlige sammenhæng, hvori aftalen indgår.⁸⁵
158. Det følger af EU-praksis, at en aftales formål skal fastlægges ud fra objektive kriterier, og parternes subjektive hensigt er således ikke afgørende, men kan tages i betragtning. I *Groupement des cartes bancaires* fastslog Domstolen fx, at *"Selv om parternes hensigt ikke udgør et forhold, der er nødvendigt ved fastlæggelsen af den restriktive karakter af en aftale mellem virksomheder, er der intet, der forbyder konkurrencemyndighederne, de nationale domstole eller Unionens retsinstanser at tage denne hensigt i betragtning"*.⁸⁶
159. Konkurrenceankenævnet fastslog i nævnets kendelse af 21. oktober 2014, *Centralforeningen af Autoreparatører i Danmark mod Konkurrencerådet* ("CAD-sagen"), at en aftale m.v. må anses for at have et konkurrencebegrænsende formål, når der foreligger *"fornøden sikkerhed for, at tiltaget efter sin karakter i den givne markedsmæssige sammenhæng objektivt bedømt rummer et sådant potentiale af konkurrenceskadelige virkninger, at det ikke er fornødent at påvise faktisk indtrådte skadevirkninger. Såfremt en vedtaget bestemmelse i sig selv har til formål at begrænse konkurrencen, er det ikke nødvendigt at undersøge, om bestemmelsen vil have negative virkninger for konkurrencen på det relevante marked til følge"*.⁸⁷
160. I det følgende vurderes det, hvorvidt Botjek A/S' mulige vedtagelse ud fra en umiddelbar vurdering har haft til formål at begrænse konkurrencen.

⁸¹ Jf. Domstolens dom af 11. september 2014 i sag C-67/13 P, *Groupement des cartes bancaires*, præmis 49, og den deri nævnte retspraksis.

⁸² Jf. Domstolens dom af 11. september 2014 i sag C-67/13 P, *Groupement des cartes bancaires*, præmis 50, og den deri nævnte retspraksis.

⁸³ Jf. Domstolens dom af 11. september 2014 i sag C-67/13 P, *Groupement des cartes bancaires*, præmis 57.

⁸⁴ Jf. fx Domstolens dom af 11. september 2014 i sag C-67/13 P, *Groupement des cartes bancaires*, præmis 51, EF-domstolens dom af 8. juli 1999 i sag C-49/92 P, *Kommissionen mod Anic Participazioni*, præmis 99, Retten i Første Instans' dom af 9. juli 2003 i sag T-224/00, *Archer Daniels mod Kommissionen*, præmis 142 og EF-domstolens dom af 20. november 2008 i sag C-209/07, *Kommissionen mod Beef Industry m.fl.*, præmisserne 16 og 21.

⁸⁵ Jf. blandt andet Domstolens dom af 16. juli 2015, *ING Pensil*, Præmis 33, Domstolens dom af 11. september 2014 i sag C-67/13 P, *Groupement des cartes bancaires*, præmis 53, EF-Domstolens dom af 4. juni 2009 i sag C8/08, *T-Mobile Netherlands BV m.fl.*, præmis 43 og 27, og EF-domstolens dom af 6. oktober 2009 i de forenede sager C-501/06 P, C-513/06 P, C-515/06 P og C-519/06 P, *GlaxoSmithKline*, præmis 58, samt Kommissionens retningslinjer af 14. januar 2011 for anvendelsen af traktatens artikel 101 på horisontale samarbejdsaftaler ("horisontale retningslinjer"), pkt 25.

⁸⁶ Jf. Domstolens dom af 11. september 2014 i sag C-67/13 P, *Groupement des cartes bancaires*, præmis 54, og den deri nævnte retspraksis.

⁸⁷ Jf. Konkurrenceankenævnets kendelse af 21. oktober 2014, *Centralforeningen af Autoreparatører i Danmark mod Konkurrencerådet* ("CAD-sagen"), side 12.

4.3.3.2 Opdeling af markeder antages generelt at have til formål at begrænse konkurrencen

161. Den mulige konkurrencebegrænsning, der er genstand for undersøgelse i denne sag, drejer sig om, hvorvidt Botjek A/S har vedtaget en geografisk opdeling af markedet/markederne for tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker inden for Botjek-kæden.
162. Det fremgår udtrykkeligt af konkurrencelovens § 6, stk. 1, jf. stk. 2, nr. 3, at konkurrencebegrænsende aftaler m.v. kan bestå i at "*opdele markeder eller forsyningskilder*". Tilsvarende fremgår det af TEUF artikel 101, stk. 1, litra c, at aftaler m.v. som begrænser konkurrencen navnlig kan bestå i "*opdeling af markeder eller forsyningskilder*".
163. Erfaringen fra praksis og økonomisk teori viser, at aftaler m.v. om opdeling af markeder i sig selv er tilstrækkelig skadelige for konkurrencen, så de har til formål at begrænse konkurrencen, og dermed udgør overtrædelser af konkurrencelovens § 6, stk. 1. Det skyldes blandt andet, at sådanne aftaler m.v. sætter de normale markedsvilkår ud af kraft.
164. En markedsdelingsaftale mellem to eller flere indbyrdes konkurrenter vil efter sin natur som udgangspunkt have til formål at begrænse konkurrencen⁸⁸.
165. Der er på baggrund af ovennævnte praksis fastslået, at horisontale aftaler m.v. om markedsdeling blandt konkurrenter generelt anses for at have til formål at begrænse konkurrencen.
166. Det skal herefter vurderes, om Botjek A/S' adfærd har til formål at begrænse konkurrencen.

