



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Fimmtudagur 22. september 2005

Ákvörðun nr.5/2005

Erindi Þreks ehf. vegna leigusamnings Kópavogsbæjar við Medic Operating AB.

I.

Erindið

1.

Samkeppnisstofnun barst erindi frá Mörkinni lögmannsstofu hf., dags.19.maí 2005, ásamt fylgiskjölum, f.h. Þreks ehf. Í erindinu er farið fram á að stofnunin staðfesti að leigusamningur Nautilus Ísland ehf. og Kópavogsbæjar frá 24. mars 2004, brjóti í bága við samkeppnislög og að Kópavogsbæ verði bannað að leigja Nautilus Ísland aðstöðu undir rekstur heilsuræktarstöðvar í Salalaug í Kópavogi eða skilyrði sett fyrir leigusamningnum „..... svo að tryggt sé að fyrirtækið greiði fullt verð fyrir alla þá aðstöðu og þjónustu sem fyrirtækið fær frá Kópavogsbæ, þar með talið aðgang að búningaklefum, sturtum, vatnsgufu og aðstöðu í setustofu, þjónustu starfsfólks og fyrir rekstrarvörur.“

Þess er krafist að samkeppnisyfirvöld grípi til aðgerða gegn Kópavogsbæ á grundvelli b.- liðar 17. gr. samkeppnislaga nr. 8/2003 (nú b.- liðar 16. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005), sbr. einnig 14. gr. sömu laga.

II.

Málsmeðferð

1.

Erindi Þreks var með bréfi, dags. 26. maí sl., sent Kópavogsbæ til umsagnar. Umsögn bæjarins barst með bréfi, dags. 18. júní sl., ásamt fylgiskjölum. Í bréfinu er stuttlega rakin útleigusaga þess húsnæðis sem erindið varðar. Þar kemur fram að á bæjarráðsfundi þann 23.apríl 2004, hafi bæjarráð falið íþróttafulltrúa að gera verðkönnun vegna rekstrar á líkamsræktarstöð í nýrri íþróttaíðstöð í Versölum í Kópavogi. Alls sé þar um að ræða 360 m², þar af 270 m² líkamsræktarsal. Haft hafi verið samband við þrjár líkamsræktarstöðvar til að bjóða í reksturinn en aðeins tvær hafi skilað inn tilboði í hann. Á bæjarráðsfundi þann 27. maí 2004, hafi verið samþykkt að gengið yrði til samninga við Nautilus á Íslandi um reksturinn. Gengið



hafi verið frá samningi við Medic Operating AB, Nautilus þann 24. júní 2004 með viðauka við leigusamning aðila frá 1. apríl 1997.

Kópavogsbær leigir út húsnæði í íþróttamiðstöðinni Versölum undir rekstur líkamsræktarstöðvar með svipuðu fyrirkomulagi og bærinn gerir hvað varðar húsnæði í kjallara Sundlaugar Kópavogs. Í samningnum er gengið út frá lágmarksfjölda handhafa árskorta að líkamsræktarstöðinni sem er 800 í þessu tilfalli. Leigusamningurinn sem kvörtunin beinist að er milli Kópavogsbæjar og Medic Operating AB (hér eftir Medic Operating). Hafnar Kópavogsbær því alfarið að í umræddum leigusamningi felist ívilnun af hálfu bæjarins til Medic Operating. Hann brjóti þannig ekki í bága við samkeppnislög. Kópavogsbær telur að leigufjárhæð sú er Medic Operating greiði fyrir hvern fermetra sem fyrirtækið leigi sé um 50% hærri en sú fjárhæð sem felist í almennum fastleigusamningum á húsaleigumarkaði. Fyrir aðgang líkamsræktargesta að sundlaug og annarri aðstöðu tengdri henni, kaupir Medic Operating aðgangskort skv. gjaldskrá sundlaugarinnar. Önnur fyrirtæki sitji við sama borð og geti keypt aðgang á sambærilegum kjörum og því sé ekki um sérkjör til Medic Operating að ræða. Ennfremur telur Kópavogsbær að kvartandi og leigutaki starfi að takmörkuðu leyti á sama markaðnum, þar sem kvartandi bjóði mun fjölbreyttari möguleika til líkamsræktar en leigutaki.

2.

Samkeppnisstofnun sendi kvartanda svarbréf Kópavogsbæjar með bréfi, dags. 22. júní sl. Athugasemdir kvartanda bárust Samkeppnisstofnun með bréfi, dags. 30. júní sl. Þar segir m.a. „*Ekkert í umsögn Kópavogsbæjar gefur sérstakt tilefni til frekari athugasemda af hálfu umbj. m. Vísast því um kröfugerð umbj. m. og málsástæðna til kvörtunar hans til Samkeppnisstofnunar, dags. 19. maí 2005.*“ Í bréfinu er í framhaldi af þessu vakin athygli á því að umrætt leiguhúsnæði hafi hvorki verið boðið út né auglýst, að öll þjónusta við líkamsræktargesti sé greidd af Kópavogsbæ og gjaldskrá Salalaugar sé sérsniðin að þörfum Medic Operating og sé þannig tilraun Kópavogsbæjar til að fara í kringum samkeppnislögin. Einnig er því hafnað að kvartandi og leigutaki starfi að takmörkuðu leyti á sama markaði því að um 80% af viðskiptavinum kvartanda sækir eingöngu tækjasali og noti því lítið sem ekkert skipulagða líkamsræktartíma.

