

Miðvikudagurinn 27. júní 2001

167. fundur samkeppnisráðs

Ákvörðun nr. 20/2001

**Kvörtun Kuggs ehf. yfir meintum
samkeppnishindrunum Félags fasteignasala**

I.

Erindið og málsmeðferð

1.

Samkeppnisstofnun barst erindi, dags. 10. ágúst 2000, frá Þórði Þórðarsyni hdl., f.h. Kuggs ehf. Í erindinu er kærð sú meinta háttsemi Félags fasteignasala að gera það að skilyrði fyrir aðild að félaginu að umsækjendur kaupi eða endurnýji þjónustusamning um Húsvaka sem sé „*sameiginlegt tölvukerfi aðila í Félagi fasteignasala*“. Í því sambandi er vísað til þágildandi 17. gr. samkeppnislaga nr. 8/1993 og þess krafist að samkeppnisráð grípi til viðeigandi ráðstafana, sbr. 2. mgr. 17. gr. sömu laga. (Erindinu fylgdi afrit af fundargerð stjórnar Félags fasteignasala, dags. 8. mars 2000 þar sem m.a. kemur fram að stjórnin hafi samþykkt umsóknir nýrra félaga með því skilyrði að þeir kaupi umrætt tölvukerfi.) Þá segir í erindinu að Kuggur framleiði tölvukerfið Húsval sem geti innt af hendi sömu aðgerðir og Húsvaki. Um sé að ræða tölvukerfi sem séu bæði í almennri notkun hjá fasteignasölum hér á landi og mikil samkeppni ríki á milli framleiðenda þeirra. Ekki verði séð að neinar hlutlægar ástæður liggja að baki skilyrðum stjórnar Félags fasteignasala. Umrætt skilyrði fyrir inngöngu í félagið sé til þess eins fallið að hindra samkeppni og stuðla að fákeppni á viðkomandi markaði.

Þá segir í erindinu að Félag fasteignasala sé hagsmuna- og fagfélag fasteignasala í landinu. Þannig auglýsi félagsmenn sérstaklega aðild sína að félaginu og megi telja að í því sé fólgið auglýsingagildi, sem gæðavottun gagnvart almenningi. Það að setja skilyrði um notkun á tilteknum hugbúnaði hafi því mikil áhrif á markaðinn. Það sé jafnframt umhugsunarefni hvort að félagið eigi að vera að setja slík skilyrði og hvort það samrýmist hlutverki, tilgangi og lögum félagsins. Svipað væri ef að Félag fasteignasala myndi segja

félagsmönnum sínum hvar þeir ættu að kaupa pappír eða persónulega nytjamuni.

Þá segir í erindinu að það líti út fyrir að búið sé að stofna félag um samkeppnishindranir, en ekki félagsleg málefni. Fasteignasölum sem öðrum ætti að vera frjálst að ákveða hvar þeir kaupir sinn hugbúnað og þeim ætti að vera frjálst að vera aðilar að Félagi fasteignasala að uppfylltum almennum hlutlægum skilyrðum. Það að setja fasteignasölum stólinn fyrir dyrnar um hvaða hugbúnað þeir noti, sé til þess fallið að minnka samkeppnishæfni þeirra og ýti jafnframt undir verðsamráð og takmarki val neytandans. Verið sé að gera tilraun til að gera fasteignasala að einsleitum hópi og fækka samkeppnisþáttum í þjónustu þeirra.

2.

Samkeppnisstofnun sendi erindi Kuggs ásamt fylgigögnum til Félags fasteignasala með bréfi, dags. 4. september 2000. Óskað var eftir umsögn félagsins um erindið auk þess sem stofnunin óskaði eftir tilteknum upplýsingum frá félaginu. Þannig var óskað eftir afriti af þeim samningi sem væri í gildi á milli Félags fasteignasala og framleiðanda Húsvaka sem kvæði á um að allir fasteignasalar í félaginu myndu kaupa Húsvaka sem tölvukerfi. Væri ekki um skriflegan samning að ræða á milli aðilanna var beðið um lýsingu á því samkomulagi sem væri í gildi. Þá var óskað eftir upplýsingum um fjölda starfandi félagsmanna í Félagi fasteignasala og fjölda þeirra félagsmanna sem hefðu nýtt sé þjónustu tölvukerfisins Húsvaka.