4.3.3.2.1 Botjek A/S' adfærd kan have haft til formål at begrænse konkurrencen

167. Det skal således vurderes, hvorvidt Botjek A/S' adfærd i sagen ud fra en umiddelbar vurdering har haft til formål at begrænse konkurrencen, og der tages udgangspunkt i ovennævnte kriterier fra dansk- og EU-praksis. Der ses således på (i) vedtagelsens indhold, (ii) de målsætninger, der søges gennemført med vedtagelsen, og (iii) den økonomiske og retlige sammenhæng, hvori vedtagelsen indgår.

(i) Vedtagelsens indhold

168. Denne konkrete sag handler om Botjek A/S' mulige vedtagelse om en geografisk opdeling af markedet eller markederne for tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker inden for Botjek-kæden.
169. Daværende direktør i Botjek A/S udsendte den 10. februar 2012 en e-mail til samtlige Botjek-partnere omhandlende det nye sagsfordelingssystem, hvoraf det fremgår, at⁸⁹:

"Botjek har [...] besluttet at inddele Botjek i 14 storcentre.

⁸⁸ Jf. Sag T-241/01, SAS mod Kommissionen (SAS/Maersk-sagen), præmis 85, Sag T-148/89, Tréfilunion mod Kommissionen, præmis 109. Jf. endvidere Kommissionens meddelelse om retningslinjer for anvendelsen af EF-traktatens artikel 101 på horisontale samarbejdsaftaler, pkt. 249. Endelig henvises der til dansk praksis, jf. Konkurrencerådets afgørelse af 25. juni 2014, *Lely's koordinering af priser og markeder*, jf. pkt. 370. Konkurrenceankenævnet har ved kendelse af 30. september 2015, *Lely's koordinering af priser og markeder*, jf. pkt. 270, stadfæstet Konkurrencerådets afgørelse om Lely's koordinering af priser og markeder.

⁸⁹ Jf. Botjek A/S' daværende direktørs mail af den 10. februar 2012 til samtlige Botjek-partnere, "*Botjek a/s: Strategi og arrondering*". Eksemplet på denne mail fra Botjek A/S' daværende direktør til Botjek Ringkøbing er vedlagt, jf. bilag 9, side 1-2.

[...]

Bestyrelsen samt direktionen har efter grundige analyser samt partnersamtaler valgt at arrondere (sagsfordele) Danmark som vedhæftede postnummerfordeling i forhold til din partnervirksomhed.

[...]

(Styrelsens understregning)

170. I e-mailen var der en oversigt over de postnumre, der var tildelt den enkelte Botjek-partner, jf. bilag 9⁹⁰.
171. Det fremgår af e-mailen, at Botjek A/S' kompetente organger har truffet en beslutning om at tildele geografiske områder til de enkelte Botjek-partnere på baggrund af en postnummerfordeling.
172. Samme dag som Botjek A/S' daværende direktør sendte ovenstående e-mail af 10. februar 2012 til samtlige Botjek-partnere, sendte daværende økonomidirektør, og nuværende direktør, en e-mail til [en Botjek-partner], med emnet "*Fremadrettet arrondering*".

Af e-mailen fremgår det, at⁹¹:

" [...] Arronderingen betyder endvidere, at ingen andre Botjek-partnere vil være at finde i dit arronderingsområde. Et punkt du tidligere har beklaget dig over med rette.

[...]"

(Styrelsens understregning)

173. Som det fremgår af afsnit 4.3.3.2 betragtes aftaler m.v. – mellem virksomheder, der er aktuelle eller potentielle konkurrenter –, der direkte eller indirekte deler markedet mellem sig som en aftale m.v., der i sig selv har til formål at begrænse konkurrencen.
174. En sådan vedtagelse indebærer efter sit indhold et direkte indgreb i de væsentlige konkurrenceparametre på markedet og erstatter den risiko, der er forbundet med normal konkurrence, med et indbyrdes praktisk samarbejde. Dette er i strid med den grundtanke, der ligger bag konkurrencelovens § 6 og TEUF artikel 101 om, at enhver virksomhed uafhængigt skal tage stilling til den politik, virksomheden vil føre på markedet.
175. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen finder på baggrund af ordlyden af ovennævnte dokumenter, at Botjek A/S' mulige vedtagelse umiddelbart synes at vedrøre opdeling i geografiske områder. Indholdet af den mulige vedtagelse indikerer således en geografisk opdeling af markedet eller markederne for tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker inden for Botjek-kæden. En sådan vedtagelse er, af de tidligere anførte årsager, jf. afsnit 4.3.3.2

⁹⁰ Jf. eksemplet på en sådan oversigt over en postnumre, der var tilknyttet Botjek Ringkøbing, jf. Botjek A/S, daværende direktørs mail af 10. februar 2012 til Botjek Ringkøbing i bilag 9, side 4.

