

Föstudagur, 3. desember 2004

230. fundur samkeppnisráðs

Ákvörðun nr. 22/2004

**Erindi líkamsræktarstöðvarinnar Hress Heilsudalurinn, Hafnarfirði,  
vegna leigusamnings Hafnarfjarðarbæjar við Medic Operating AB.**

**I.**

**Erindið**

**1.**

Samkeppnisstofnun barst erindi frá Samtökum verslunar og þjónustu, dags. 26. mars 2003, ásamt fylgiskjölum, f.h. líkamsræktarstöðvarinnar Hress Heilsudalurinn í Hafnarfirði. Í erindinu er farið fram á að stofnunin athugi hvort samningur Hafnarfjarðarbæjar um útleigu á húsnæði í kjallara Suðurbæjarsundlaugar við Medic Operating AB, fyrir aðstöðu til líkamsræktar í húsnæðinu, brjóti í bága við samkeppnislög.

Í fylgigögnum með erindinu kemur m.a. fram að um sé að ræða leigusamning frá 1998. Jafnframt er gerð athugasemd við leiguupphæð samningsins sem kvartandi telur ekki þekja kostnað bæjarins við leigu á umræddri aðstöðu og þjónustu sem veitt er leigutaka. Í ljósi þessa er það álit kvartanda að í samningnum sé fólgin ívilnun af hálfu bæjarfélagsins til fyrirtækis í samkeppnisrekstri.

Kvartandi segir það skekkja samkeppnisstöðu líkamsræktarstöðva „...að rekstur slíkrar starfsemi í húsnæði Bæjarsjóðs Hafnarfjarðarbæjar búi við lægri leigu, að ekki sé greitt fyrir hluta af húsnæði og aðstöðu sem notuð er í rekstrinum, t.d. baðaðstöðu, og að starfsmenn sundlaugar annist án sérstaks endurgjalds þjónustu við viðskiptavini leigutaka“.

**II.**

**Málsmeðferð**

**1.**

Með bréfi, dags. 2. apríl 2003, tilkynnti Samkeppnisstofnun kvartanda að málsmeðferð gæti ekki hafist fyrr en eftir 1. desember 2003, sbr. bókun samkeppnisráðs frá 29. janúar 2003 um forgangsstöðun verkefna hjá samkeppnisyfirlöndum. Með bréfi, dags. 18. febrúar 2004, óskaði Samkeppnisstofnun

eftir tilteknum upplýsingum varðandi erindi kvartanda. Stofnuninni barst þann 2. mars sl. svarbréf kvartanda, ásamt fylgiskj.

## 2.

Erindi Hress Heilsudalsins var með bréfi, dags. 5. mars sl., sent Hafnarfjarðarbæ til umsagnar. Svarbréf, dags. 22. mars sl., ásamt fylgiskj., barst stofnuninni. Í bréfinu er í stuttu máli rakin útleigusaga þess húsnæðis sem erindið varðar. Þar kemur fram að öllum líkamsræktarstöðvum í Hafnarfirði hafi í maí 1998 verið sent bréf þar sem umrætt húsnæði í kjallara Suðurbæjarlaugar var boðið til leigu undir líkamsræktaraðstöðu. Forsendur nógildandi samnings hafi þar verið kynntar. Í kjölfar bréfsins hafi farið fram óformlegar viðræður milli kvartanda og bæjarins um leigu á húsnæðinu, en ekki náðst samkomulag þar um. Hafnarfjarðarbær hafi aftur á móti gert samning þann 12. október 1998 við Medic Operating AB með gildistíma til 30. september 2003. Samningurinn hafi síðan verið framlengdur þann 14. nóvember 2003 til 30. september 2008.

Hafnarfjarðarbær hafnar því að umræddur leigusamningur brjóti í bága við samkeppnislög. Bent er á að umrætt húsnæði sé 80m<sup>2</sup> í kjallara Suðurbæjarlaugar. Upplýst er að árið 2002 hafi Medic Operating greitt kr. 1.986.037 í leigu, eða kr. 165.503 á mánuði. Ennfremur að árið 2003 hafi leigugjald fyrirtækisins numið kr. 1.999.565, eða kr. 166.630 mánaðarlega. Auk þess er bent á að skv. 6. tölulið leigusamningsins beri Medic Operating að kaupa aðgangskort, samkvæmt gjaldskrá, að sundlauginni fyrir líkamsræktargesti. Líkamsræktin njóti engra sérkjara varðandi aðgang að sundlaug og sambærileg kjör séu opin öðrum fyrirtækjum. Þar sem Medic Operating kaupi aðgang að sundlauginni fyrir gesti sína njóti þeir sömu þjónustu og aðrir sundlaugargestir. Tekjur Suðurbæjarlaugar af leigu á líkamsræktaraðstöðunni myndist því af fyrrnefndum leigutekjum ásamt tekjum af seldum aðgangskortum í laugina fyrir þá sem stunda líkamsrækt hjá Medic Operating, sbr. 6. og 7. tölulið leigusamningsins.