Samkeppnisstofnun barst svarbréf frá Félagi fasteignasala, dags. 14. september árið 2000. Í svarinu segir að félagið vilji taka fram að það sé ekki skilyrði fyrir aðild að Félagi fasteignasala að kaupa tölvukerfið Húsvaka. Sú fundargerð sem kærandi hafi vísað til hafi verið ráðgjörð um kaup nýrra félagsmanna á Húsvaka en fallið hafi verið frá þeirri ráðgjörð án sérstakrar bókunar. Það sé ekki skilyrði fyrir aðild að Félagi fasteignasala að félagsmenn kaupir eða noti Húsvaka. Þá segir að enginn af þeim aðilum sem nefndir séu í umræddri fundargerð hafi keypt Húsvaka en einn af þeim hafi verið með kerfið þegar hann gerðist félagsmaður. Allir séu þeir félagsmenn í Félagi fasteignasala. Sem svör við spurningu Samkeppnisstofnunar segir í bréfinu að ekki sé í gildi samningur á milli framleiðanda Húsvaka, sem kveði á um að allir fasteignasalar í Félagi fasteignasala kaupir Húsvaka sem tölvukerfi. Þá segir að 69 félagsmenn séu í félaginu og þar af megi ætla að 12-18 noti Húsvaka.

3.

Þann 4. október 2000 ritaði Samkeppnistofnun lögmanni Kuggs bréf. Í bréfinu var lögmanninum tilkynnt sú niðurstaða stofnunarinnar í málinu að þar sem Félag fasteignasala hefði fallið frá þeirri ráðgjörð að nýir félagsmenn þyrftu að kaupa Húsvaka teldi stofnunin ekki ástæðu til að aðhafast frekar í málinu nema ný gögn kæmu fram sem myndu varpa nýju ljósi á það. Jafnframt var óskað eftir athugasemdum við umrædda niðurstöðu ef þær væru einhverjar.

Þann 16. nóvember 2000 barst Samkeppnisstofnun bréf frá lögmanni Kuggs. Í bréfinu segir að honum þyki það skjóta skökku við og ekki trúverðugt að framkvæmdastjórn Félags fasteignasala virði ekki bókanir stjórnar félagsins. Það hljóti að vera einsdæmi að framkvæmdastjórn gangi þvert á stefnu félagsins í jafn veigamiklu máli. Í bréfinu er óskað eftir því að lögð verði fram bókun stjórnar um stefnubreytingu félagsins í nefndu máli. Þá er í bréfinu óskað eftir því að kannað verði hvort það hafi einhvern tíma verið skilyrði að skipta við Húsvaka, og ef svo væri, hver hafi verið tilgangurinn með umræddri bókun.

4.

Samkeppnisstofnun sendi athugasemdir Kuggs til Félags fasteignasala með bréfi, dags. 23. janúar 2001. Var félaginu gefinn kostur á að koma að athugasemdum vegna bréfsins. Þann 30. janúar 2001 barst stofnuninni svarbréf frá Félagi fasteignasala. Í bréfinu kemur fram að félagið líti svo á að fyrirspurnum í síðara bréfi Kuggs hafi þegar verið svarað.

5.

Þann 19. apríl 2001 barst Samkeppnisstofnun bréf frá lögmanni Kuggs þar sem farið er fram á að stofnunin aðhafist í málinu. Þann 22. maí 2001 sendi Samkeppnisstofnun lögmanni Kuggs bréf þar sem fyrirtækinu var tilkynnt að málið yrði lagt fyrir samkeppnisráð til ákvörðunar. Jafnframt var Kuggi sent svar Félags fasteignasala til upplýsinga.

II.

Niðurstöður

Á fundi samkeppnisráðs þann 27. júní 2001 var tekin ákvörðun í máli þessu. Þátt í fundinum tóku Brynjólfur Sigurðsson, Atli Freyr Guðmundsson og Karítas Pálsdóttir.

1.