⁹¹ Jf. Botjeks daværende økonomidirektør (og nuværende direktørs) e-mail af 10. februar 2012 e-mail til [en Botjek-partner], bilag 11, s. 1.

ovenfor, i sig selv tilstrækkelig skadelig for konkurrencen til at have til formål at begrænse konkurrencen.

(ii) De målsætninger, der søges gennemført med vedtagelsen

176. For så vidt angår det andet kriterium, vurderer Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, at vedtagelsen umiddelbart indebærer, at de enkelte Botjek-partnere ikke frit kan udføre bestillinger eller markedsføre sig uden for det geografiske område, som de er blevet tildelt af Botjek A/S' ledelse.
177. Det skal i den forbindelse fremhæves, at afgørelsen af, om vedtagelsen har til formål at begrænse konkurrencen, skal foretages på grundlag af en objektiv vurdering af dennes indhold, og Botjek A/S' subjektive hensigt er således ikke afgørende.
178. Som det fremgår ovenfor, jf. pkt. 169 – 172, sendte Botjek A/S' daværende direktør ovennævnte e-mail af 10. februar 2012 til samtlige Botjek-partnere om de geografiske områder, som de havde fået tildelt af Botjek A/S' bestyrelse/direktion. Samme dag skrev daværende økonomidirektør, og nuværende direktør, i en e-mail til [en Botjek-partner], at ingen andre Botjek-partnere vil være at finde i [denne Botjek-partners] arronderingsområde.
179. Tre måneder efter Botjek A/S' nye sagsfordelingssystem blev udmeldt, udsendte Botjek A/S' direktion d. 17. april 2012 som ovenfor nævnt en partnerinfo, som indeholder følgende indskærpelse overfor Botjek-partnerne⁹²:

"Det indskræpes, at ingen partnervirksomhed/storcenter hverken markedsfører eller udfører sager i en anden partnervirksomheds arronderingsområde uden forudgående skriftlig tilladelse. Såfremt denne regel overtrædes finder regelsæt omkring sanktioner sted."

(Styrelsens understregning)

180. Denne generelle indskærpelse knytter sig direkte til den i e-mail af 10. februar 2012 udmeldte tildeling af geografiske områder. Partnerinfoens indskærpelse er central i forhold til at kunne uddrage formålet med Botjek A/S' mulige vedtagelse, idet indskærpelsen understreger, at ingen partnervirksomhed hverken må udføre opgaver eller markedsføre sig i en anden partnervirksomheds arronderingsområde uden forudgående skriftlig tilladelse fra sidstnævnte partner.
181. Hertil kommer, at Botjek A/S' direktion den 17. april 2012, dvs. i umiddelbar forlængelse af ovenstående partnerinfo, som nævnt har sendt en disciplinærafgørelse rettet til [en Botjek-partner].
182. I disciplinærafgørelsen af 17. april 2012 til [en Botjek-partner], skriver Botjek A/S' daværende direktør bl.a., at⁹³:

"Botjek a/s har på baggrund af en henvendelse fra [en anden Botjek-partner] undersøgt produktionsomfanget i [...]."

[...]

⁹² Jf. Botjek A/S' daværende direktør og tidligere økonomidirektør, og nuværende direktørs partnerinfo nr. 2-2012 af 17. april 2012 om "Arrondering" jf. bilag 12, side 2.

⁹³ Jf. Botjek A/S' disciplinærafgørelse af 17. april 2012 til [en Botjek-partner], jf. bilag 13, side 1-3.

Henstilling

Det indskræmpes overfor [Botjek-partneren] at det ikke tillades at udføre opgaver i andre områder end det ved arrondering pr. 15.02.2012 tildelte, uden at dette sker med udtrykkelig og (skriftlig) accept fra indehaveren af området. [Botjek-partneren] skal således ophøre med at udarbejde sager i et andet område end arronderingsområdet hvor [Botjek-partneren] er tilhørende, inden 14 dage fra dags dato. Sker dette ikke, vil det medføre yderligere sanktioner.

