

Miðvikudagurinn 25. nóvember 1998 kl. 10:00

117. fundur samkeppnisráðs

Ákvörðun nr. 40/1998

**Kvörtun Leifs Sveinssonar vegna  
sameignarsamnings um Kaupang á Akureyri**

**I.**

**Erindið**

**1.**

Samkeppnisstofnun barst erindi, dags. 26. mars sl., frá Leifi Sveinssyni lögfræðingi þar sem óskað er eftir úrskurði um gildi sameignarsamnings um eignina Kaupang á Akureyri en kvartandi er eigandi s.k. R-hluta eignarinnar sem hann hefur leigt út. Í sameignarsamningi um Kaupang eru ákvæði sem kvartandi telur verulega samkeppnishamlandi. Umrædd ákvæði kveða á um að eigi megi starfrækja tvær eða fleiri samsvarandi verslanir eða annars konar starfsemi í eigninni (tannlæknaþjónusta undanskilin).

Í erindinu segir: „*Til mín hefur leitað Karl Davíðsson, sem rekur Gleraugnaþjónustuna í Skipagötu 7 á Akureyri. Hann bendir á, að aðeins 2 augnlæknar séu á Akureyri, þeir Loftur Magnússon og Ragnar Sigurðsson. Þeir eru með sameiginlega læknastofu í Kaupangi. Beint fyrir neðan stofu þeirra er Gleraugnasalan Geisli hf., sem Einar Pálsson rekur. Flestallir, sem gleraugnarecept fá hjá augnlæknunum, fara beint til Geisla hf., það eru næstu dyr, er komið er út frá augnlæknunum. Gerir þetta samkeppnisstöðu Karls Davíðssonar mjög erfiða, þannig að hann hefur falast eftir því að leigja R-hluta minn fyrir gleraugnaverslun en hún er við hliðina á Geisla hf.*“

## II. Málsmeðferð

### 1.

Erindi Leifs var sent stjórnarformanni Kaupangs til umsagnar og barst hún þann 23. júní sl.

Í umsögninni kemur fram að nokkuð frjálsglega hafi verið farið með ákvæði sameignarsamningsins og hafi fleiri en einn aðili að einhverju leyti stundað viðskipti með samskonar vörur og þjónustu án þess að athugasemdir hafi verið gerðar af hálfu stjórnar í skjóli þess að engir tveir aðilar (að undanteknum arkitektum og tannlæknum) hafi veitt nákvæmlega sömu þjónustu. Það hafi einnig verið stefna hússtjórnar að hyggist nýir aðilar hefja rekstur í verslunarmiðstöðinni með sömu þjónustu og fyrir sé, hafi þeir sem fyrir séu í húsinu getað beitt neitunarvaldi samkvæmt 7. gr. sameignarsamningsins.

Jafnframt segir að ákvörðun hússtjórnar sé því sú að halda sig við ákvæði sameignarsamningsins eins og gert hafi verið hingað til á meðan hann brjóti ekki í bága við samkeppnislög eða þangað til annað hafi verið ákveðið.

### 2.

Umsögn stjórnar Kaupangs var send kvartanda til athugasemda og bárust þær Samkeppnisstofnun þann 5. júlí sl.

Í athugasemdum kvartanda kemur fram að í Kaupangi séu tveir tannlæknar, tveir augnlæknar og tvær hársnyrtistofur (rakari og hárgreiðslustofa). Hann telur því nauðsynlegt til að auka samkeppni að sér verði leyft að leigja Karli Davíðssyni R-hluta Kaupangs fyrir gleraugnasölu.

Jafnframt kemur fram að vegna gerbreyttra aðstæðna í þjóðfélaginu sé sameignarsamningurinn um Kaupang orðinn úreltur og muni ekki halda fyrir dómstólum yrði látið á það reyna.

Loks segir: „*Eign mín er gerð gersamlega verðlaus, ef hússtjórn helst uppi að neita mér um að leigja þeim eina aðila, sem sóst hefur eftir því að leigja hjá mér. Eign mín er til sölu hjá fasteignasala á Akureyri og hefur Karli Davíðssyni verið boðin hún til kaups.*“

### 3.

Athugasemdir Leifs Sveinssonar voru sendar stjórnarformanni Kaupangs til frekari athugasemda þann 8. júlí. Óskað var eftir frekari athugasemdum, ef einhverjar væru, innan tveggja vikna en að þeim tíma liðnum yrði málið tekið til formlegrar afgreiðslu. Ekki bárust frekari athugasemdir frá Kaupangi.

### 4.

Samkeppnisstofnun sendi kvartanda bréf, þann 16. júlí sl., og óskaði eftir frekari rökum fyrir skaðsemi umrædds sameignarsamnings um Kaupang áður en til íhlutunar á grundvelli samkeppnislaga gæti komið.

Í svari kvartanda kemur m.a. fram að samkvæmt 72. gr. stjórnarskrárinnar sé eignarrétturinn friðhelgur og sameignarsamningur sem geri eign verðlausa sé því andstæður stjórnarskránni. Hússtjórnin gefi undanþágu fyrir suma, t.d. tannlækna, augnlækna og hárskera en ekki aðra s.s. gleraugnasala.