Í máli þessu kvartar tölvuhugbúnaðarfyrirtækið Kuggur ehf., sem framleiðir fasteignasölukerfið Húsval, yfir því að það hafi verið gert skilyrði fyrir aðild að Félagi fasteignasala að félagsmenn myndu einungis nota sölukerfið Húsvaka. Er það mat Kuggs að ekki séu neinar hlutlægar ástæður fyrir umræddu skilyrði heldur sé það aðeins til þess fallið að hindra virka samkeppni og stuðla að fákeppni á viðkomandi markaði. Fasteignasölum ætti að vera frjálst að ákveða hvar þeir kaupir þann tölvuhugbúnað sem þeir noti rétt eins og aðrar vörur.

Í máli Félags fasteignasala kemur fram að það sé ekki skilyrði fyrir aðild að félaginu að kaupa tölvukerfið Húsvaka. Ákvörðun þess efnis hafi verið tekin af stjórn félagsins en fallið hafi verið frá þeirri ákvörðun án sérstakrar bókunar.

2.

Í erindi kvartanda er vísað til 17. gr. samkeppnislaga og óskað eftir íhlutun samkeppnisráðs á grundvelli hennar. Á meðan á málsmeðferð stóð tók gildi breyting á lögnum, nánar tiltekið 7. desember sl. með lögum nr. 107/2000. Þar eð meint brot á samkeppnislögum sem um er fjallað í erindi Kuggs átti sér stað fyrir gildistöku lagabreytingarinnar og málsmeðferð vegna erindisins fór að mestu fram fyrir gildistöku verður fjallað um erindið í þessari ákvörðun á grundvelli samkeppnislaga eins og þau voru fyrir umrædda breytingu.

3.

Félag fasteignasala hefur samkvæmt lögum félagsins hagsmuni starfandi fasteignasala, þ.e. fasteignasala sem reka fasteignasölur eða starfa við fasteignasölu, að leiðarljósi. Félagsmenn geta þeir orðið sem hafa lögmæt réttindi til að kalla sig fasteignasala, hafa fasteignasölu að aðalstarfi, hafa starfsstöð á sama stað og fasteignasalan er rekin, eru að jafnaði eignaraðilar að fasteignasölunni og fullnægja tryggingarskyldu samkvæmt lögum um fasteigna- og skipasölu, sbr. 3. gr. laga Félags fasteignasala. Tilgangur félagsins skv. 2. gr. í félagslögum er að standa vörð um hagsmuni félagsmanna og réttindi þeirra til að stunda fasteignasölu, m.a. með því að koma fram fyrir hönd félagsmanna gagnvart stjórnvöldum, opinberum stofnunum og öðrum aðilum, í málefnum er félagsmenn varða. Þá segir einnig um tilgang félagsins að því sé ætlað að stuðla að heilbrigðum viðskiptaháttum við fasteignasölu og góðri samvinnu milli félaga.

4.

Eins og fyrr segir starfar kvartandi í máli þessu við framleiðslu og sölu á tölvuhugbúnaði (fasteignasölukerfi) fyrir fasteignasölur. Félag fasteignasala er hins vegar samtök fyrirtækja sem annast fasteigna- og skipasölu og starfa á öðru sölustigi en kvartandi. Að mati samkeppnisráðs myndi sú ráðstöfun Félags fasteignasala sem hér er kvartað yfir, þ.e. að gera það að skilyrði að félagsmenn kaupri ákveðna tegund tölvuhugbúnaðar, vera til þess fallin að hafa samkeppnishamlandi áhrif á þeim markaði sem kvartandi starfar á í skilningi þágildandi 17. gr. samkeppnislaga. Slík háttsemi væri í andstöðu við markmið samkeppnislaga þar sem hún væri líkleg til að fækka valkostum fasteignasala við kaup á tölvukerfum og til þess fallin að útiloka keppinauta við framleiðslu og sölu á slíkum kerfum.

Í máli Félags fasteignasala hefur ítrekað komið fram að félagið hafi fallið frá þeirri ráðstöfun sem kvartað er yfir og að hún hafi aldrei komið til framkvæmda. Í ljósi þess og að ekki hefur verið sýnt fram á að umrædd ráðstöfun hafi komið til framkvæmda og samkeppnisleg röskun hlotist af í skilningi þágildandi 17. gr. samkeppnislaga eru að mati samkeppnisráðs ekki forsendur fyrir samkeppnisráð að hafast frekar að í máli þessu.

III.

Ákvörðunarorð:

„Ekki er ástæða til að aðhafast frekar í máli þessu.“