

Nærings- og fiskeridepartementet

Høring – forbud mot servitutter m.m - dagligvarevirksomhet

Om NHO Service og Handel: NHO Service og Handel skal bidra til økt seriøsitet i arbeidslivet, økt inkludering og bærekraft, økt kompetanse og utvikling av bedre tjenester. NHO Service og Handel har samlet over 7.900 virksomheter med 92.000 årsverk.

Det vises til høring av forskrift om forbud mot negative servitutter og eksklusive leieavtaler i dagligvaremarkedet.

En servitutt er en begrenset rett til å råde over en annens eiendom, se servituttlova § 1. En negativ servitutt gir rettighetshaver en rett til å nekte en spesifikk bruk av eiendommen. Disse kan være av svært langvarig karakter.

Det vises til høringsnotatet og redegjørelse om barrierer for nyetablering av konkurransedyktige alternativ i dagens dagligvaremarked: *Som del av oppfølgingen til tiltaket i dagligvaremeldingen, har Konkurransetilsynet i 2021 kartlagt bruken av servitutter og klausuler i dagligvaremarkedet. Konkurransetilsynet avdekket at negative servitutter som hindrer dagligvaredrift på eiendommer, i utstrakt grad benyttes av dagligvarekjedene i Norge.*

Utgangspunktet er at det ligger til eier å disponere eller legge begrensninger for bruken av eiendom, så lenge bruken tilfredsstiller offentlige krav og tillatelser for type virksomhet. I enkelte tilfeller kan også bruk av eiendom kreve særdeles store investeringer for å realisere et nytt potensiale.

Innskrenkninger i rettighetshavers avtalerett må ha vektige grunner som f.eks. konkurranserettens samfunnbegrunnede formål og rammer. I denne sammenheng kan særskilte hensyn gjøre seg gjeldende for enkelte markeder, og det krever tydeligheten som kan følge med en forskriftsregulering. Det gjelder både for de som berøres og de som faller utenfor særreglene.

NHO SH deler oppfatningen om at negative servitutter m.m. kan bidra til høyere etableringsterskel for denne sektoren. Det kan heller ikke utelukkes at servitutter m.m. kan fungere som et bredere strategisk virkemiddel for å vinne kjerneområder og dermed holde ny konkurranse unna i lang tid. Lokasjoner som gir tilgang til et opparbeidede marked kan også være en forutsetning for fotfeste utover eiendommene som er beheftet med servitutt eller eksklusivitet.

NHO SH er derfor positiv til forskriftsregulering som forsterker et forbud mot eksklusivitetsavtaler og negative servitutter innen dagligvarehandel.

Når det gjelder de øvrige spørsmålene som høringen stiller, oppfatter vi at det er dagligvareaktørene som har erfart barrierene som kan bidra mest til det nærmere innholdet i forskriften. I vår sammenheng vil vi gjerne peke på høringssvaret til Rema 1000 ved Advokatfirmaet BAHN, som utdyper forbedringer til forskriftsteksten. Herunder slutter vi oss til REMA 1000s påpekninger om:

- Om objektive kriterier og §1: At høringsnotatet under punkt 7.2 definerer et «*absolutt forbud mot servitutter som er et resultat av ensidig atferd og hvor rettighetshaver er en dagligvarekjede, eller hvor en dagligvarekjede på annen måte er beskyttet fra konkurranse*» og at dette bør tas inn i selve forskriften. Dette avgrenser mot andre servitutter på en forståelig måte.
- § 2, om foreslått terskel på 50%: *En terskel på 40 % vil treffe bedre og bidra til at forskriften mer effektivt hindrer konkurranseskadelig atferd. Samt "at vilkåret i bokstav b om at det er færre enn tre aktører i det lokale markedet bør fjernes".*
- Tydeliggjøring av sanksjonering, ved overtredelse.
- At forskriften bør "pålegge dagligvareaktørene en plikt til å gi opplysninger om slike forhold til Konkurransetilsynet. Opplysningsplikten bør være supplerende til forskriftens forbud."

Avslutningsvis vil vi understreke at reguleringen skal understøtte etableringsinitiativ fra aktører som er ønsket, men som ikke finnes i markedet i dag. Barrieren må derfor senkes på dette området, samt andre.

Med vennlig hilsen

Digitalt signert

Henrik Bjørge

Advokat