

ÚRSKURÐUR

áfrýjunarnefndar samkeppnismála

í máli nr. 15/1999

Kristján Sigurðsson

gegn

samkeppnisráði

I.

Með bréfi, dags. 28. október 1999, er barst áfrýjunarnefnd samkeppnismála 29. október s.á., hefur Kristján Sigurðsson, Kirkjusandi 3, Reykjavík, kært [ákvörðun samkeppnisráðs nr. 25/1999](#), dags. 1. október 1999.

Niðurstaða samkeppnisráðs í hinni kærðu ákvörðun er að Ármannfells hf. hafi, með yfirlýsingum í auglýsingabæklingi, um fasteignir að Kirkjusandi 1, 3 og 5, Reykjavík, brotið gegn ákvæðum 21. gr. samkeppnislaga nr. 8/1993. Hins vegar taldi samkeppnisráð ekki rök til að aðhafast vegna meintra annmarka tengdra bílageymslu. Þá taldi samkeppnisráð að deilur vegna lokafrágangs íbúða heyrðu ekki undir samkeppnislög.

Áfrýjandi krefst þess að áfrýjunarnefnd samkeppnismála taki til endurskoðunar þann hluta hinnar kærðu ákvörðunar sem varðar aðstæður í bílahúsi og meinta galla í séreign.

Samkeppnisráð krefst þess að ákvörðun samkeppnisráðs nr. 25/1999 verði staðfest með vísan til forsendna hennar.

II.

Málavextir eru þeir að vegna byggingar og sölu á fasteignum að Kirkjusandi 1, 3 og 5 gaf Ármannsfell hf. út auglýsingabækling. Áfrýjandi festi kaup á íbúð í einni af þeim þremur fasteignum sem auglýstar voru í fyrrgreindum bæklingi. Í bæklingnum er lýsing á fasteignunum. Áfrýjandi taldi að ýmislegt sem varðaði fasteignirnar stæðist ekki þær upplýsingar sem fram komu í bæklingnum.

Með bréfi til Samkeppnisstofnunar, dags. 29. janúar 1999, óskaði áfrýjandi eftir því að stofnunin tæki til athugunar hvort fyrirtækið Ármannsfell

hf. hefði gerst brotlegt við 20. og 21. gr. samkeppnislaga með yfirlýsingum í fyrrgreindum auglýsingabæklingi.

Meðferð samkeppnisyfirvalda á erindinu er lýst í hinni kærðu ákvörðun og vísast til þess.

Á fundi samkeppnisráðs 1. október 1999 var mál þetta tekið fyrir og afgreitt með ákvörðun nr. 25/1999.

Ákvörðunarorðin hljóða svo:

„Samkeppnisráð telur að Ármannsfell hf., Funahöfða 19, Reykjavík, hafi með yfirlýsingum í auglýsingabæklingi um fasteignir að Kirkjusandi 1, 3 og 5 brotið gegn ákvæðum 21. gr. samkeppnislaga nr. 8/1993.“

Samkeppnisráð taldi þetta þó ekki eiga við um öll þau atriði sem áfrýjandi taldi upp í upphaflegu erindi sínu til Samkeppnisstofnunar. Samkeppnisráð taldi ekki rök til að aðhafast nokkuð vegna aðstæðna í bílahúsi þar sem bílageymslan væri byggð í samræmi við þágildandi byggingarreglugerð. Þá taldi samkeppnisráð að deilur um meinta galla í gleri og ófullnægjandi frágang arins heyrðu ekki undir samkeppnislög.

Mál þetta var flutt skriflega fyrir áfrýjunarnefnd samkeppnismála.

III.

Áfrýjandi gerir þá kröfu að áfrýjunarnefndin taki til endurskoðunar þau atriði sem samkeppnisráð taldi ekki rök til að aðhafast vegna.

Áfrýjandi bendir á að þess sé hvergi getið í auglýsingabæklingnum að aðstæður í bílahúsi skuli eingöngu miðast við gildandi byggingarreglugerð. Áfrýjandi telur að yfirlýsingar í bæklingnum m.a. um íbúðir í háum gæðaflokki og aðstöðu fyrir flokkun sorps í kjallararými og að unnt sé að komast um allar íbúðir og húsið sjálft í hjólastól hljóti að leiða til þeirrar ályktunar að kaupandi geri ráð fyrir greiðu aðgengi í og úr bílahúsi.