4.

Kópavogsbæ var sent athugasemdabréf kvartanda með bréfi, dags. 8. júlí sl. Engar athugasemdir bárust frá Kópavogsbæ.

5.

Með bréfi, dags. 22. júlí 2005, var málsaðilum tilkynnt að gagnaöflun í máli þessu væri lokið og jafnframt sendur listi yfir gögn málsins.



III.

Niðurstöður

1.

Þann 1. júlí 2005 tóku gildi ný samkeppnislög nr. 44/2005. Með lögnum voru samkeppnisráð og Samkeppnisstofnun lögð niður en við hlutverki þeirra tók ný stofnun, Samkeppniseftirlitið. Að öðru leyti hefur lagabreytingin ekki áhrif í máli þessu.

2.

Í þessu máli fer Þrek ehf., fram á að Samkeppniseftirlitið grípi til aðgerða gegn Kópavogsbæ á grundvelli b-liðar 16. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005 (áður b.-liðar 17. gr. laga nr. 8/1993), sbr. einnig 14. gr. laganna. Kvartandi fer fram á að staðfest verði að leigusamningur Nautilus Ísland (Medic Operating) og Kópavogsbæjar, frá 24. mars 2004, brjóti í bága við samkeppnislög og að Kópavogsbæ verði bannað að leigja fyrirtækinu aðstöðu undir rekstur líkamsræktarstöðvar í Salalaug í Kópavogi. Til vara er þess krafist að skilyrði verði sett fyrir leigusamningnum svo að tryggt verði að fyrirtækið greiði „...fullt verð fyrir alla þá aðstöðu og þjónustu..“ sem leigusamningurinn tekur til.

Kópavogsbær hafnar því alfarið að í umræddum samningi felist ívilnun af hálfu bæjarins til Medic Operating og telur bæinn fá um 50% hærra verð fyrir umrætt húsnæði en fengist með almennum fastleigusamningum á leigumarkaði. Einnig er því alfarið hafnað að leigutaki greiði ekki fullt verð fyrir aðstöðu og þjónustu í Salalaug. Leigutaki kaupir aðgangskort, samkvæmt gjaldskrá, fyrir viðskiptavinum sínum og greiði því fullt verð fyrir aðstöðuna eins og aðrir viðskiptavinir Salalaugar.

3.

Markmið samkeppnislaga er að efla virka samkeppni í viðskiptum og vinna að hagkvæmri nýtingu framleiðsluáttanna þjóðfélagsins, sbr. 1. gr. laganna. Samkeppniseftirlitið getur m.a. gripið til aðgerða gegn athöfnum opinberra aðila, þ.m.t. sveitarfélaga, að því marki sem þær kunna að hafa skaðleg áhrif á samkeppni að því tilskildu að sérlög hafi ekki að geyma sérstakar reglur um heimild eða skyldu til slíkra athafna, sbr. b-lið 16.gr. samkeppnislaga. Einnig getur Samkeppniseftirlitið mælt fyrir um fjárhagslegan aðskilnað, annars vegar milli þess hluta rekstrar sem nýtur einkaleyfis eða verndar og hins vegar þess hluta rekstrar sem er í frjálsri samkeppni við aðra aðila. Skal þess gætt að samkeppnisrekstur sé ekki niðurgreiddur af einkaleyfis- eða verndaðri starfsemi, sbr. 14. gr. samkeppnislaga.

4.

Í þessu máli er farið fram á að samkeppnisyfirvöld staðfesti að leigusamningur Kópavogsbæjar við ákveðið fyrirtæki sé í andstöðu við samkeppnislög. Umræddur leigusamningur Kópavogsbæjar er um aðstöðu fyrir líkamsrækt í 360m² rými, þar af 270m² líkamsræktarsalur, í Salalaug í Kópavogi. Kvartandi telur samninginn skekkja samkeppnisstöðu líkamsræktarstöðva á höfuðborgarsvæðinu.



5.

Samkvæmt 4. gr. samkeppnislaga er markaður sölusvæði vöru og staðgengdarvöru og/eða sölusvæði þjónustu og staðgengdarþjónustu. Hagfræðileg rök leiða til þess að líta verður á viðkomandi markaði frá tveimur sjónarhornum, annars vegar vöru- eða þjónustumarkaðnum og hins vegar landfræðilega markaðnum.