(Styrelsens understregning)

183. Den specifikke indskræmpelse i disciplinærafgårelsen af 17. april 2012 til [Botjek-partneren] henviser til den pr. 15. februar 2012 iværksatte fordelingsstrategi, som Botjek A/S' ledelse udsendte i ovennævnte e-mail den 10. februar 2012 til samtlige Botjek-partnere om det nye sagsfordelingssystem med orientering til hver enkelte Botjek-partner om deres arronderingsområde. Ligesom partnerinfoen af 17. april 2012 må disciplinærafgårelsen forstås som en uddybning af formålet med sagsfordelingssystemet og må desuden anses for at være et udtryk for, at Botjek A/S' ledelse løbende påser overholdelsen af den af Botjek A/S besluttede og udmeldte sagsfordelingssystem og griber ind overfor de Botjek-partnere, der ikke overholder denne.
184. Ud fra ordlyden, må afgørelsen til [Botjek-partneren] umiddelbart forstås derhen, at der internt i Botjek A/S har været truffet en mulig vedtagelse om, at Botjek-partnerne ikke må udføre opgaver uden for det område, som Botjek-partneren har fået tildelt, medmindre de har fået tilladelse fra den Botjek-partner, som "har" det område, hvor opgaven skal udføres.
185. Hertil kommer, at Botjek A/S i forbindelse med styrelsens undersøgelse af sagen, herunder af partnerinfoen og ovennævnte disciplinærafgårelse til [en Botjek-partner], endvidere har oplyst, at⁹⁴:

"Tidligere har der været opereret med en form for konsensus-model, men Botjek har i 2014 endeligt gjort op med dette, således, at Botjek-partnerne frit kan udføre privatbestillinger i områder tildelt andre partnere [...]."

(Styrelsens understregning)

186. Det må derfor sluttet modsætningsvist, at Botjek-partnere tidligere ikke frit har kunnet udføre privatbestillinger i områder tildelt andre Botjek-partnere.
187. Efter eget udsagn blev Botjek A/S i forbindelse med styrelsens kontrolundersøgelse den 6. maj 2014 opmærksom på, at modellen "*kunne være problematisk*" og efter råd fra selskabets advokat "*gjorde Botjek op*" med modellen umiddelbart efter kontrolundersøgelsen.⁹⁵ Botjek A/S' advokat har dog på spørgsmål om dokumentation for ophør af konsensusmodellen bemærket, at "*Botjek har ikke sendt nogen skriftlig orientering herom til partnerne, da konsensus-modellen aldrig har været en egentlig del af regelsættet for Botjek. [...] Konsensus-modellens ophør er således ikke kommunikeret skriftligt, og partnerne har ikke accepteret dette skriftligt*".⁹⁶

⁹⁴ Jf. Botjek's svar af 27. marts 2015, jf. bilag 2, side 7.

⁹⁵ Botjek A/S' svar af 18. maj 2015, jf. bilag 4, side 6

⁹⁶ Botjek A/S' svar af 18. maj 2015, jf. bilag 4, side 6

188. Botjek A/S har således ikke vedkendt sig, at (i) denne konsensusmodel er blevet vedtaget af Botjek A/S eller at (ii) konsensusmodellen er blevet udmeldt til Botjek-partnerne af Botjek A/S.

189. Endelig følger det af Botjek A/S' partneraftale, at⁹⁷:

"De opgaver, der kommer ind via Botjek, det være sig via hjemmesiden [...], fordeles centralt fra Botjeks sekretariat, idet der for den enkelte Partner og ansatte bygnings-sagkyndige fordeles ud fra [...] område med tildelte postnumre".

(Styrelsens understregning)

190. For så vidt angår hjemmesidebestillinger har Botjek A/S overfor styrelsen oplyst, at de bestillinger, der kommer fra forbrugere, der henvender sig direkte til Botjek A/S' hjemmeside, dvs. hjemmesidebestillinger, som udgangspunkt altid fordeles af Botjek A/S til de enkelte Botjek-partnere på basis af det relevante storcenter/produktionsområde

191. Det er på den baggrund styrelsens umiddelbare vurdering, at den objektive målsætning med den mulige vedtagelse har været at opdele markedet eller markederne for tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker inden for Botjek-kæden med henblik på at hindre konkurrencen på dette marked mellem de enkelte Botjek-partnere, og at den mulige vedtagelsen dermed umiddelbart har haft til formål at begrænse konkurrencen.

(iii) Den retlige og økonomiske kontekst

192. Til det sidste kriterium vil Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen vurdere vedtagelsen i den økonomiske og retlige sammenhæng, som den mulige vedtagelse optræder i. I forbindelse med vurderingen af denne sammenhæng tages der også hensyn til, hvilke produkter eller tjenesteydelser der er tale om, og hvordan de pågældende markeder er opbygget og reelt fungerer.⁹⁸

193. Som det allerede er belyst, er genstanden for undersøgelse i denne sag, om Botjek A/S har truffet en vedtagelse om en geografisk opdeling af markedet eller markederne for tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker inden for Botjek-kæden, der umiddelbart er omfattet af konkurrencelovens § 6, stk. 1, jf. stk. 2, nr. 3. I sådanne tilfælde skal der alene tages summarisk hensyn til den retlige og den økonomiske sammenhæng.⁹⁹

194. Der er umiddelbart ikke forhold i den regulatoriske kontekst, der nødvendiggør en fordeling af hjemmesidebestillinger eller en "konsensusmodel" i forhold til privatbestillinger samt restriktioner på muligheden for at markedsføre privat- og hjemmesidebestillinger.

