

ÚRSKURÐUR

áfrýjunarnefndar samkeppnismála

í máli nr. 15/1997

Félag fasteignasala

gegn

samkeppnisráði

I.

Með bréfi, dags. 15. október 1997, er barst Samkeppnisstofnun þann 16. október s.á. og áfrýjunarnefnd samkeppnismála 20. október s.á., hefur Ingólfur Hjartarson, hrl., fyrir hönd Félags fasteignasala kært [ákvörðun samkeppnisráðs nr. 34/1997](#), dags. 18. september 1997.

Með ákvörðuninni beinir samkeppnisráð þeim fyrirmælum til Félags fasteignasala, með vísan til 17. gr. samkeppnislaga, að birta ekki auglýsingar eða hverskonar tilkynningar til neytenda, sem gera mun á stöðu þeirra fasteignasala sem eru félagar í Félagi fasteignasala annars vegar og hins vegar þeirra sem standa utan félagsins, hvað varðar gæði eða öryggi í viðskiptum.

Áfrýjandi krefst þess að ákvörðun samkeppnisráðs nr. 34/1997 verði felld úr gildi.

Samkeppnisráð krefst þess að hin kærða ákvörðun verði staðfest.

II.

Málavextir eru þeir að í erindi til Samkeppnisstofnunar, dags. 30. júlí 1997, bentu tveir löggiltir fasteignasalar sem starfa á Akureyri á tiltekna auglýsingar áfrýjanda sem birst höfðu í dagblöðum. Fasteignasalarnir, sem standa utan Félags fasteignasala, töldu að auglýsingarnar væru villandi og ósanngjarnar í garð þeirra fasteignasala sem ekki eru í félaginu og hugsanlega andstæðar ákvæðum samkeppnis-laga.

Málsmeðferð samkeppnisyrvalda er lýst í hinni kærðu ákvörðun og vísast til þess.

Mál þetta var flutt munnlega fyrir áfrýjunarnefnd samkeppnismála 5. nóvember 1997.

III.

Áfrýjandi bendir á að samkvæmt nýjum lögum um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu sé öllum heimilt að stofna hagsmunafélög eins og Félag fasteignasala. Að mati áfrýjanda hljóta breytt viðhorf að leiða til þess að innan starfsgreina myndist fleiri hagsmunafélög og einnig að stór hópur telji hagsmunum sínum betur borgið utan félaga. Áfrýjandi kveður það vera ljóst að mörg fyrirtæki séu það smá að þjónustu við neytendur sem kalli á útgjöld verði ekki komið á fót nema með samvinnu fleiri fyrirtækja. Slíkt þurfi ekki í sjálfu sér að hafa skaðleg áhrif á samkeppni á markaðnum.

Bent er á að af þeim 108 einstaklingum sem hafa nú leyfi til að reka fasteignasölu séu 53 í Félagi fasteignasala. Nokkur fjöldi sé í Félagi fasteignamiðlara og hópur fasteignasala standi utan við félögin. Þá er bent á að samkvæmt félagslögum áfrýjanda geti allir orðið félagsmenn sem hafa lögmæt réttindi, hafi fasteignasölu að aðalstarfi, hafi starfsstöð á sama stað og fasteignasalan og séu að jafnaði eignaraðilar að fasteignasölunni og fullnægji tryggingarskyldu samkvæmt lögum. Áfrýjandi vekur athygli á að tilgangur félagsins sé, samkvæmt félagslögum, að stuðla að heilbrigðum viðskiptaháttum við fasteigna-sölu og góðri samvinnu milli félag. Að auka öryggi í fasteignaviðskiptum, m.a. með samræmingu á starfsháttum og viðskiptavenjum félagsmanna og með fræðslu og kynningarstarfsemi og loks að gangast fyrir upplýsinga-miðlun til almennings og fjölmiðla um fasteignaviðskipti. Í samræmi við ofangreindan tilgang hafi félagið tekið við kvörtunum frá viðskiptavinum félagsmanna og reynt að leysa úr þeim. Félagið hafi verið með opna skrifstofu og starfsmann í hlutastarfi til að sinna þessari þjónustu sem sé fjármögnuð af félagsgjöldum. Árlega berist um 100-150 fyrirspurnir og kvartanir til skrifstofunnar. Áfrýjandi telur ljóst að fræðslustarfsemi félagsins og kvörtunarþjónustan hafi gagnast neytendum verulega. Að mati áfrýjanda er það forsenda þess að félagsmenn fjármagni slíka þjónustu að heimilt sé að vekja athygli neytenda á henni. Hagkvæmast sé að kynna slíka þjónustu undir merki félagsins. Ef óheimilt væri að kynna þjónustu