Landfræðilegi markaðurinn fyrir líkamsræktarstöðvar á höfuðborgarsvæðinu er, að mati Samkeppniseftirlitsins, höfuðborgarsvæðið allt og er því líkamsræktarstöð kvartanda og leigutaka á sama landfræðilega markaði. Að því er varðar vöru- eða þjónustumarkaði, er það hins vegar mat Samkeppniseftirlitsins að stöðvarnar tvær séu ekki nema að hluta til á sama markaði, sbr. ákvörðun samkeppnisráðs nr. 22/2004 *Erindi líkamsræktarstöðvarinnar Hress Heilsudalurinn, Hafnarfirði, vegna leigusamnings Hafnarfjarðarbæjar við Medic Operating AB, vegna líkamsræktaraðstöðu í Suðurbæjarlaug í Hafnarfirði*. Í niðurstöðum þess máls segir m.a.:

„Það er mat samkeppnisráðs að líkamsræktarstöð kvartanda og leigutaka séu ekki nema að mjög takmörkuðu leyti á sama samkeppnismarkaði. Í líkamsræktarstöð kvartanda eru nokkrir salir og boðið er upp á fjölbreytilegt úrval af þjálfunarmöguleikum. Í því húsnæði sem umræddur samningur tekur til er rekin sérhæfð líkamsræktarstöð með takmarkað úrval þjálfunarmöguleika og þjónustu. Um er að ræða tækjasal þar sem gestir nýta sér þjálfunarprógram og ekki er boðið upp á fasta tíma í salnum.“

Af hálfu Kópavogsbæjar er því haldið fram að leigufjárhæð sú sem Medic Operating greiði sé um 50% hærri en sú fjárhæð sem felist í almennum fastleigusamningum á húsaleigumarkaði. Ekki fæst séð að kvartandi mótmæli þessari staðhæfingu og athuganir Samkeppniseftirlitsins benda til þess að þetta sé rétt. Einnig ber að líta til þess að greiðsla fyrir aðstöðu, þ.e. aðgang að búningasklefum, sturtum, vatnsgufu og aðstöðu í setustofu, þjónustu starfsfólks og fyrir rekstrarvörur, er innt af hendi með kaupum á aðgangskortum að sundlauginni, en fyrrgreind aðstaða er innifalin í aðgangskortunum. Samkvæmt þessu er það einnig mat Samkeppniseftirlitsins að jafnvel þó líkamsræktarsalur kvartanda og leigutaka myndu teljast á sama samkeppnismarkaði, þá sé leigufjárhæð sú er Medic Operating greiðir fyrir umrætt húsnæði, ekki óeðlilega lág.

6.

Með vísan til ofangreinds álitur Samkeppniseftirlitið að ekki felist í leigugjaldi því sem um er deilt ívilnun af hálfu Kópavogsbæjar til handa Medic Operating, enda bjóðist öðrum fyrirtækjum sambærileg kjör við kaup á ársmiðum í sund hjá Salalaug. Því er ekki ástæða fyrir íhlutun Samkeppniseftirlitsins í máli þessu á grundvelli 16. gr. samkeppnislaga.



Eins og áður er vikið að selur Salalaug ársmiða í sund til Medic Operating gegn verði sem öðrum stendur til boða. Verði fyrir ársmiðana er ætlað að greiða fyrir búningaástöðu og annað sem viðskiptavinir Medic Operating nýta af húsnæði og aðstöðu sundlaugarinnar. Ársmiðar þessir eru síðan innifaldir í þeirri þjónustu sem Medic Operating selur viðskiptavinum sínum. Kostnaði við hið útleigða húsnæði til líkamsræktarstöðvarinnar og tekjum af því er haldið aðskildum frá rekstri sundlaugarinnar og upplýst hefur verið að leigutekjur eru mun hærri en gerist um annað sambærilegt húsnæði á leigumarkaði. Með vísan til þessa eru að mati Samkeppniseftirlitsins ekki efni til að mæla fyrir um frekari aðskilnað í skilning 14. gr. samkeppnislaga.

Samkeppniseftirlitið telur að þrátt fyrir það mat eftirlitsins að ekki hafi verið farið gegn samkeppnislögum í máli þessu sé ástæða til að áréttta að til þess að komast hjá tortryggni um að óeðlilega sé staðið að samningum eins og þeim sem hér er fjallað um sé opið og gagnsætt útboð besta leiðin til að nálgast það verð sem markaðurinn er reiðubúinn að greiða fyrir húsnæði. Þeim tilmælum er beint til Kópavogsbæjar að hafa hliðsjón af þessu viðhorfi þegar bæjarfélagið hyggst hér eftir leigja út húsnæði til samkeppnisrekstrar.

IV.

Ákvörðunarorð:

„Ekki er ástæða til að hafast frekar að vegna máls þessa.“

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson