



NEYTENDASTOFA

Ákvörðun nr. 6/2017

Auðkennið Íslenska fasteignasalan

I. Erindið

Með bréfi Fasteignasölu Íslands ehf., dags. 11. júlí 2016, barst Neytendastofu kvörtun vegna notkunar PRO.Íslenska fasteignasalan ehf. á heitinu „Íslenska fasteignasalan“. Fasteignasala Íslands hafi auglýst og rekið fasteignasölu undir því nafni og kennitölu frá árinu 1997. Nýlega hafi Fasteignasala Íslands orðið þess áskynja að opnað hefði ný fasteignasala undir heitinu „Íslenska fasteignasalan“. Auglýsi fyrirtækið eignir til sölu undir því nafni, bæði í dagblöðum, á fasteignavefsíðum og á heimasíðu sinni.

Send hafi verið beiðni til ábyrgðaraðila fasteignasölu þann 23. maí 2016 um að hætta notkun nafnsins og daginn eftir send tilkynning á eftirlitsnefnd fasteignasala þar sem gerðar hafi verið alvarlegar athugasemdir við notkun nafnsins sem Fasteignasala Íslands telji fallið til þess að villa um fyrir neytendum.

Þær upplýsingar hafi borist frá fyrirtækjaskrá Ríkisskattstjóra að nafn félagsins hefði ekki fengist skráð í upphafi vegna þess hve líkt það sé nafni Fasteignasölu Íslands. Sé það í samræmi við viðmið Ríkisskattstjóra við skráningu firmaheita og lög nr. 57/2005, um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu. Hið nýja félag hafi fengist skráð í fyrirtækjaskrá þann 25. maí 2016 undir nafninu PRO.Íslenska fasteignasalan. Annað verði hins vegar ekki séð en að notast sé eingöngu við nafnið Íslenska fasteignasalan þegar kynntar séu þær eignir sem félagið hafi á sölu, þó svo að skráningarnafnið og kennitala félagsins komi fram með smáu lettri neðst í hverri auglýsingu.

Í bréfi Fasteignasölu Íslands er vísað til 5. gr., 8. gr., f. liðar 1. mgr. 9. gr., 14. gr. og 15. gr. a. laga nr. 57/2005.

Hjá Ríkisskattstjóra sé stuðst við viðmið þegar firmaheiti séu skráð. Sé þar höfð hliðsjón af framangreindum lögum og lögum um verslunarskrár, firmu og prókúruumboð, nr. 42/1903. Viðmið þessi séu höfð til grundvallar þegar metið sé hvort firmaheiti sem sótt sé um til skráningar, stangist á við annað sambærilegt firmaheiti og/eða skráð vörumerki. Við skráningu



horfi fyrirtækjaskrá ekki til þess hvert rekstrarform félagsins sé heldur eingöngu nafn þess. Enn fremur sé firmaheiti metin út frá starfsemi félaga og hugsanlegri ruglingshættu við önnur firmanöfn og skipti þá máli hvort félögin starfi á sama eða svipuðu markaðssvæði og hver tilgangur þeirra sé. Í þessu samhengi sé mikilvægt að firmanöfn séu skilmerkilega greind hvert frá öðru og nafnið feli ekkert í sér sem valdið geti ruglingshættu.

Fyrirtækjaskrá beri í samræmi við þessi viðmið að tryggja firmanöfnum sem besta réttarvernd og feli það meðal annars í sér að forðast skuli að skrá firmanöfn sem séu svo lík áður skráðum firmanöfnum að sennilegt megi telja að þau geti valdið ruglingshættu. Með hliðsjón af þessari reglu hafi Íslensku fasteignasölu ekki verið heimilað að skrá firmaheiti sitt í fyrirtækjaskrá fyrir en nafninu hafi verið breytt og „PRO“ skeytt framan við. Að mati Fasteignasölu Íslands sé það hins vegar ekki nægileg ráðstöfun enda hafi ábyrgðarmenn Íslensku fasteignasölu haldið áfram að notast við upprunalega firmaheitið í kynningarefni sínu og auglýsingum. Ruglingshættan blasi við.

Í framangreindum viðmiðum Ríkisskattstjóra segi jafnframt að sá sem fengið hafi skráð firma sem myndað sé úr tveimur almennum heitum, teljist hafa öðlast lögverndaðan rétt yfir þeirri samsetningu. Fasteignasala Íslands myndi teljast firmaheiti samsett úr tveimur almennum heitum. Meginreglan sé sú að ekki sé talið heimilt að snúa orðunum við, þ.e. setja „Íslands“ (íslenska) fyrir framan. Í þessu samhengi skipti einnig máli hvort félögin starfi á sama eða svipuðu markaðssvæði og hvort starfsemi þeirra sé sú sama. Því líkari sem starfsemi félaga sé því meiri kröfur séu gerðar til þess að auðkenni þeirra séu ólík.

Það sé ljóst að bæði félögin starfi á sama sviði, við fasteignasölu og vegna augljósra líkinda firmaheitanna sé veruleg hættu á því að neytendur og viðskiptavinir tengi fyrirtækin hvort við annað og/eða ruglist á þeim. Meginreglan sé sú að sá sem fyrstur skrái eða noti ákveðið firmaheiti öðlist einkarétt til notkunar á því. Þegar ruglingshætta sé metin sé sérstaklega horft til þess hvort félög starfi á svipuðum starfsvettvangi.

