



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Miðvikudagur, 14. október 2009

Ákvörðun nr. 35/2009

## **Kvörtun Átaks Heilsuræktar ehf. vegna leigu Akureyrarbæjar á húsnæði til Vaxtarræktarinnar ehf.**

### **I. Erindið**

Samkeppniseftirlitinu barst erindi frá Átaki Heilsurækt ehf. (hér eftir Átak), dags. 16. febrúar 2009, þar sem kvartað var yfir útleigu Fasteigna Akureyrarbæjar á aðstöðu í kjallara Íþróttahallarinnar við Skólastíg á Akureyri. Í erindinu kemur fram það mat kvartanda að útleigan fari gegn 14. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005 og/eða b-lið 1. mgr. 16. gr. sömu laga.

Átak Heilsurækt ehf. hefur rekið líkamsræktarstöð á Akureyri allt frá árinu 2006 og kemur fram í bréfi kvartanda að helstu samkeppnisaðilar fyrirtækisins séu Líkamsræktarstöðin Bjarg ehf. og Vaxtarræktin ehf. (hér eftir Vaxtarræktin).

Í bréfi kvartanda kemur fram að tilefni kvörtunarinnar séu upplýsingar um leigufjárhæð þá sem Vaxtarræktin greiði Fasteignum Akureyrarbæjar fyrir aðstöðu í Íþróttahöllinni við Skólastíg á Akureyri. Samkvæmt þeim greiði Vaxtarræktin mánaðarlega kr. 340.000 fyrir 1.000-1.100 m<sup>2</sup> rými og sé sú upphæð án rafmagns, hita og sorphirðu. Að mati kvartanda sé leiguverðið þar með umtalsvert lægra en meðalleiguverð verslunarhúsnæðis á Akureyri en fermetraverð fyrir leigu í slíku húsnæði sé u.þ.b. kr. 1.500. Fátítt sé að leiga fyrir hvern fermetra verslunarhúsnæðis fari niður fyrir kr. 1.000 eða upp fyrir kr. 2.000.

Að mati kvartanda leiðir framangreint leiguverð sem Vaxtarræktin greiðir til röskunar á samkeppni meðal líkamsræktarstöðva á Akureyri. Fasteignir Akureyrarbæjar skekki því samkeppni á markaði líkamsræktarstöðva með leigusamningi við Vaxtarræktina m.a. þar sem leigukostnaður sé nokkuð stór þáttur í rekstrarkostnaði líkamsræktarstöðva. Það fái ekki samrýmst 16. gr. samkeppnislaga að niðurgreiddur sé kostnaður við leigu Vaxtarræktarinnar og augljóst að um sé að ræða athöfn sem hafi skaðleg áhrif á samkeppni, sbr. b-lið 1. mgr. 16. gr. samkeppnislaga. Þá telur kvartandi ljóst að leiguverðið byggi ekki á eðlilegum viðskiptalegum forsendum og telur slíkt óásættanlegt.

Með bréfi, dags. 27. mars 2009, upplýsti kvartandi að hann hefði ennfremur kvartað yfir útleigu Fasteigna Akureyrarbæjar til bæjarfélagsins sjálfs. Kvartanda hafi borist svar frá Akureyrarbæ þar sem fram komi að útleigður fermetrafjöldi sé 677 m<sup>2</sup> ásamt afnoti af



sameiginlegu rými, stigum og anddyri. Í bréfi Akureyrarbæjar kemur jafnframt fram að leigufjárhæð sé kr. 524 á hvern fermetra en leiguverðið afmarkist af ástandi leiguhúsnæðisins. Húsnæðið sé niðurgrafinn gluggalaus kjallari með lofthæð víða um 2,20 m og í lofti séu loftræstistokkar og klóakrör. Þá kemur fram að tafir hafi orðið á því að núverandi leigutaki flytti starfsemi sína í nýtt húsnæði en að því loknu væri ekki fyrirhugað að leigja húsnæðið út aftur fyrir hliðstæða starfsemi.

Í framangreindu bréfi kvartanda kemur fram að hann telur að útleigður fermetrafjöldi sé hærri en fram kemur í bréfi Akureyrarbæjar þar sem Vaxtarræktin nýti ennfremur svæði undir barnapössun, kraftlyftingarrými og sameiginlegt rými. Þá hvetur kvartandi Samkeppniseftirlitið til að kanna hvort viðhald, sorphirða, hiti og rafmagn séu greidd af leigutaka. Að mati kvartanda breyti yfirlýsingar Akureyrarbæjar um fyrirhugaðan flutning leigutaka engu um þá samkeppnisstöðu sem við kvartanda blasi.

