

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
Kampmannsgade 1
1780 København V

Att: Fuldmægtig Hamad S. Butt

København, den
24. februar 2007

Vedrørende Erhvervs- og Selskabsstyrelsens sag nr 2007-0011236

Tak for jeres henvendelse, her er vores bemærkninger til redegørelsen fra Dansk Ejendomsmæglerforening(DE)

Vi mener ikke, at kravene til et offentligt tilgængeligt søgesystem jvf. lov om fast ejendom §5a længere er opretholdt, efter at boligsiden.dk den 10.februar 2007 blokerede for vores adgang til systemet.

Det er vores klare opfattelse, at boligsiden.dk er bragt til veje, således at Dansk Ejendomsmæglerforening kan opretholde et reelt monopol på alle informationer vedrørende det danske boligmarked, og dermed kan modvirke, at boligsøgende borgere kan få et aktuelt øjebliksbillede af situationen på det danske boligmarked, men istedet må vente på generelle statistikker , som typisk offentliggøres med stor forsinkelse.

Vi mener endvidere, at boligsiden.dk er DE's bud på et absolut minimalistisk søgesystem, som er designet til kun lige akkurat at overholde kravene i §5a (bortset fra det med den offentlige adgang).

Man kan ved selvsyn konstatere, at boligsiden.dk ikke har været videreudviklet siden oktober 1999 ved at besøge Internet Archive på adressen:

http://web.archive.org/web/*/www.boligsiden.dk

Hvis DE med boligsiden.dk får lov at opretholde deres monopol ved blokering af andre portaler, vil boligsøgende ikke have mulighed for at få adgang til et teknisk tidssvarende system, med adgang til alle de nye muligheder som er kommet til siden 1999, og som et søgesystem idag bør indeholde til gavn for et frit og effektivt boligmarked.

Som eksempler kan nævnes:

- Geografisk søgning i en separat applikation på den boligsøgendes maskine
- Geografisk søgning via kort i en webbrowser
- Søge på boliger på en specifik vej
- Fuldtekst søgning
- Søgning efter kvadratmeterpris

Basisdata bør gøres nemt tilgængelige i et system, hvor tredjeparter såsom Boliga.dk og andre portaler kan bidrage med udvikling af nye og mere effektive måder at søge bolig på. Og vi kan endvidere bidrage til en større gennemsigtighed og mere effektiv prisdannelse på boligmarkedet ved

at kunne vise statistikker og data om prisfald/prisstigninger. Vi skal i den anledning opfordre til, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen foranlediger et sådant offentligt tilgængeligt system oprettet eller bragt i udbud til en alment kvalificeret part, som er uafhængig af ejendomsmæglerne og deres forening, der ved deres ageren specifikt synes at ville forhindre visse oplysninger i at nå forbrugeren.

Et sådant system bør give mulighed for, at tredjeparter hver nat kan gå ind og hente en natlig udgave af databasen og/eller bare de daglige ændringer til denne. Og ved hjælp af den frie konkurrence skal disse tredjeparter nok sørge for, at det mest optimale søgesystem bliver lavet. Så kan brugerne helt selv vælge hvilket system, de vil bruge til at søge bolig med.

Helt specifikt er den tekniske løsning vi foreslår at der etableres et fælles dataformat, distribueret via xml. Dette kan også være med til at sikre mæglerne og sælgere at data ikke ender med at fremstå forkert/ukorrekt på andre sider, som DE udtrykker frygt for i deres redegørelse. Vi foreslår at der hver nat lægges en komprimeret xml fil ud indeholdende alle de ca 50.000 boliger til salg. Og tilsvarende at der hver nat lægges en komprimeret xml fil ud indeholdende dagens ændringer.

Med hensyn til de punkter DE nævner i deres redegørelse, vil vi gerne gennemgå dem en for en.

Punkt 1 og 2)

Vi er ikke enige i DE's påstand om, at data'ene på boligsiden.dk tilhører dem, der har fremskaffet dem. Vi vil gerne henlede opmærksomheden på "Rettens Bemærkninger" i dommen i Ofir/Home sagen fra 24. februar 2006, hvor man kan læse:

"Under de anførte omstændigheder finder retten ikke, at home.dk databasen, hvis oprettelse i det væsentlige må anses at være afledt af home-kædens hovedvirksomhed, salg af fast ejendom, til brug for annoncering og præsentation af de udbudte ejendomme, i databaseretlig henseende består af indsamlet, allerede eksisterende materiale, og den ved databasedirektivet art. 7, stk. 1, etablerede databasebeskyttelse, jf. ophavsretslovens § 71, stk. 1, der må forstås i overensstemmelse hermed, omfatter derfor ikke denne database."

Vi mener at det samme argument gælder i forhold til boligsiden.dk.

Punkt 3)

Retten bemærker i ovennævnte sag yderligere:

"Søgetjenester, der af forskelligt tilsnit må antages at blive stadig mere almindelige på internettet, må anses som ønskværdige som værende nødvendige for funktionen af dagens internet som medie for søgning og udveksling af en uhyre omfangsrig og stadig stigende mængde af informationer. Den databasebeskyttelse, som er et sigte med databasedirektivet, afspejler også disse forhold. Det må anses for almindeligt, at der på søgetjenester stilles dybe link til rådighed, hvorved brugeren på en effektiv måde kan komme direkte til de ønskede oplysninger, hvilket, som internettet er indrettet og fungerer, gennemgående må antages at være i overensstemmelse med de interesser, der forfølges af dem, der vælger at benytte internettet til tilgængeliggørelse af oplysninger for offentligheden."

Aktører, herunder udbydere, på internettet, må således påregne, at der fra søgetjenesterne etableres link til de oprettede sider uanset disses opbygning og indbyrdes sammenhæng, dvs. også til undersider som sagsøgerens ejendomsannoncesider."

Boliga.dk er en søgemaskine i ovenstående forstand. Vi anser ikke vores søgeresultater for boligannoncer. Vi bringer søgeresultater og viser nogle af de faktuelle oplysninger om boligen og andre ting, der kan have relevans for søgeresultatet, såsom geografisk lokalisering og relevante links. Vi viser kun oplysninger, der har til formål at gøre brugeren i stand til hurtigt at vurdere, om boligen har hans/hendes interesse, præcis samme koncept som når søgemaskiner som Google viser et lille uddrag fra et dokument og på denne måde gør brugeren i stand til at vurdere, om han/hun vil klikke på et link og læse hele dokumentet. Selve boligannoncen med de fuldstændige data, beskrivende tekst og billeder må brugeren se hos ejendomsmægleren, som vi iøvrigt linker loyalt og ensartet til.

Vi mener absolut ikke, der er hold i DE's påstand om at søgemaskiner som vores ikke må præsentere søgeresultater og linke til boligannoncer. Det skal også bemærkes, at tilsvarende boligsøgemaskiner har været i drift på adskillige store danske portaler i en lang årrække.

Vi anser dette punkt som et slet skjult forsøg på at bortlede opmærksomheden fra kernen i sagen, som er, hvorvidt der eksisterer et offentligt tilgængeligt søgesystem for boliger, efter at boligsiden.dk begyndte at blokere for tilgang til boligdata.

Punkt 4)

Vi mener ikke det er boligsiden.dk's job at sikre, at Ejendomsomsætningsloven bliver overholdt på sider, der ikke har noget med dem at gøre.

Punkt 5)

Vi kan kun tale ud fra vores egen erfaring, men den tekniske belastning af DE's system ved vores natlige gennemgang var umærkelig, da vi selvfølgelig sørgede for dels at hente data om natten og dels indsatte forsinkelse mellem hver forespørgsel.

Som tidligere nævnt kunne boligsiden.dk øjeblikkeligt og uden særlig arbejdsindsats vælge at lægge et automatisk dagligt udtræk af databasen til download fx som en komprimeret xml fil, dette ville fjerne ethvert pres fra boligsøgemaskiner som vores.

Afslutningsvis skal vi tilføje, at vi meget gerne vil være behjælpelige med yderligere input, hvis Erhvervs- og Selskabsstyrelsen beslutter sig for at tage skridt til at oprette eller udbyde et nyt system.

Med venlig hilsen

På vegne af Boliga.dk
Jonas Åradsson