195. Dermed er der ikke umiddelbart forhold i den sektorspecifikke lovgivning, der er til hinder for, at de enkelte Botjek-partnere indbyrdes frit kan konkurrere med hinanden.

196. For så vidt angår den økonomiske kontekst synes konsekvensen af Botjek A/S' mulige vedtagelse umiddelbart at være, at Botjek-partnerne ikke indbyrdes kan konkurrere om kunderne uden for de områder, som de er blevet tildelt af Botjek A/S. Konsekvensen er endvidere,

⁹⁷ Jf. Botjek A/S' partneraftale pkt. 2 (opgavefordeling), jf. bilag 5, side 2-3

⁹⁸ Jf. Domstolens dom af 13. december 2012 i sag C-226/11, *Expedia Inc.*, præmis 21

⁹⁹ Jf. Domstolens dom af 19. december 2013 i sag C-239/11, *Siemens*, præmis 218, C-405/05, præmis 43, Retten i Første Instans' dom af 15. september 1998 i forenede sager T-374/94 m.fl., *European Night Services m.fl. mod Kommissionen*, præmis 136, Generaladvokatens forslag til afgørelse i C-209/07, *Kommissionen mod Beef Industry m.fl.*, pkt. 47 og fodnote 26, Generaladvokatens forslag til afgørelse i sag C-67/13 P, *Groupement des cartes bancaires*, pkt. 148.

at forbrugerne ikke frit kan vælge en anden Botjek-partner, end den partner, hvis område forbrugeren på baggrund af postnummerfordelingen hører under. Konsekvensen heraf vedrører Botjek-kædens privatbestillinger, der som minimum andrager en værdi på ca. [...] mio. kr.¹⁰⁰ og – målt i værdi - udgør henholdsvis [...] pct. af værdien af Botjek-kædens samlede antal bestillinger og [...] ¹⁰¹ pct. af alle bestillinger af henholdsvis tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker. Botjek-kædens hjemmesidebestillinger vedrørte kun [...] rapporter, der skønnes at udgøre under [...] pct. af omsætningen for alle tre typer af rapporter.

197. Den retlige og økonomiske kontekst bekræfter og understøtter således umiddelbart, at den mulige vedtagelses indhold og dens objektive formål udgør en opdeling af markedet inden for Botjek-kæden, der har haft til formål at begrænse konkurrencen.
198. Samlet vurderer styrelsen umiddelbart, at den mulige vedtagelse har haft til formål at begrænse konkurrencen, og at denne mulige vedtagelse har tilstrækkelige skadelige virkninger til, at det ikke er nødvendigt at undersøge vedtagelsens følger.

4.3.4 Mærkbar konkurrencebegrænsning

199. Den fjerde betingelse for, at forbuddet i konkurrencelovens § 6 finder anvendelse, er som nævnt, at konkurrencebegrænsningen er mærkbar. Hvorvidt en konkurrencebegrænsning er mærkbar beror dels på en kvantitativ og - medmindre aftalen/vedtagelsen mv. har til formål at begrænse konkurrencen - en kvalitativ vurdering.
200. Det kvantitative mærkbarhedskrav afhænger som udgangspunkt af virksomhedernes omsætning og/eller markedsandele og følger af konkurrencelovens § 7.
201. Efter konkurrencelovens § 7, stk. 1, gælder forbuddet mod konkurrencebegrænsende aftaler m.v. ikke, hvis de deltagende virksomheder har:
 - en samlet årlig omsætning på under 1 mia. kr. og en samlet markedsandel for den pågældende vare eller tjenesteydelse på under 10 pct., eller
 - en samlet årlig omsætning på under 150 mio. kr.
202. Disse undtagelser gælder dog ikke, hvis der er tale om en aftale, vedtagelse eller samordnet praksis, der består i (i) priser, avancer m.v. for salget eller videresalget af varer eller tjenesteydelser (ii) begrænsninger af produktion eller salg, (iii) opdeling af markeder eller kunder og (iv) forudgående regulering af bud, fastsættelse af betingelser for åbning af bud, udskydelse af bud, forudgående anmeldelse af bud eller anden form for samarbejde inden tilbudsgivningen, jf. konkurrencelovens § 7, stk. 2.
203. Som bekrævet i ovenfor er det Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens umiddelbare vurdering, at den mulige vedtagelse vedrører markedsdeling, og den er dermed ikke er undtaget fra forbuddet mod konkurrencebegrænsende aftaler m.v. i konkurrencelovens § 6 i medfør af konkurrencelovens § 7, stk. 1, uanset Botjek-kædens omsætning og markedsandele.
204. Der skal ikke foretages en vurdering af kvalitativ mærkbarhed ved til formål-overtrædelser. Der kan henvises til Domstolens dom i *Expedia-sagen*, hvor Domstolen i relation til aftaler

¹⁰⁰ Jf. Botjek A/S' svar af henholdsvis 27. marts 2015 og 11. august 2015 og mødereferat af møde den 21. april 2015 mellem styrelsen og Botjek A/S, jf. henholdsvis bilag 2, side 3 og bilag 3, side 6 og bilag 15, side 1-2.