slíkra fagfélaga væru allar forsendur fyrir þess háttar sameiginlegu átaki brostnar og búast mætti við að nær öll þjónusta við neytendur sem byggji á slíku samstarfi hyrfi.

Bent er á að veruleg samkeppni ríki meðal fasteignasala. Einnig er bent á að inntökuskilyrði í Félag fasteignasala séu þess eðlis að því sem næst allir löggiltir fasteignasalar gætu sótt um inngöngu. Þá er bent á að þeir sem standi utan félagsins gætu komið upp hliðstæðri þjónustu og þeirri sem félagið auglýsi. Samkvæmt þessu telur áfrýjandi að allar forsendur skorti fyrir aðgerðir samkeppnisyfirvalda á grundvelli 17. gr. samkeppnislaga.

Áfrýjandi vekur athygli á að félagsmerki Félags fasteignasala sé skráð gæðamerki. Með hliðsjón af þeirri réttarvernd sem lög veita gæðamerkjum og kröfum samkeppnislaga um upplýsingar kveðst áfrýjandi telja sér skylt að kynna merkið fyrir neytendum og hvað standi þar að baki.

Áfrýjandi telur að hvorki í samkeppnislögum né í athugasemdum með frumvarpi til þeirra sé vikið að því að mismunandi reglur gildi við mat á því hvort ákveðin auglýsingastarfsemi sé brot á samkeppnislögum eftir því hvort um fyrirtæki eða samtök sé að ræða. Áfrýjandi telur það ekki í samræmi við markmið samkeppnislaga að meðhöndla auglýsingar félagsins á annan hátt en gert yrði ef þær kæmu frá einstökum félagsmönnum.

Samkeppnisráð bendir á að áfrýjandi sé hagsmunasamtök fyrirtækja á sama sölustigi og að í samkeppnisrétti sé litið sérstökum augum á starfsemi slíkra samtaka. Talið sé að starfsemi hagsmunasamtaka fyrirtækja sé ekki samkeppnishamlandi ef hún varðar atriði varðandi almenn starfsskilyrði í viðkomandi grein, samskipti við löggjafann eða almennt fyrirvar fyrir félagsmenn. Ef hins vegar samstarf innan samtaka lúti að atriðum er varða markaðsmál og samkeppni sé veruleg hætta á samkeppnishömlum. Samkeppnisráð kveður keppinautum óheimilt að vinna saman að markaðsmálum eins og fram komi í ákvæði 12. gr. samkeppnislaga.

Samkeppnisráð telur það skaðlegt samkeppni að áfrýjandi, samtök tiltekinna keppinauta, birti auglýsingu þar sem vakin er athygli á því að tilteknar fasteignasölur séu aðilar að samtökunum, og hvetji neytendur til að beina viðskiptum til félagsmanna. Hið sama telur ráðið eiga við um auglýsingar undir merki samtakanna þar sem gefið er til kynna að þjónusta eða öryggi sé lakara hjá þeim sem standa utan samtakanna.

Samkeppnisráð kveður um helming fasteignasala hér á landi vera aðila að Félagi fasteignasala. Af auglýsingaframboði félagsmanna telur ráðið mega ætla að aðilar félagsins hafi mikinn efnahagslegan styrk á markaðinum. Því sé ljóst að vinni félagsmenn saman að samkeppnis- og markaðsmálum geti það haft umtalsverð áhrif á markaðinn og skaðað samkeppnina.

