

ÚRSKURÐUR

áfrýjunarnefndar samkeppnismála

í máli nr. 17/1998

Leifur Sveinsson

gegn

samkeppnisráði

I.

Með bréfi, dags. 9. desember 1998, sem barst nefndinni þann 10. desember s.á., hefur Leifur Sveinsson lögfræðingur, kært [ákvörðun samkeppnisráðs nr. 40/1998](#), dags. 25. nóvember 1998.

Í hinni kærðu ákvörðun kemur fram að samkeppnisráð telji ekki ástæðu til að hafast frekar að vegna erindis áfrýjanda til Samkeppnisstofnunar og að dómstólar séu best til þess fallnir að leysa úr því máli.

Áfrýjandi krefst þess að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi og að áfrýjunarnefnd samkeppnismála veiti áfrýjanda leyfi til að leigja Karli Davíðssyni húsnæði sitt í Kaupangi, Akureyri.

Samkeppnisráð krefst þess að ákvörðunin verði staðfest með vísan til forsendna.

II.

Málavextir eru þeir að áfrýjandi, sem er eigandi að tilteknu húsnæði í verslunarmiðstöðinni Kaupangi á Akureyri, fékk beiðni fyrri hluta árs 1998, frá Karli Davíðssyni um að fá leigt húsnæði áfrýjanda fyrir gleraugnaverslun. Áfrýjandi fékk þá þær upplýsingar hjá formanni stjórnar Kaupangs að honum væri óheimilt að leigja húsnæði sitt fyrir starfsemi sem fyrir væri í verslunarmiðstöðinni, m.a. vegna ákvæða í sameignarsamningi um Kaupang frá árinu 1983.

Með bréfi, dags. 26. mars 1998, leitaði áfrýjandi að því er virðist m.a. eftir áliti Samkeppnisstofnunar á gildi fyrrgreinds sameignarsamnings. Í 7. gr. samningsins er svohljóðandi ákvæði:

„Eigi má starfrækja tvær eða fleiri samsvarandi verslanir eða starfsemi í eigninni (tannlæknaþjónusta undanskilin). Óheimilt er að breyta um þá starfsemi sem þegar er hafin, nema stjórn húsfélagsins samþykki sbr. 3. gr. samþykktar fyrir húsfélagið. Skal það samþykki jafnan veitt ef samsvarandi verslun eða

starfsemi er ekki í húsinu sem breyta á yfir í. Ef skipt er um rekstrarform, fellur fyrri réttur sjálfkrafa niður.“

Málsmeðferð Samkeppnisstofnunar og samkeppnisráðs er ítarlega lýst í hinni kærðu ákvörðun og vísast til þess er þar segir.

Á fundi samkeppnisráðs 25. nóvember 1998 var tekin ákvörðun í máli þessu. Ákvörðunarorðin eru svohljóðandi:

„Ekki þykir ástæða til að hafast frekar að í máli þessu.“

Mál þetta var flutt skriflega fyrir áfrýjunarnefnd samkeppnismála.

III.

Áfrýjandi bendir á að á Akureyri starfi aðeins tveir augnlæknar en þeir séu með sameiginlega stofu í Kaupangi. Fyrir neðan læknastofu þeirra sé gleraugnaverslunin Geisli hf. Áfrýjandi telur að flestir sem fari til augnlæknanna fari beint til Geisla vegna nálægðar verslunarinnar við læknastofuna. Geri þetta samkeppnisstöðu Karls Davíðssonar sem rekur einnig gleraugnaverslun mjög erfiða og því hafi hann óskað eftir að fá leigt húsnæði áfrýjanda í Kaupangi.

Áfrýjandi bendir á að í Kaupangi starfi tveir augnlæknar, tveir tannlæknar og tvær hársnyrtistofur. Áfrýjandi telur nauðsynlegt vegna samkeppni í gleraugnasölu á Akureyri að honum verði leyft að leigja húsnæði sitt fyrir gleraugnaverslun.

Áfrýjandi bendir á að sameignarsamningurinn um verslunarmiðstöðina Kaupang sé orðinn 15 ára. Við þær aðstæður sem ríktu þá í þjóðfélaginu hafi hann verið ágætur enda hafi samkeppnislögin þá ekki öðlast gildi. Í dag séu breyttar aðstæður, samningurinn sé úreltur og muni ekki halda fyrir dómstólum.