## II.

### Málsmeðferð

#### 1.

Með bréfi, dags. 31. mars 2009, tilkynnti Samkeppniseftirlitið Fasteignum Akureyrarbæjar að ákveðið hefði verið að taka erindið til meðferðar á grundvelli 11. gr. málsmeðferðarreglna Samkeppniseftirlitsins nr. 880/2005. Óskað var eftir athugasemdum og nánar tilgreindum gögnum og bærust þau Samkeppniseftirlitinu með bréfi Akureyrarbæjar, dags. 13. apríl 2009.

Í bréfinu kemur fram að sveitarfélagið telji að framangreindur leigusamningur fari ekki í bága við samkeppnislög. Að mati bæjarins sé leigugjaldið ekki lægra en búast megi við miðað við ástand og staðsetningu hins leigða húsnæðis og því skekki bærinn ekki samkeppnisstöðu fyrirtækja í heilsurækt.

Í bréfi bæjarins er vísað til álits samkeppnisráðs nr. 3/2001 *Kvörtun World Class Akureyri yfir leigusamningi Akureyrarbæjar við Vaxtaræktina* en gerður hafi verið nýr leigusamningur árið 2001 á grundvelli þessa álits og hafi í þeim samningi að mati bæjarins verið tekið fullt tillit til tilmæla samkeppnisráðs um forsendur samningsins.

Í leigusamningnum komi fram að Vaxtarræktin sé með um 677 m<sup>2</sup> á leigu ásamt afnotum af sameiginlegu rými, stigum og anddyri. Upphaflegt leiguverð á hvern fermetra hafi verið kr. 325 á mánuði sem skyldi breytast mánaðarlega til samræmis við vísitölu neysliverðs. Leiguverð nú sé rúmar kr. 540 á m<sup>2</sup> eða um kr. 365.000 á mánuði. Fram kemur í bréfi sveitarfélagsins að vegna mistaka hafi leigjandi ekki verið krafinn um greiðslu fyrir hita og rafmagn samkvæmt mælingu en úr því hafi nú verið bætt en að auki greiði leigjandi fyrir notkun vatns auk þrifa á rými og allt viðhald innan húss.

Í bréfi Akureyrarbæjar kemur fram að markaðsforsendur hafi verið lagðar til grundvallar leiguverði og bendi ýmislegt til að horft hafi verið til helstu kostnaðarliða til að leggja mat á rekstrarkostnað, t.d. fasteignagjalda, viðhaldskostnaðar, trygginga og heilbrigðiseftirlitsgjalds. Þannig sé leitast við að láta leiguverð endurspeglar



rekstrarkostnað fasteignarinnar að teknu tilliti til kostnaðarliða sem almennt falla til við rekstur húsnæðis. Þó bendir sveitarfélagið á að ekki sé raunhæft að ætla að markaðsverð leigu sé á kostnaðarverðsforsendum.

Í bréfi bæjarins er hinu leigða rými lýst með eftirfarandi hætti:

*„Hið leigða húsnæði er í niðurgröfnum, gluggalausum kjallara í Íþróttahöllinni við Skólastíg, á Akureyri. Lofthæð í húsnæðinu er víða um 2,20 m og þekja klóaklagnir og loftræstistokkar meginpartinn af lofti húsnæðisins. Þegar húsið var byggt var kjallararýmið hugsað sem lagnarými og geymslur. Umrætt leiguverð afmarkast því að einhverju leyti af ástandi leiguhúsnæðisins eins og fyrr segir.“*

Það er mat Akureyrarbæjar að leiguverð sé ekki undir markaðsleigu. Framboð og eftirspurn ráði ákvörðun fjárhæðar húsaleigu og eigi slíkt við í þessu tilfalli. Þannig mótmælir Akureyrarbær því að leiguverð húsnæðisins sé borið saman við leiguverð á verslunarhúsnæði og telur það órökstutt að leiguverð það sem vísað er til í bréfi Átaks sé almennt markaðsvirði á Akureyri. Þá telur bærinn þá staðreynd að leigutaki hafi í hyggju að flytja starfsemi sína í nýtt húsnæði vera skýra vísbendingu um að húsnæðið sé ekki leigt undir markaðsvirði.