¹⁰¹ Jf. Do, jf. henholdsvis bilag 2, side 3 og bilag 3, side 6 og bilag 15, side 1-2.

m.v., der har til formål at begrænse konkurrencen, udtaler følgende: *"Det må således fastslås, at en aftale, der kan påvirke samhandelen mellem medlemsstater, og som har et konkurrencebegrænsende formål, efter sin art og uanset faktiske følger udgør en mærkbar begrænsning af konkurrencen."*¹⁰²

205. På den baggrund er det sammenfattende styrelsens umiddelbare vurdering, at den mulige vedtagelse udgør en mærkbar begrænsning af konkurrencen, og således er omfattet af konkurrencelovens § 6, stk. 1, jf. stk. 2, nr. 3 og stk. 3.

4.3.5 Konklusion vedrørende konkurrencelovens § 6

206. På baggrund af ovenstående er det Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens umiddelbare vurdering:

- At Botjek A/S udgør en sammenslutning af virksomheder, som er omfattet af virksomhedsbegrebet i konkurrenceloven
- At Botjek A/S har truffet en mulig vedtagelse om en geografisk opdeling af markedet inden for Botjek-kæden
- At den mulige vedtagelse har haft til formål at begrænse konkurrencen inden for Botjek-kæden på markedet, og
- At den mulige vedtagelse om opdeling af markedet udgør en mærkbar konkurrencebegrænsning i strid med konkurrencelovens § 6, stk. 1, jf. stk. 2, nr. 3.

4.4 FRITAGELSE

207. En vedtagelse kan være fritaget fra forbuddet i konkurrencelovens § 6. Det kan enten skyldes, at aftalen er omfattet af en gruppefritagelse og dermed fritaget fra forbuddet i konkurrencelovens § 6, eller også kan det skyldes, at den er individuelt fritaget fra forbuddet i konkurrencelovens § 6 i medfør af konkurrencelovens § 8, stk. 1.

4.4.1 Vedtagelsen er ikke omfattet af en gruppefritagelse

208. Vedtagelsen er ikke omfattet af nogen gruppefritagelse, idet markedsdeling er forbudt. Det er derfor relevant at vurdere, om vedtagelsen kan fritages fra forbuddet i konkurrencelovens § 6 i medfør af den individuelle fritagelsesmulighed i konkurrencelovens § 8, stk. 1.

4.4.2 Vedtagelsen opfylder ikke betingelserne for en individuel fritagelse efter konkurrencelovens § 8

209. Det følger af konkurrencelovens § 8, stk. 1,¹⁰³ at forbuddet i konkurrencelovens § 6, stk. 1, ikke finder anvendelse, hvis en aftale mellem virksomheder, en vedtagelse indenfor en sammenslutning af virksomheder eller en samordnet praksis mellem virksomheder opfylder fire betingelser.
210. De fire – kumulative – betingelser er, at aftalen m.v.:

¹⁰² Jf. Domstolens dom af 3. december 2012 i sag C-226/11, *Expedia Inc.*, præmis 37.

¹⁰³ Bestemmelsen svarer indholdsmæssigt til TEUF artikel 101, stk. 3.

- 1) bidrager til at styrke effektiviteten i produktionen eller distributionen af varer eller tjenesteydelser eller fremmer den tekniske eller økonomiske udvikling
 - 2) sikrer forbrugerne en rimelig andel af fordelene herved
 - 3) ikke pålægger virksomhederne begrænsninger, som er unødvendige for at nå disse mål
 - 4) ikke giver virksomhederne mulighed for at udelukke konkurrencen for en væsentlig del af de pågældende varer eller tjenesteydelser.
211. Konkurrencelovens § 8, stk. 1 sonder ikke mellem alvorlige og ikke-alvorlige konkurrencebegrænsninger. I princippet kan alle konkurrencebegrænsende aftaler derfor opnå fritagelse, men det må kræve en særlig underbygget begrundelse, hvis aftaler, som indeholder alvorlige konkurrencebegrænsninger, skal kunne opfylde betingelserne i konkurrencelovens § 8. Det er således ikke sandsynligt, at alvorlige konkurrencebegrænsninger opfylder betingelserne for fritagelse i konkurrencelovens § 8, stk. 1.
212. Det er virksomhederne, der har bevisbyrden for, at alle betingelserne for individuel fritagelse i konkurrencelovens § 8, stk. 1, er opfyldt.¹⁰⁴
213. Da Botjek A/S ikke har påberåbt sig effektivitetsgevinster, og da det er Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens umiddelbare vurdering ud fra de foreliggende oplysninger, at betingelserne i § 8, stk. 1 ikke er opfyldt, redegøres der imidlertid ikke nærmere for, hvorvidt hver enkelt af de fire betingelser i § 8, stk. 1, er opfyldt.