Jafnframt segir í svarinu: „Í bréfi yðar neðst á síðu 1 stendur: *Ekki hefur verið sýnt fram á, að það sé forsenda fyrir rekstri gleraugnaverslunar að vera í nánasta nágrenni við eða í sama húsi og augnlæknar. Nú mun ég sýna fram á að það sé forsenda: Hver einasti sjúklingur, sem fer út úr læknastofu þeirra Lofts og Ragnars á 2. hæð vestari hluta Kaupangs, hann gengur niður stiga og þar blasir við Gleraugnabúð Einars Eiríkssonar. Má segja að þeir nánast detti inn til hans. Þeir detta til hægri. Karl Davíðsson vill leigja hjá mér, þannig að gleraugnakaupendur geti valið á milli hvort þeir detti inn til hægri eða til vinstri, sem mín búð er. Það er staðreynd að meginhluti gleraugna, sem augnlæknar vísa á, er keyptur í Kaupangi.*“

Einnig kveðst kvartandi hafa talað við Einar Halldórsson forstjóra Kringlunnar sem ku hafa tjáð honum að enginn sameignarsamningur sé um Kringluna heldur aðeins eignaskiptasamningur þar sem getið er um prósentu hvers eiganda um sig.

Loks telur kvartandi viðbrögð Samkeppnisstofnunar hafa valdið sér bæði vonbrigðum og fjárhagsskaða og áskilur sér allan rétt til skaðabóta ef til málsóknar kæmi.

### III. Niðurstöður

#### 1.

Á fundi samkeppnisráðs, þann 25. nóvember 1998, var ákvörðun tekin í þessu máli. Fundinn sátu Brynjólfur Sigurðsson, Tryggvi Axelsson, Karitas Pálsdóttir, Ólafur Björnsson og Skarphéðinn Þórisson.

Mál þetta snýst um ákvæði sameignarsamnings um starfrækslu Kaupangs á Akureyri, þess efnis að eigi megi starfrækja tvær eða fleiri samsvarandi verslanir eða annars konar starfsemi í eigninni (tannlæknaþjónusta undanskilin). Kvartandi á eignarhlut í Kaupangi og telur umrætt ákvæði brjóta í bága við ákvæði samkeppnislaga og til þess fallið að hafa skaðleg áhrif á samkeppni. Hússtjórn Kaupangs mun ætla að halda sig við ákvæði sameignarsamningsins á meðan hann brýtur ekki í bága við samkeppnislög eða þar til annað hafi verið ákveðið.

#### 2.

Markmið samkeppnislaga er að efla virka samkeppni í viðskiptum og þar með vinna að hagkvæmari nýtingu framleiðsluþátta þjóðfélagsins. Markmiði þessu skal náð með því að:

- a. vinna gegn óhæfilegum hindrunum og takmörkunum á frelsi í atvinnurekstri,
- b. Vinna gegn óréttmætum viðskiptaháttum, skaðlegri fákeppni og samkeppnis-hömlum,
- c. auðvelda aðgang nýrra keppinauta að markaðnum.

Reglan um samningafrelsi er ein af meginstoðum samningaréttarins. Hún getur sætt ýmsum takmörkunum m.a. vegna ákvæða samkeppnislaga. Helstu takmarkanir á samningsfrelsinu koma fram í IV. kafla samkeppnislaga.

Sameignarsamningar um rekstur ákveðinna eigna, sbr. samningur um rekstur verslunarmiðstöðvar, geta við eðlilegar markaðsaðstæður verið samkeppnis-hvetjandi og til þess fallnir að efla virka samkeppni. Slíkir samningar geta auðveldað aðgang keppinauta að markaðnum og komið í veg fyrir skaðlega fákeppni. Sameignarsamningar sem kveða á um skerðingar til að nýta eignir með ákveðnum hætti geta á hinn bóginn einnig verið skaðlegir samkeppni ef þeir halda keppinautum frá tilteknum mörkuðum.

Í máli þessu er því haldið fram að aðstaða fyrir rekstur gleraugnaverslunar í sama húsi og rekstur augnlæknastofu fer fram sé nauðsynleg. Að öðrum kosti takist ekki að koma við samkeppni í gleraugnasölu. Ekki hafa verið færð frekari rök fyrir þessari fullyrðingu en að gleraugnaverslun sé nú rekin í Kaupangi sem njóti þeirrar aðstöðu að vera í sambýli við augnlækna. Gleraugnasali sem hafi haft hug á að leigja eign kvartanda eigi erfitt um vik í samkeppni við þá verslun sem er í Kaupangi.

Almennt verður ekki séð að slíkt návígi við augnlæknastofur sem talið er nauðsynlegt í erindi kvartanda sé forsenda samkeppni í gleraugnasölu. Ekki hefur verið sýnt fram á að aðstæður á Akureyri séu aðrar að þessu leyti en t.d. í Reykjavík. Á meðan það hefur ekki verið gert þykir ekki ástæða til að hafast að í máli þessu.

Í ljósi ákvæða samningalaga og þess óhagræðis sem ákvæði umrædds sameignarsamnings valda kvartanda eru dómstólar, að mati samkeppnisráðs, best til þess fallnir að leysa úr umkvörtunum hans.

#### IV.

#### Ákvörðunarorð:

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

*[Máli þessu var áfrýjað; sjá Úrskurð áfrýjunarnefndar samkeppnismála í máli [nr. 17/1998](#)]*