Um notkun á öðrum rýmum kemur fram að Vaxtarræktin hafi aðgang að 15-20 m<sup>2</sup> fyrir barnapössun í 1-2 klst. á dag. Ekki sé greidd leiga fyrir þá notkun en samkomulag hafi verið gert við umsjónarmann íþróttahússins. Að mati bæjarins ættu þau afnot ekki að hafa nein áhrif á markaðsvirði hins leigða.

Í bréfi bæjarins kemur fram að Akureyrarbær hafi ekki í hyggju að leigja húsnæðið út aftur en nokkrir aðilar hafi þó spurst fyrir um húsnæðið. Enginn hafi þó lýst sig reiðubúinn til að borga sömu leigu og Vaxtarræktin en hafi kvartandi í hyggju að leigja húsnæðið kunni að koma til skoðunar að leigja honum það á sambærilegum kjörum.

## 2.

Athugasemdir Akureyrarbæjar voru sendar Átaki með bréfi, dags. 5. maí 2009, og var Átaki gefið tækifæri til að koma að athugasemdum við sjónarmið bæjarins. Með bréfi, dags. 22. maí 2009, barst bréf Átaks Heilsuræktar.

Kvartandi gerir athugasemdir við þann fermetrafjölda sem fram kemur í leigusamningi og athugasemdum Akureyrarbæjar. Taka eigi tillit til sameiginlega rýmisins þegar hinn leigði fermetrafjöldi sé talinn, m.a. þar sem sá fjöldi sem heimsækir Vaxtarræktina sé að líkindum ekki minni en vegna heimsókna þeirra sem sækja skólaleikfimi og aðrar íþróttæfingar í húsinu. Þá beri ennfremur að taka tillit til þess rýmis sem Vaxtarræktin hafi fyrir barnapössun.

Þá mótmælir kvartandi því að markaðsforsendur hafi verið grundvöllur leiguverðsins. Enginn gaumur virðist hafa verið gefinn að markaðsforsendum og sæti það furðu að opinber aðili noti ekki gegnsæ viðmið við ákvörðun leiguverðs.



Í þriðja lagi telur kvartandi ekki að ástand hins leigða húsnæðis geti réttlætt hið lága leiguverð. Raunveruleg eftirspurn sé eftir húsnæðinu auk þess sem viðskiptavinir Vaxtarræktinnar virðist ekki setja eiginleika húsnæðisins fyrir sig þegar þeir velji hvaða líkamsræktarstöð þeir vilji eiga viðskipti við.

Fráleitt er að mati kvartanda að rými fyrir barnapössun sé Vaxtarræktinni að kostnaðarlausu. Slíkt stæði ekki til boða ef markaðsforsendur lægju til grundvallar og þá hafi það ekki þýðingu að ekki sé um sérútbúna aðstöðu fyrir barnapössun að ræða. Þá starfi umsjónarmaður íþróttahússins fyrir Akureyrarbæ og því verði að líta á samþykki hans sem samþykki bæjarins.

Kvartandi telur ekki rétt að Vaxtarræktin hafi haft í hyggju að flytja alfarið úr hinu leigða húsnæði. Gerður hafi verið sérstakur gangur úr nýbyggingu þeirri sem Vaxtarræktin hugðist flytja í og yfir í hið leigða húsnæði í kjallara Íþróttahallarinnar. Hið leigða rými sé því ekki ónothæft fyrir Vaxtarræktina, líkt og Akureyrarbær haldi fram.

Þá hefur kvartandi verulegar efasemdir um að mistök ein hafi orðið til þess að Vaxtarræktin hafi ekki verið krafín um greiðslu rafmagns- og hitakostnaðar. Undarlegt sé að engin krafa hafi verið gerð í 26 ár og því hljóti sveitarfélagið nú að krefjast fullra efnda samningsins aftur í tímann. Ella sé um að ræða eins konar styrkveitingu til handa Vaxtarræktinni sem skekki verulega samkeppni á markaðnum.

Samantekt athugasemda kvartanda er sett fram með eftirfarandi hætti í bréfi hans:

*„Að ofangreindu virtu telur umbjóðandi minn [þ.e. Átak] ljóst að Akureyrarbær raskar samkeppnisskilyrðum milli keppnauta með leiguskilmálum sínum, sem fela í sér undirverðlagningu og byggja ekki á markaðslegum forsendum. Við ákvörðun fjárhæðar húsaleigu verður Akureyrarbær að taka tillit til allra þeirra kostnaðarliða sem almenn falla til við rekstur húsnæðis á frjálsum markaði, óháð því hvort Akureyrarbær sem eigandi íþróttahallarinnar þurfi að greiða slíkan kostnað eða ekki. Í máli því sem hér er til meðferðar telur umbjóðandi minn ljóst að slíkt hafi ekki verið gert að hálfu Akureyrarbæjar.“*

### 3.

Bréf Átaks var sent Akureyrarbæ til umsagnar með bréfi Samkeppniseftirlitsins, dags. 25. júní 2009. Umsögn og athugasemdir Akureyrarbæjar bárust Samkeppniseftirlitinu með bréfi, dags. 7. júlí sl.

Akureyrarbær mótmælir því að hið leigða rými sé stærra en fram kom í fyrra bréfi bæjarins og bendir á að rýmið sé vel skilgreint í leigusamningi og teikningum meðfylgjandi honum. Þá kemur fram í bréfi bæjarins að sú starfsemi sem fari fram í Íþróttahöllinni sé fjölbreytt og starfsemi Vaxtarræktarinnar sé aðeins brot af þeirri daglegu starfsemi sem fram fer í húsinu. Þá bendir bærinn á að engum lagabókstaf sé fyrir að fara sem mæli fyrir því að sá sem noti sameiginlegt rými meira eigi að taka meiri þátt í kostnaði þess.



Ítrekað er í bréfinu að markaðsforsendur hafi ráðið leiguverði og tekið fram að húsnæðið hafi verið í fokheldisástandi þegar það var leigt í upphafi og taka verði tillit til þess við mat á leigufjárhæð.

Bærinn mótmælir því að raunveruleg eftirspurn sé eftir húsnæðinu. Fyrirsvarsmenn Átaks hafi verið með fyrirspurn um húsnæðið á sínum tíma, að mati bæjarins væntanlega til að undirbúa kærú sína til Samkeppniseftirlitsins.

Þá telur bærinn ekki eiga að skipta sköpum rými það sem Vaxtarræktin hafi fengið undir barnapössun. Rýmið sé lítið og hafi verið veittur aðgangur að því að leigusala forspurðum. Slíkt geti því ekki haft áhrif á ágreining um réttmæti leigufjárhæðar sem ákveðin var árið 2001.

Því er mótmælt að ásetningur Vaxtarræktinnar standi til þess að vera áfram með rýmið til leigu eftir að nýtt húsnæði verður tekið í notkun. Ekkert formlegt erindi hafi borist um slíkt þrátt fyrir að Vaxtarræktin hafi varpað fram hugmyndum um nýtingu vegna samtengingar. Akureyrarbær hafi þó skoðað hvort nýta mætti húsnæðið undir bogfimiæfingar en ljóst væri þó að endurbæta þyrfti húsnæðið verulega.

Fram kemur að Akureyrarbær harmi þau mistök sem gerð voru við innheimtu rafmagns- og hitunarkostnaðar. Aftur á móti gildi almennar fyrningarreglur um 4 ára fyrningu og geti mistökin ekki haft áhrif á niðurstöðu málsins enda verði Vaxtarræktin krafín um þann ógreidda kostnað.

#### 4.

Með bréfi Samkeppniseftirlitsins, dags. 25. júní 2009, var óskað eftir sjónarmiðum Vaxtarræktinnar vegna kvörtunar Átaks Heilsuræktar.

Í svarbréfi Vaxtarræktarinnar, dags. 29. júlí 2009, kemur fram að hið leigða húsnæði hafi verið óinnréttað, ómálað og ófrágengið þegar Vaxtarræktin tók það til leigu á sínum tíma. Öll vinna, innréttingar, málning og viðhald hafi verið í höndum Vaxtarræktarinnar.

*„Húsnæðið er gluggalaust, niðurgrafið og víða með lofthæð niður í 220 cm. Neðan í loftunum hangir allt lagnakerfi hússins meðal annars drenlagnir af þökum sem verða hriplekar þegar rignir úti. Loftaplattan milli efri hæðar og kjallara gengur eitthvað sundur og saman og það opnast sprungur þegar minnst varir þar sem skúringarvatn af efri hæðinni á greiða leið niður í Vaxtarræktina. Húsnæði sem þetta er ekki boðlegt fyrir kröfur nútímans um líkamsræktarstöðvar og ef ekki hefði komið til hruns bankakerfisins þá væri ár síðan að Vaxtarræktin hefði flutt sig um set.“*

Þá kemur fram í bréfi Vaxtarræktarinnar að fyrirtækið sé ekki með aðstöðu lyftingamanna á sínum snærum og þá hafi líkamsræktarstöðin enga aðstöðu fyrir barnapössun. Þá kemur fram það mat Vaxtarræktarinnar að hugsanlega séu um 20% gesta Íþróttahallarinnar gestir Vaxtarræktarinnar. Þá fullyrðir Vaxtarræktin að húsnæðið myndi ekki leigjast í dag á þá upphæð sem Vaxtarræktin greiðir.



## 5.

Athugasemdir Akureyrarbæjar voru sendar Átaki Heilsurækt til upplýsingar, með bréfi, dags. 26. ágúst. Ekki bárust frekari athugasemdir frá kvartanda.

### III.

#### Niðurstaða

##### 1.

Í álitni samkeppnisráðs nr. 3/2001 *Kvörtun World Class Akureyri yfir leigusamningi Akureyrarbæjar við Vaxtarræktina* er tekinn til skoðunar eldri leigusamningur Akureyrarbæjar við Vaxtarræktina.

World Class sem rak þá líkamsræktarstöð á Akureyri kvartaði vegna leigusamnings Akureyrarbæjar við Vaxtarræktina. Að mati kvartanda hafi húsaleigan verið langt undir eðlilegri húsaleigu fyrir gluggalaust, niðurgrafið kjallarahúsnæði. Húsaleigan hafi þannig verið til þess fallin að takmarka samkeppni og skapa ójöfn samkeppnisskilyrði milli keppinauta.

Í álitni samkeppnisráðs var vakin athygli Akureyrarbæjar á þeirri skyldu sem hvílir á bænum um að raska ekki samkeppnisskilyrðum milli keppinauta með því að hugsanlega undirverðleggja leiguhúsnæði Vaxtarræktarinnar. Þá segir í álitinu:

*„Rekstur World Class og Vaxtarræktarinnar er að mati samkeppnisráðs sambærilegur í samkeppnislegu tilliti. Njóti annað fyrirtækið einhverra ívilnana frá sveitarfélaginu en hitt ekki, og hafi þar af leiðandi aðrar kostnaðarforsendur við verðlagningu þjónustu sinnar, er um samkeppnislega mismunun að ræða. Slík mismunun er til þess fallin að rýra samkeppnisstöðu þess sem ekki nýtur opinberra ívilnana. Þar með búa fyrirtækin ekki lengur við sömu samkeppnislegu forsendurnar.*

*Akureyrarbær hefur sagt lausum leigusamningi við Vaxtarræktina í tengslum við það mál sem hér er til umfjöllunar. Með vísan til þess telur samkeppnisráð að svo stöddu ekki nauðsynlegt að beina bindandi fyrirmælum til bæjarins til að leiðrétta þá samkeppnislegu mismunun sem felast kann í húsaleigufjárhæð þeirri sem samningurinn fól í sér. Samkeppnisráð beinir á hinn bóginn þeim tilmælum til Akureyrarbæjar að við endurnýjun áðurnefnds húsaleigusamnings, sbr. bókun sem fylgdi uppsögn hans, verði við ákvörðun fjárhæðar húsaleigunnar tekið tillit til allra þeirra kostnaðarliða sem almennt falla til við rekstur húsnæðis á frjálsum markaði óháð því hvort Akureyrarbær sem eigandi Íþróttahallarinnar þarf að greiða slíkan kostnað eða ekki. Með því yrði að mati samkeppnisráðs leiðrétt samkeppnisleg mismunun sem kann að hafa stafað af þeirri húsaleigu sem Vaxtarræktin hefur greitt fyrir húsnæði í Íþróttahöllinni.“*

##### 2.

Í þeirri kvörtun sem hér er til umfjöllunar er til skoðunar endurnýjaður samningur Vaxtarræktarinnar við Akureyrarbæ um leigu á kjallarárými í Íþróttahöllinni á Akureyri. Að mati kvartanda er leiguverð langt undir markaðsverði auk þess sem ekki hafi verið



rukkað fyrir hita og rafmagn í fjölda ára. Þannig skekki hinn opinberi aðili, Akureyrarbær, samkeppni á markaði líkamsræktarstöðva.