4.5 TILSAGN

4.5.1 Tilsagn

214. Efter drøftelser med Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har Botjek A/S den 29. oktober 2015 afgivet tilsagn med henblik på at imødekomme styrelsens konkurrenceretlige betænkeligheder. Tilsagnet er gengivet i sin helhed i afsnit 2.1 ovenfor.

4.5.2 Vurdering af tilsagn

215. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen vurderer, at de af Botjek A/S afgivne tilsagn imødekommer styrelsens konkurrenceretlige betænkeligheder, der vedrører en mulig ulovlig markedsdeling.
216. Tilsagnene indebærer overordnet, at Botjek A/S forpligter sig til hverken at opfordre eller medvirke til ulovlig markedsdeling i strid med konkurrencelovens § 6 og TEUF-Traktatens artikel 101.
217. Tilsagnene indebærer blandt andet præciseringer i Botjek A/S' partneraftaler med Botjek-partnerne og i Botjek A/S' interne retningslinjer, så det fremadrettet vil være tydeligt for både nuværende og nye medlemmer af Botjek-kæden, at enhver Botjek-partner frit kan udføre

¹⁰⁴ Jf. FT 2004/05, 1. samling, tillæg A, side 1638 v.sp.

såkaldte hjemmeside- og privatbestillinger og markedsføre sig selv for så vidt angår disse bestillinger uden for det område, som er tildelt Botjek-partneren.

218. Samtidig har Botjek A/S forpligtet sig til at udsende en skrivelse til samtlige medlemmer, hvor den tidligere partnerinfo af 17. april 2012 tilbagekaldes. Af samme skrivelse vil det ligeledes klart fremgå, at der i Botjek A/S ikke må aftales begrænsninger for, hvor den enkelte Botjek-partner må udføre såkaldte hjemmeside- og privatbestillinger og markedsføre sig selv for så vidt angår disse typer af bestillinger, så de enkelte Botjek-partnere heller ikke indbyrdes laver aftaler om markedsdeling.
219. I forhold til den fælles hjemmeside, "Botjek.dk", forpligter Botjek A/S sig til, at ændre opbygningen, så det fremover vil være nemmere og ikke mindst mere naturligt for en boligsælger, selv at udvælge og tage kontakt til den Botjek-partner, som denne ønsker et tilbud fra. Skulle boligsælgeren alligevel tage direkte kontakt til Botjek A/S, vil der ikke længere ske viderefordeling af denne potentielle kunde til en lokal Botjek-partner. I stedet vil en sådan kunde fremadrettet få besked om, at kunden selv skal vælge mellem samtlige Botjek-partnere.
220. For forbrugeren - boligsælger - indebærer tilsagnene samlet set, at denne frit kan foretage en bestilling hos en hvilken som helst Botjek-partner, uanset i hvilket postnummer boligsælgeren bor. Hertil kommer, at i de tilfælde, hvor forbrugeren henvender sig direkte til Botjek A/S, sker der ikke længere en automatisk viderefordeling af en sådan henvendelse, idet det som følge af tilsagnene fremover er boligsælgeren, der selv skal vælge, hvilken Botjek-partner, som vedkommende ønsker at anvende.
221. Tilsagnene indebærer også, at Botjek-partnerne frit kan konkurrere om både privat- og hjemmesidebestillinger, herunder ved at udføre og markedsføre privatbestillinger såvel inden som uden for deres eget arronderingsområde.
222. Tilsagnene er ikke tidsbegrænsede, da de potentielle konkurrencelovsovertrædelser, som tilsagnet søger at modvirke, ikke kan afgrænses til en bestemt tidsperiode.
223. Styrelsen har foretaget en helhedsvurdering og fundet, at sagen bør afsluttes med tilsagn, idet styrelsens betænkeligheder ved spørgsmålet om, hvorvidt Botjek A/S har truffet en vedtagelse om en geografisk opdeling af markedet eller markederne inden for Botjek-kæden, imødekomes ved Botjek A/S' tilsagn.
224. Ved vurderingen af, om sagen er egnet til at afsluttet med tilsagn har styrelsen lagt vægt på flere forhold, der uddybes nedenfor.
225. Styrelsen har blandt andet lagt vægt på, at Botjek A/S har oplyst, at der umiddelbart i forlængelse af styrelsens kontrolundersøgelse blev gjort op med den såkaldte konsensus-model, så Botjek-partnerne nu frit kan udføre privatbestillinger og hjemmesidebestillinger uden for deres tildelte områder.
226. Der er endvidere lagt vægt på, at der med denne tilsagnsløsning opnås den samme effekt på markedet – nemlig at forhindre ulovlig markedsdeling mellem konkurrerende virksomheder – som hvis sagen var gennemført som en påbudssag.
227. Styrelsen har herudover tillagt det vægt, at Botjek A/S tidligt i sagsforløbet - allerede ved mødet den 24. juni 2015 om styrelsens meddelelse om betænkeligheder – tilkendegav, at Botjek A/S var indstillet på at afgive tilsagn. Hertil kommer, at Botjek A/S har bestræbt sig på at udfærdige tilsagnene hurtigt derefter.