Hafnarfjarðarbær vísar í ofangreint og segir að í samningi bæjarins við Medic Operating felist ekki nein ívilnun af hálfu bæjarins og samningurinn sé í því ljósi ekki til þess fallinn að takmarka samkeppni milli líkamsræktarstöðva í Hafnarfirði.

## 3.

Samkeppnisstofnun sendi kvartanda, með bréfi dags. 24. mars sl., svarbréf Hafnarfjarðarbæjar.

Bréf með athugasemdum kvartanda barst Samkeppnisstofnun. Þar segir m.a. að þegar bærinn hafi boðið aðilum til leigu húsnæði í kjallara Suðurbæjarlaugar hafi aðstæður þeirra verið misjafnar til að taka tilboði bæjarins, en kvartandi fullyrðir að öllum hafi verið „...ljóst að um var að ræða niðurgreidda starfsemi“. Með vísan í gögn málsins

gerir kvartandi í bréfi sínu ýmiskonar samanburð á starfsemi sinni og Medic Operating. Jafnframt vísar kvartandi í samninginn og segir hann færa kvartanda mikla þjónustu fyrir lítið leigugjald og skekkja samkeppnisstöðu líkamsræktarstöðva og þar með sé um brot á samkeppnislögum að ræða. Hvað varðar leigugjald Medic Operating til Hafnarfjarðarbæjar leggur kvartandi áherslu á að greiddur aðgangur að sundlaug sé „...að sjálfsögðu fyrir utan samanburð“.

#### 4.

Samkeppnisstofnun sendi Hafnarfjarðarbæ athugasemdabréf kvartanda með bréfi dags. 7. maí sl. Engar athugasemdir bárust frá Hafnarfjarðarbæ.

#### 5.

Með bréfi, dags. 30. nóvember 2004, tilkynnti Samkeppnisstofnun málsaðilum að gagnaöflun í máli þessu væri lokið og sendi jafnframt aðilum lista yfir gögn málsins.

### III.

#### Niðurstöður

Á fundi samkeppnisráðs þann 3. desember 2004 var ákvörðun tekin í máli þessu. Þátt í fundinum tóku Kirstín Þ. Flygenring, Atli Freyr Guðmundsson, Karitas Pálsdóttir, Ólafur Björnsson og Ragnheiður Bragadóttir.

#### 1.

Í þessu máli fer líkamsræktarstöðin Hress Heilsudalurinn fram á að Samkeppnisstofnun athugi hvort í leigusamningi Hafnarfjarðarbæjar er varðar leigu á kjallarahúsnæði í Suðurbæjarlaug Hafnarfjarðar til Medic Operating AB fyrir líkamsræktaraðstöðu felist brot á samkeppnislögum. Kvartandi telur leigusamninginn skekkja samkeppnisstöðu líkamsræktarstöðva þar sem leigugjald sé lágt og m.a. ekki greitt fyrir alla aðstöðu og þjónustu.

Hafnarfjarðarbær segir að í umræddum leigusamningi felist engin ívilnun af hálfu bæjarins og hafnar því alfarið að samningur bæjarins við Medic Operating brjóti í bága við samkeppnislög. Samkvæmt leigusamningnum greiðir Medic Operating leigu auk þess að greiða aðgang að sundlaug í formi aðgangskorta, skv. gjaldskrá sundlaugarinnar, fyrir líkamsræktargesti. Bærinn bendir á að Medic Operating njóti engra sérkjara vegna aðgangs að sundlaug og sambærileg kjör hvað varðar aðgang að sundlaug séu opin öðrum fyrirtækjum. Að teknu tilliti til nefndra greiðslna telur Hafnarfjarðarbær að ekki sé um neinar ívilnanir til handa Medic Operating af hálfu bæjarins að ræða.

## 2.

Markmið samkeppnislaga er að efla virka samkeppni í viðskiptum og vinna að hagkvæmri nýtingu framleiðslubátta þjóðfélagsins, sbr. 1. gr. laganna. Samkeppnisráð 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 17. gr. samkeppnislaga.

## 3.

Í þessu máli er farið fram á að samkeppnisyfirvöld athugi hvort leigusamningur Hafnarfjarðarbæjar við tiltekið fyrirtæki sé í andstöðu við samkeppnislög. Umræddur leigusamningur Hafnarfjarðarbæjar er um aðstöðu fyrir líkamsrækt í 80m<sup>2</sup> kjallarahúsnæði í annarri af sundlaugum bæjarins, Suðurbæjarlaug. Kvartandi álitur samninginn skekkja samkeppnisstöðu líkamsræktarstöðva í Hafnarfirði.

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 markað frá tveimur sjónarhornum, annars vegar vöru- eða þjónustumarkaðnum og hinsvegar landfræðilega markaðnum.