Áfrýjandi kveður meinta galla í séreign aðallega varða galla í gleri og ófullnægjandi frágang arins. Hann bendir á að samkvæmt mati Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins hafi gler í íbúð hans verið gallað. Þá liggi fyrir gögn frá framleiðanda arinsins í íbúð áfrýjanda og arkitektafyrirtæki sem staðfesti að tilmælum varðandi uppsetningu arinsins hafi ekki verið fylgt. Áfrýjandi telur að fyrrgreind gögn gefi tilefni til ákvarðana skv. 21. gr. samkeppnislaga um að frágangur hafi ekki samræmst fyrirheitum í auglýsingabæklingi.

Áfrýjandi kveður kæru sína varða brot á samkeppnislögum.

Samkeppnisráð taldi ekki ástæðu til að tjá sig frekar um málið. Lögmennt Ármannsfells hf. og VSÓ ehf. komu að skriflegum athugasemdum.

IV.

Niðurstöður.

1.

Í máli þessu hefur áfrýjandi kært þá ákvörðun samkeppnisráðs í máli nr. 25/1999 frá 1. október sl. að hafast ekki að vegna almenns aðgengis úr og í bílahús í íbúð áfrýjanda og vegna galla í glerjum og arni íbúðarinnar. Heldur áfrýjandi því fram að efndir fyrirtækisins Ármannsfells hf. í þessu sambandi fari í bága við yfirlýsingar þess í sölubæklingi og að þessar yfirlýsingar standist ekki samkeppnislög. Ákvarðanir þær sem áfrýjandi óskar endurskoðunar á eru þessar samkvæmt málsútlístun áfrýjanda:

„Í ljósi þess að umrædd bílageymsla var byggð í samræmi við þágildandi byggingarreglugerð telur samkeppnisráð að ekki séu rök til að aðhafast vegna þess atriðis (...)

Deilur milli kaupenda og seljanda um lokafrágang íbúðar heyrir ekki undir samkeppnislög og ekkert í sölubæklingi Ármannsfells gefur tilefni til að álíta að svo sé í þessu tilviki.“

2.

Auglýsingabæklingur sá sem getið er um í málinu var gefinn út af Ármannsfelli hf. þegar fasteignir að Kirkjusandi 1, 3 og 5 í Reykjavík voru boðnar til sölu. Útgáfa auglýsingabæklingsins er liður í atvinnurekstri Ármannsfells og honum var ætlað að hafa áhrif á eftirspurn á þeirri þjónustu sem fyrirtækið býður. Gera verður ríkar kröfur til alls kynningarefnis sem þannig er sett fram til að hafa áhrif á eftirspurn fasteigna. Fallist er á það með samkeppnisráði að útgáfa hans falli undir 21. gr. samkeppnislaga með skírskotun til þeirra raka sem fram komu í hinni kærðu ákvörðun.

3.

Áfrýjunarnefnd samkeppnismála fellst á það með áfrýjanda að yfirlýsing í auglýsingabæklingi um að unnt sé að komast um „allar íbúðir og húsið sjálft í hjólastól“ taki einnig til bílageymslu hússins. Skiptir ekki máli í þessu sambandi þótt frágangur hennar hafi verið samkvæmt teikningum og

byggingarreglugerð. Því er rétt að telja að auglýsingabæklingurinn hafi veitt villandi upplýsingar að þessu leyti.

Áfrýjunarnefndin telur hins vegar rétt að staðfesta ákvörðun samkeppnisráðs að öðru leyti með skírskotun til þeirra forsendna sem fram koma í ákvörðuninni.

V.

Úrskurðarorð.

Auglýsingabæklingur Ármannsfells hf. um fasteignir að Kirkjusandi 1, 3 og 5 fól í sér brot á ákvæðum 21. gr. samkeppnislaga varðandi aðgengi í hjólastól um bílageymslu.

Reykjavík, 10. desember 1999.

Stefán Már Stefánsson

Anna Kristín Traustadóttir

Erla S. Árnadóttir