Áfrýjandi kveður eign sína gerða verðlausa ef hússtjórninni sé heimilt að neita honum um að leigja þeim eina aðila sem sóst hafi eftir að leigja húsnæðið. Þá bendir hann á að eign sín sé til sölu og hafi Karli Davíðssyni verið boðin hún til kaups.

Áfrýjandi telur að ákvæði 7. gr. umrædds sameignarsamnings sé verulega samkeppnishamlandi. Þá telur hann að samningurinn sé í andstöðu við 72. og 75. gr. stjórnarskrárinnar. Samkvæmt 75. gr. hennar sé aðeins heimilt að setja atvinnufrelsi skorður ef almannaheill krefst þess en um slíkt sé ekki að ræða í Kaupangi.

Þá bendir áfrýjandi á að hann hafi ekki verið eigandi að R-hluta Kaupangs á þeim tíma sem sameignarsamningurinn var gerður og sé því ekki bundinn af honum.

Samkeppnisráð vísar til forsendna hinnar kærðu ákvörðunar máli sínu til stuðnings.

IV.

Niðurstöður.

Kæru áfrýjanda í máli þessu ber að túlka svo að, jafnframt því að fella hina kærðu ákvörðun samkeppnisráðs úr gildi, grípi áfrýjunarnefnd samkeppnis-mála til þeirra úrræða sem lög heimila til að leyfa áfrýjanda að stofna til þeirra leiguviðskipta um hlutaðaeigandi húsnæði sem fyrr eru rakin.

Meðal framlagðra gagna í máli þessu er „sameignarsamningur á eigninni Kaupangur við Mýrarveg á Akureyri“, en í þeirri húseign er rekin margvísleg sölu- og þjónustustarfsemi á vegum fjölmargra aðila, að hluta til á grundvelli húsaleigusamninga við eigendur einstakra hluta hússins. Um er að ræða vel staðsetta stórbyggingu sem dregur til sín fjölda viðskiptavina af hlutaðeigandi markaðssvæði.

Verður að telja að hver og einn eigandi að einstökum húshlutum sé almennt bundinn af ákvæðum fyrrnefnds sameignarsamnings, svo framarlega sem þau fáist staðist lög. Gildir þetta um áfrýjanda jafnt sem aðra eigendur hússins, en við það verður að miða, að við kaup sín á umræddum húshluta hafi hann gengið að samningnum með eðlilegum en óorðuðum fyrirvara um lögmæti einstakra ákvæða samningsins, er fyrr greindi.

Í 7. gr. sameignarsamningsins segir m.a. að „eigi megi starfrækja tvær eða fleiri samsvarandi verslanir eða starfsemi í eigninni“ að tannlækningaþjónustu undanskilinni. Er hússtjórn eignarinnar ætlað að framfylgja þessu ákvæði samningsins sem öðrum. Af gögnum málsins kemur þó fram, að í einstaka tilvikum hafi verið vikið frá þessu ákvæði með samþykki hlutaðeigandi aðila. Fyrir liggur að áfrýjanda hefur verið neitað um að leigja sinn hluta hússins til Karls Davíðssonar gleraugnasala, er sóttist eftir húsnæðinu fyrir starfsemi sína, með vísun til þess að annar gleraugnasali væri fyrir með verslun sína í húsinu og fengi því fyrirhugaður verslunarrekstur annars aðila á sama sviði ekki staðist samkvæmt nefndu ákvæði samningsins.

Áfrýjandi hefur staðhæft að á Akureyri starfi nú einungis tveir augnlæknar. Hefur Samkeppnisstofnun ekki mótmælt þeirri fullyrðingu og verður hún lögð til grundvallar hér.

Í ljósi þess að umræddir augnlæknar reka sameiginlega augnlæknastofu í Kaupangi fer ekki á milli mála að viðskiptaaðstaða þess gleraugnasala sem nú hefur verslun sína í næsta nágrenni þeirra í húsinu er sérlega hagkvæm og reyndar einstök enda má vænta þess að sjúklingar augnlæknanna leiti mun fremur til hans en annarra gleraugnasala nær eða fjær. Nýtur þessi gleraugnasali m.a. sérstöðu sinnar í skjóli umrædds ákvæðis í sameignarsamningnum um húseignina og nágrennis við augnlæknanna.

Miðað við þær sérstöku aðstæður sem hér hefur verið lýst verður að telja að umrætt ákvæði 7. gr. sameignarsamningsins leiði til takmörkunnar á frelsi í atvinnurekstri, sbr. 1. gr. samkeppnislaga.

Eru umræddar aðstæður þess gleraugnasala sem fyrir er í húsinu með þeim hætti að réttlætt geti íhlutun samkeppnisyrvalda skv. 17. gr. samkeppnislaga.

Neytendur hafa augljósa hagsmuni af því að Karl Davíðsson geti sett upp gleraugnaverslun sína í umræddu húsnæði sem leigutaki á vegum áfrýjanda. Leiðir þetta bæði af nálægðinni við einu augnlæknanna á markaðssvæðinu, sem fyrr var lýst, og að öðru leyti af einkar hagstæðri staðsetningu Kaupangs á því svæði. Eins og markaðsaðstæðum í þessari viðskiptagrein er háttað á Akureyri og nærsveitum veldur fyrrnefnd höfnun hússtjórnar á verslunarrekstri Karls Davíðssonar á þessum stað neytendum umtalsverðu óhagræði, sem jafna má til viðskiptatálmana í merkingu 17. gr. samkeppnislaga. Í því sambandi er og ljóst að neytendum á umræddu markaðssvæði stendur ótvíræður hagur af því að verslun hans fengi inni í umræddu húsnæði, sökum þess að þá hefðu neytendur úr fleiri kostum að velja á staðnum og jafnframt er líklegt, að samkeppni tveggja gleraugnaverslana í sama verslunarstórhýsi myndi leiða til lækkunar vöruverðs þeirra og stuðla jafnframt að betri þjónustu við viðskiptavini.

Í 1. gr. samkeppnislaga segir, að markmið laganna sé að „efla virka samkeppni í viðskiptum.“ Ber að skýra fyrrnefnda 17. gr. laganna í ljósi þessa stefnumiðs, en þar er m.a. kveðið á um tiltekin úrræði er samkeppnisyrföld geta beitt til að framfylgja ákvörðunum sínum vegna viðskiptaaðgerða, er þau telja að brjóti í bága við 17. gr. laganna. Þá gefur að finna beint bannákvæði í 20. gr. laganna, þar sem m.a. segir að óheimilt sé að hafast nokkuð það að sem er „óhæfilegt gagnvart hagsmunum neytenda“. Jafnframt segir í 49. gr. laganna, að samningsákvæði sem brjóta í bága við bannákvæði laganna séu ógild. Hafa samkeppnisyrföld því heimild til þess að kveða á um ógildi þess háttar ákvæða, sjái þau ástæðu til. Við töku svo íþyngjandi ákvörðunar verða samkeppnisyrföld þá m.a. að gæta svonefndrar meðalhófsreglu stjórnarsýsluréttarins sem lögmaelt er í 12. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 þannig að „ekki sé farið strangar í sakirnar en nauðsyn ber til“ eins og segir í því lagaákvæði.

Að því virtu er hér hefur verið rakið telur áfrýjunarnefnd samkeppnismála að rétt sé, í þessu tilviki, að víkja til hliðar ákvæðinu í 7. gr. nefnds sameignar-samnings um húseignina Kaupvang á þann veg að hún standi ekki í vegi fyrir heimild áfrýjanda til að selja Karli Davíðssyni gleraugnasala á leigu umrætt verslunarhúsnæði fyrir starfsemi þess síðar nefnda. Þar af leiðir að hin áfrýjaða ákvörðun samkeppnisráðs er felld úr gildi.

V.

Úrskurðarorð.

Ákvörðun samkeppnisráðs nr. 40/1998, dags. 25. nóvember 1998, er felld úr gildi.

Ákvæði 7. gr. sameignarsamnings um húseignina Kaupang við Mýrargötu á Akureyri stendur ekki í vegi fyrir því að áfrýjandi geti selt Karli Davíðssyni gleraugnasala á leigu verlsunarhúsnæði fyrir gleraugnasölu í R-hluta Kaupangs.

Reykjavík, 28. janúar 1999.

Páll Sigurðsson

Magnús H. Magnússon

Anna Kristín Traustadóttir