Með vísan til úrskurðar áfrýjunarnefndar samkeppnismála nr. 2/1998, *Sporthöllin gegn samkeppnisráði*, þar sem fram kom það mat nefndarinnar að skilgreina beri markaðssvæði líkamsræktarstöðva á höfuðborgarsvæðinu á víðtækan hátt, álitur samkeppnisráð að ekki sé í þessu máli hægt að einskorða landfræðilega markaðinn við Hafnarfjörð. Ráðið álitur að landfræðilegi markaðurinn í þessu máli sé höfuðborgarsvæðið.

Að mati samkeppnisráðs tekur mál þetta til markaðarins fyrir útleigu á húsnæði, þröngt skilgreint leiguhúsnæði fyrir líkamsræktaraðstöðu. Þar sem leiga á umræddu húsnæði er sögð hafa áhrif á samkeppnisstöðu líkamsræktarstöðva ber jafnframt að huga að því hvort kvartandi og leigutaki teljist vera á sama markaði, þ.e. markaði fyrir líkamsræktarstöðvar.

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<sup>1</sup>. 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 þjálfunarþrógram og ekki er boðið upp á fasta tíma í salnum.

---

<sup>1</sup> Sjá vefsíðuna Hress .is.

Samkeppnisráð bendir á að ef talið er að þjónusta líkamsræktarstöðva sé sérstakur markaður í þessu máli þá sé hvorki kvartandi né leigutaki markaðsráðandi á þeim markaði á því svæði sem um ræðir. Sama á við um leigu á húsnæði fyrir líkamsræktaraðstöðu.

#### 4.

Kvartandi telur að í samningi Hafnarfjarðarbæjar og Medic Operating felist ívilnun af hálfu bæjarins. Hafnarfjarðarbær hefur mótmælt því að í samningi bæjarins við Medic Operating AB felist ívilnun. Samkeppnisyfirvöld hafa farið yfir leigusamninginn með hliðsjón af því að kvartandi álitur samninginn sekkja samkeppnisstöðu aðila á markaði fyrir líkamsræktarstöðvar.

Kvartandi hefur ekki rökstutt þær fullyrðingar sínar að leigugjald það sem Medic Operating greiðir Hafnarfjarðarbæ fyrir umrætt húsnæði sé of lágt. Ennfremur er það álit kvartanda að greiðslur vegna aðgangs gesta Medic Operating að sundlaug teljist ekki til leigugjalds. Samkeppnisráð álitur að telja verði leigugjald samnings Hafnarfjarðarbæjar og Medic Operating sem þá upphæð sem Medic Operating greiðir vegna húsnæðisins og aðgangs að sundlaug og vísar í því sambandi til 6. og 7. tl. umrædds samnings. Í samningnum felst að Medic Operating getur ekki selt aðgang að tækjasal óháð sundlaugaraðgangi. Vert er að benda á að aðgangur gesta líkamsræktarstöðvarinnar að sundlauginni veitir þeim aðgang að þjónustu sundlaugarinnar, svo sem afgreiðslu, bað- og búningaþstöðu, óháð því hvort þeir nýta sér sundlaug eða ekki.

Samkeppnisyfirvöld leituðu upplýsinga hjá sérfræðingi á fasteignamarkaði varðandi leiguupphæðir atvinnuhúsnæðis og einu sveitarfélagi, álíka stóru og Hafnarfjarðarbæ, um leiguupphæðir vegna leigu á húsnæði fyrir íþróttir, þ.m.t. líkamsrækt. Þessar fyrirspurnir leiddu í ljós að viðmið leiguupphæðar fyrir atvinnuhúsnæði er oft 1% af fasteignamatsverði. Sveitarfélagið hafði aftur á móti ákveðið krónutöluviðmið per fermetra sem var a.m.k. helmingi lægra en sú upphæð sem Medic Operating greiðir Hafnarfjarðarbæ án aðgangs að sundlaug. Miðað við hvað þessar fyrirspurnir leiddu í ljós er það mat samkeppnisráðs að í leiguupphæð samningsins felist ekki nein ívilnun af hálfu Hafnarfjarðarbæjar. Leigugjaldið sé síst lægra en eðlilegt geti talist fyrir sambærilegt húsnæði.

#### 5.

Með vísan til ofangreinds álitur samkeppnisráð að ekki felist í leigugjaldi því sem um er deilt ívilnun af hálfu Hafnarfjarðarbæjar til handa Medic Operating AB. Því er ekki ástæða fyrir íhlutun samkeppnisráðs í máli þessu á grundvelli 17. gr. samkeppnislaga. Samkeppnisráð bendir á að þrátt fyrir framangreint þá sé útboð besta leiðin til að nálgast það verð sem markaðurinn er reiðubúinn að greiða fyrir húsnæði. Útboðsleiðin

eyði jafnframt tortryggni meðal keppinauta enda hafi þeir sömu möguleika að gera tilboð í húsnæðið.

**IV.**  
**Ákvörðunarorð:**

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