228. Endeligt har styrelsen lagt vægt på, at en tilsagnsløsning er ressourcebesparende for styrelsen. Det skyldes, dels at der ikke skal tages endelig stilling til afgrænsningen af det relevante marked, herunder om der foreligger et samlet marked for alle typer rapporter eller om der er tale om særskilte markeder for hver type rapport, dels at der ikke skal tages endelig stilling til, om der er sket en overtrædelse af konkurrencelovens § 6.

4.6 SAMLET KONKLUSION

229. På baggrund af ovenstående er det Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens umiddelbare vurdering:
- At det relevante produktmarked kan afgrænses til markedet eller markederne for salg af tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker i Danmark. Styrelsen har dog ikke foretaget en endelig afgrænsning af det relevante marked, idet Botjek A/S' tilsagn under alle omstændigheder imødekommer styrelsens betænkeligheder
 - At den mulige vedtagelse om markedsdeling indenfor Botjek-kæden ikke kan påvirke samhandelen mellem medlemsstater mærkbart
 - At Botjek A/S udgør en sammenslutning af virksomheder, der opfylder virksomhedsbegrebet i konkurrenceloven
 - At Botjek A/S har truffet en mulig vedtagelse om en geografisk opdeling af markedet inden for Botjek-kæden
 - At den mulige vedtagelsen har haft til formål at begrænse konkurrencen inden for Botjek-kæden på markedet eller markederne for salg af tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærker i Danmark
 - At den mulige vedtagelse om opdeling af markedet inden for Botjek-kæden udgør en mærkbar konkurrencebegrænsning i strid med konkurrencelovens § 6, stk. 1, jf. stk. 2, nr. 3
 - At den mulige vedtagelse ikke falder ind under en gruppefritagelse og
 - At Botjek A/S har ikke gjort gældende, at adfærden opfylder betingelserne for en individuel fritagelse efter konkurrencelovens § 8, stk. 1.
230. Styrelsen har foretaget en helhedsvurdering af sagens omstændigheder og finder på baggrund heraf, at sagen bør afsluttes med tilsagn, idet styrelsens betænkeligheder ved Botjek A/S' mulige vedtagelse om en geografisk opdeling af markedet inden for Botjek-kæden under alle omstændigheder imødekommes ved Botjek A/S' tilsagn.

BILAG

- Bilag 1:** Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens meddelelse om betænkeligheder af 1. juni 2015
- Bilag 2:** Botjek A/S' svar af 27. marts 2015
- Bilag 3:** Mødereferat af 21. maj 2015 fra møde den 21. april 2015 mellem Botjek A/S og Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen
- Bilag 4:** Botjek A/S' svar af 18. maj 2015
- Bilag 5:** Botjek A/S' partneraftale med Botjek Holte af 6. juli 2010 (eksempel på Botjek A/S' partneraftale)
- Bilag 6:** Botjek A/S' vedtægter af 25. juni 2010
- Bilag 7:** Botjek A/S' referat af bestyrelsesmøde den 16. november 2011
- Bilag 8:** Botjek A/S' interne retningslinjer, dateret den 5. november 2009, men indeholder også retningslinjer af senere datoer, udvalgte dele, herunder:
- retningslinje nr. 5.8, *Fordeling af sager* af 10. januar 2018
 - retningslinje nr. 5.17, *Markedsføring, salgsaktiviteter mv.* af 1. december 2008
 - interne retningslinje: *Private bestillinger* af 5. november 2009
- Bilag 9:** Botjek A/S ledelsens e-mail af 10. februar 2012 om strategi og arrondering
- Bilag 10:** Oversigt over arronderingskort med 14 storcentre – februar 2012
- Bilag 11:** Botjeks daværende økonomidirektør (og nuværende direktørs) e-mail af 10. februar 2012 e-mail til [en Botjek-partner]
- Bilag 12:** Botjek A/S' daværende direktør og daværende økonomidirektør (og nuværende direktørs) partnerinfo nr. 2-2012 af 17. april 2012 om "*Arrondering*"
- Bilag 13:** Disciplinæraf afgørelse af 17. april 2012, fra Botjek A/S' ledelse til [en Botjek-partner]
- Bilag 14:** Botjek A/S' svar af 9. juni 2015
- Bilag 15:** Botjek A/S' svar af 11. august 2015
- Bilag 16:** Botjek A/S' svar af 19. juni 2015 på styrelsens meddelelse om betænkeligheder.

Bilag 17: Botjek A/S' svar af 3. november 2015 vedrørende høringen af klagepunktsmeddelelsen.