Akureyrarbær mótmælir því að leiguverð sé undir markaðsverði. Fullt tillit hafi verið tekið til álits samkeppnisráðs nr. 3/2001 og þannig hafi markaðsforsendur verið lagðar til grundvallar leiguverði. Vegna mistaka hafi ekki verið krafist greiðslu fyrir hita og rafmagn en úr því hafi verið bætt þótt stór hluti krafna sé nú fyrndur vegna almennra fyrningarreglna. Þá bendir Akureyrarbær á að ástand hins leigða húsnæðis hafi áhrif á leiguverðið.

### 3.

Í erindi kvartanda er talið að sú háttsemi sem kvartað er yfir fari gegn 14. gr. og/eða b-lið 1. mgr. 16. gr. samkeppnislaga.

Samkeppnislög hafa að markmiði að efla virka samkeppni í viðskiptum og þar með vinna að hagkvæmri nýtingu framleiðsluþátta þjóðfélagsins, sbr. 1. gr. laganna. Lögin taka til hvers konar atvinnustarfsemi, svo sem framleiðslu, verslunar og þjónustu, án tillits til þess hvort hún er rekin af einstaklingum, félögum, opinberum aðilum eða öðrum, sbr. 2. gr. laganna.

Í b-lið 1. mgr. 16. gr. samkeppnislaga er samkeppnisyfirvöldum veitt heimild til þess að grípa til aðgerða gegn athöfnum opinberra aðila 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.

Í því máli sem hér er til skoðunar er kvartað vegna ákvörðunar Akureyrarbæjar á leigugjaldi fyrir aðstöðu í kjallara Íþróttahallarinnar á Akureyri. Að mati kvartanda hafi ákvörðun leigugjaldsins skaðleg áhrif á samkeppni milli líkamsræktarstöðva á Akureyri.

Í áðurnefndu áliti samkeppnisráðs nr. 3/2001 var þeim tilmælum beint til Akureyrarbæjar að taka tillit til allra þeirra kostnaðarliða sem almennt falla til við rekstur húsnæðis á frjálsum markaði óháð því hvort Akureyrarbær sem eigandi Íþróttahallarinnar þurfi að greiða slíkan kostnað eða ekki. Bent var á að njóti eitt fyrirtæki ívilnana af hálfu bæjarins en ekki önnur fyrirtæki sem starfi á sama markaði sé um samkeppnislega mismunun að ræða.

Fram hefur komið í málinu að Akureyrarbær telur að fullt tillit hafi verið tekið til tilmæla í fyrnefndu áliti við ákvörðun leiguverðs. Þó kemur ekki fram með skýrum og afdráttarlausum hætti hvernig leiguverð hafi verið ákvarðað að öðru leyti en því að „*ýmislegt sem bendir til að horft hafi verið til helstu kostnaðarliða til að leggja mat á reksturkostnað húsnæðisins.*“ Þá kemur fram að leitast sé við að láta leiguverð endurspegla kostnaðarverð við rekstur fasteignarinnar en ekki sé „*raunhæft að markaðurinn sé tilbúinn að semja um leigu á þessu kjallarárými á kostnaðarverðsforsendum, enda geta slíkar forsendur verið afar matskenndar og óvissar að ekki sé minnst á hversu breytilegar þær geti verið.*“



#### 4.

Samkeppniseftirlitið bendir á að þegar sveitarfélög verðleggja þjónustu beri þeim almennt að huga að öllum kostnaðarþáttum og gjöldum sem viðkomandi þjónustu tengjast þannig að ekki sé um undirverðlagningu að ræða.<sup>1</sup> Þó hefur verið á það bent að erfitt kunni að vera að nota kostnað sem einhlítan mælikvarða, einkum úti á landi þar sem eftirspurn eftir sérhæfðu húsnæði kann að vera takmörkuð. Í ákvörðun samkeppnisráðs nr. 15/2003 *Erindi er varðar samkeppnishamlandi leigusamning Fjarðarbyggðar á Egilsbúð í Neskaupstað* segir m.a.:

*„Á sama hátt kann það að vera erfiðleikum háð að finna ákveðið markaðsverð leighúsnæðis. Besta leiðin að mati samkeppnisráðs til þess að nálgast það verð sem markaðurinn er reiðubúinn að greiða er að bjóða húsaleiguna út. Á þann hátt verður líka helst komið í veg fyrir að keppinautum sé mismunað enda hafi þeir sama möguleika að gera tilboð í húsnæði.“<sup>2</sup>*

Í því máli sem hér er til skoðunar liggur fyrir leigusamningur sem tók gildi 1. janúar 2002. Samkvæmt samningnum framlengist hann um þrjú ár í senn hafi honum ekki verið sagt upp. Nýtt samningstímabil hófst þann 1. janúar 2008 sem rennur út 31. desember 2010. Þá hefur fram komið í málinu að Vaxtarræktin muni flytja starfsemi sína úr kjallara Íþróttahallarinnar við Skólastíg innan tíðar. Ekki liggur fyrir með afdráttarlausum hætti að Vaxtarræktin hafi hug á að nýta þá aðstöðu sem nú hýsir starfsemi líkamsræktarstöðvarinnar.

Eins og áður er vikið að var þeim tilmælum beint til Akureyrarbæjar í álit samkeppnisráðs nr. 3/2001 að taka tillit til allra þeirra kostnaðarliða sem almennt falla til við rekstur húsnæðis á frjálsum markaði. Bent var á það að Vaxtarræktin nyti ívilnana af hálfu bæjarins umfram önnur fyrirtæki sem störfuðu á sama markaði og Vaxtarræktin. Á þann hátt ylli háttsemi Akureyrarbæjar samkeppnislegri mismunun á markaði líkamsræktar. Þessi mismunun kann að vissu marki enn að vera til staðar og kann því að hafa skaðleg áhrif á samkeppni í skilningi 16. gr. samkeppnislaga.

Í ljósi fyrra álits samkeppnisráðs nr. 3/2001, að nokkru leyti óljósra svara Akureyrarbæjar um kostnaðarverðsforsendur leiguupphæðar auk óvissu um mögulegan áframhaldandi rekstur Vaxtarræktarinnar á líkamsræktaraðstöðu í kjallara Íþróttahallarinnar, er að mati Samkeppniseftirlitsins eðlilegt að beina þeim bindandi fyrirmælum til Akureyrarbæjar að bjóða út leigu í kjallara Íþróttahallarinnar þegar núgildandi leigutímabili lýkur 31. desember 2010 eða fyrir verði leigusamningnum sagt upp af hálfu leigutaka. Í slíku útboði verði með skýrum hætti afmarkað hvert það rými er sem til leigu verður auk ákvæða um greiðslu hita- og rafmagnskostnaðar auk annars þess kostnaðar og gjalda sem á leigutaka eiga að falla. Þá telur Samkeppniseftirlitið nauðsynlegt að Akureyrarbær upplýsi Samkeppniseftirlitið um framkvæmd og niðurstöðu slíks leiguútboðs.

<sup>1</sup> Sjá m.a. ákvörðun samkeppnisráðs nr. 15/2003 *Erindi er varðar samkeppnishamlandi leigusamning Fjarðarbyggðar á Egilsbúð í Neskaupstað*.

<sup>2</sup> Ákvörðun samkeppnisráðs nr. 15/2003 *Erindi er varðar samkeppnishamlandi leigusamning Fjarðarbyggðar á Egilsbúð í Neskaupstað*.





Í erindi kvartanda er talið að sú háttsemi sem kvartað er yfir fari gegn 14. gr. samkeppnislaga. Samkeppniseftirlitið telur að í þeim fyrirmælum eftirlitsins, að Akureyrarbæ verði skylt að bjóða út leigu á því húsnæði sem mál þetta snýst um, sé komið til móts við kröfur kvartanda þannig að beiting 14. gr. sé óþörf.

#### **IV.**

##### **Ákvörðunarorð:**

**„Samkeppniseftirlitið beinir þeim fyrirmælum til Akureyrarbæjar með vísan til 16. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005 að boðin verði út leiga í kjallara Íþróttahallarinnar við Skólastíg þegar nógildandi leigutímabili lýkur, 31. desember 2010, eða fyrr verði leigusamningi sagt upp. Þá skal Akureyrarbær upplýsa Samkeppniseftirlitið um framkvæmd og niðurstöðu slíks útboðs.“**

Samkeppniseftirlitið

Guðmundur Sigurðsson