Bent er á að allir fasteignasalar geti ekki orðið skilyrðislaust aðilar að Félagi fasteignasala. Meðal annars þurfi, skv. 4. gr. laga áfrýjanda, að fjalla um inngöngubeiðni á a.m.k. tveimur stjórnarfundum.

Vakin er athygli á því að hin kærða ákvörðun takmarki ekki að áfrýjandi veiki athygli á kvörtunarþjónustu sinni, sé það gert á hlutlægan og sanngjarnan hátt. Ákvörðunin takmarki að áfrýjandi sendi skilaboð til neytenda um að verulegur gæða- eða öryggismunur sé á því að skipta við félagsmenn og á því að skipta við aðra.

Samkeppnisráð bendir á að með skrásetningu gæðamerkis hafi félagsmenn öðlast einkarétt til þess að nota merkið til að greina þjónustu sína frá þjónustu annarra. Hin kærða ákvörðun takmarki ekki þessi réttindi og aðilar félagsins geti því eftir sem áður auglýst undir gæða-merki félagsins.

Að öðru leyti vísast til forsendna hinnar kærðu ákvörðunar.

IV.

Niðurstöður.

Ljóst er að auglýsingar þær, sem fjallað er um í hinni kærðu ákvörðun, fela í sér nokkra hvatningu til viðskipta við þau þjónustufyrirtæki sem eiga aðild að Félagi fasteignasala, áfrýjanda í máli þessu. Hvatning þessi kemur einkum fram með óbeinum hætti miðað við það orðalag sem notað var í hlutaðeigandi auglýsingum. Þó birtist hún einnig með beinum hætti í tilteknu orðalagi í auglýsingu í blaðinu Dagskránni á Akureyri: „Félag fasteignasala hvetur kaupendur og seljendur til að beina viðskiptum sínum til félagsmanna“. Séu ívitnuð ummæli úr nefndum auglýsingum virt heildstætt kemur þar einnig fram, að vísu með óbeinum hætti, að auglýsandi, Félag fasteignasala, telji félagsmenn sína bjóða fram betri þjónustu að vissu marki en keppinautar þeirra á markaðnum, þ.e. þeir fasteignasalar sem ekki eigi félagsaðild.

Auglýsingar af þessu tagi eru ætíð varhugaverðar sé markaðsstöðu auglýsandans svo háttáð sem við á í þessu máli, þ.e. ef um er að ræða hagsmunasamtök fyrirtækja á sama sölustigi og auglýsingar fela ekki einvörðungu í sér almennar upplýsingar um starfsemi hlutaðeigandi aðila heldur varða viðskipta- og markaðsmál. Verður í því sambandi m.a. að hafa hliðsjón af því að um helmingur löggiltra fasteignasala á aðild að Félagi fasteignasala. Af 12. gr. samkeppnislaga leiðir að starfsemi félags-skapar af þessu tagi geti verið andstæð lögum ef hún telst hafa í för með sér markaðshamlandi áhrif að verulegu marki.

Ekki verður fallist á að umræddar auglýsingar beri með sér ótvíræð neikvæð ummæli, um þá fasteignasala sem standa utan Félags fasteignasala þótt vissulega sé nærri þeim gengið. Telja verður að auglýsingarnar feli ekki í sér ótvírætt brot á ákvæðum samkeppnislaga, heldur standi þær á mörkum hins leyfilega.

Miðað við framangreinda niðurstöðu þykir rétt að fella hina kærðu ákvörðun úr gildi. Full ástæða er engu að síður, með vísun til þess sem fyrr segir, að Samkeppnisstofnun fylgist enn um sinn af nákvæmni með auglýsingum áfrýjanda, sem kunna að birtast í fjölmiðlum, þannig að gera megi viðeigandi ráðstafanir ef lengra verður gengið utanfélagsmönnum í óhag en leiðir af efni þeirra auglýsinga sem þegar hafa birst og sem um er fjallað í hinni kærðu ákvörðun.

V.

Úrskurðarorð.

Ákvörðun samkeppnisráðs nr. 34/1997 er felld úr gildi.

Reykjavík, 14. nóvember 1997.

Páll Sigurðsson

Inga Jóna Þórðardóttir

Magnús H. Magnússon

Rétt endurrit staðfestir;