Í því tilviki sem hér um ræði sé ruglingshætta bersýnilega fyrir hendi, aðilar starfi á sama vettvangi, við fasteignasölu og bæði á höfuðborgarsvæðinu. Sú ruglingshætta hafi fengið staðfestingu með upphaflegri synjun fyrirtækjaskrár á að skrá heitið. Sú breyting að setja „PRO“ fyrir framan heiti fasteignasölu hafi ekki þýðingu, enda hafi verið notast við eldra heitið í markaðssetningu. Á ja.is sé félagið skráð sem Íslenska fasteignasalan, heimasíða félagsins sé islenskafasteignasalan.is og á fasteignavefsíðum sé félagið kynnt undir nafninu Íslenska fasteignasalan.

Með notkun sinni á nafninu og þeirri ruglingshættu sem sé fyrir hendi sé Íslenska fasteignasalan að nýta sér viðskiptavild Fasteignasölu Íslands sem félagið hafi byggt upp með áratugalangri starfsemi sinni. Það sé því veruleg hættu á því að neytendur tengi fyrirtæki aðilanna hvort við annað, enda liggi þegar fyrir að Fasteignasala Íslands hafi fengið símhringingar frá neytendum á fasteignamarkaði sem hafi ætlað sér að hringja til Íslensku fasteignasölu. Augljóst sé að



sú ruglingshætta sé til staðar í báðar áttir. Að veita tilteknum aðila einkarétt til notkunar á firmaheiti, sem fáist með því að hann skrái það fyrstur hjá fyrirtækjaskrá, geri neytendum kleift að aðgreina fyrirtæki hvert frá öðru. Uppbygging fyrirtækis og öflun viðskiptavildar krefjist mikillar vinnu og sé kostnaðarsöm. Það sé því mikið í húfi. Í ljósi þessa sé þess krafist að Neytendastofa banni Íslensku fasteignasölnunni notkun og markaðssetningu á firmaheitinu.

II.

Málsmeðferð

1.

Erindi Fasteignasölu Íslands var sent PRO.Íslensku fasteignasölnunni og Elínu Viðarsdóttur skráðum réttthafa lénsins islenskafasteignasalan.is til umsagnar með bréfum Neytendastofu, dags. 18. júlí 2016. Svar barst með bréfi PRO.Íslensku fasteignasölnunnar, dags. 11. ágúst 2016.

Í bréfinu segir að PRO.Íslenska fasteignasalan telji ekki fót fyrir kvörtunum Fasteignasölu Íslands, enda sé það eina sem sé aðfinnsluvert í aðdraganda að stofnun og rekstri félagsins, synjun fyrirtækjaskrár á því að skrá nafnið Íslenska fasteignasalan, en sú synjun gangi þvert gegn ríkjandi venjum um skráningu félaga eins og síðar verði rakið. Ákveðið hafi verið þó að láta ekki reyna á þessa synjun að þessi sinni, enda hafi verið brýnna að hefja rekstur félagsins en deilur við fyrirtækjaskrá.

Enginn geti fengið einkarétt á orðunum ÍSLAND eða ÍSLENSKA í nokkru samhengi, enda mörg samsett vörumerki og fyrirtækjanöfn skráð með ÍSLAND og ÍSLENSKA í nafni sínu. Í þessu samhengi sé vísað til 1. mgr. 15. gr. vörumerkjalaga. Sama gildi um orðið FASTEIGNASALA fyrir fasteignasölu enda sé orðið lýsandi fyrir rekstur fasteignasölu.

Bannað sé að veita mönnum vörumerkjarétt á lýsandi heitum. Dæmi, ekki sé hægt að veita manni einkarétt á vörumerkinu „skór“ fyrir skófatnað því þá komi það hugsanlega í veg fyrir að aðrir geti notað orðið „skór“ til að lýsa skóm t.d. þeir sem höndla með skó eða framleiða skó. Sú meginregla gildi í vörumerkjarétti að ekki sé hægt að öðlast vörumerkjarétt á lýsandi eða almennum heitum, sbr. 13. gr. laga um vörumerki nr. 45/1997, sbr. og ummæli í greinargerð með ákvæðinu.

Við mat á því hvort fyrirtækjanöfn eða merki uppfylli skilyrði 13. gr. vörumerkjalaga um sérkenni og aðgreiningarhæfi sé litið til þess hvort merki teljist lýsandi fyrir þær vörur og/eða þjónustu sem sótt sé um skráningu fyrir eða hvort um almenna lýsingu á vöru/þjónustu sé að ræða, þ.e.a.s. orð sem ekki sé talið rétt að veita einum aðila einkarétt á að nota. Nöfn sem eingöngu eða með smávægilegum viðbótum gefi til kynna m.a. tegund vörunnar eða eiginleika séu ekki nægjanlega sérkennanleg skv. fyrirnefndu lagaákvæði.



13. gr. vörumerkjalaga varði almannahagsmuni. Ákvæðið byggir á því að allir sem á þurfa að halda eigi að geta notað slík lýsandi og almenn orð til að gera grein fyrir vörum sínum og þjónustu á sambærilegan hátt. Þá sé þetta einnig hugsað neytendum til upplýsinga. Enginn geti öðlast einkarétt á orðum sem nauðsynleg séu til að lýsa vörum, þjónustu eða uppruna þeirra. Framangreint leiði af sér að einkaréttur Fasteignasölu Íslands taki ekki til orðanna ÍSLAND, ÍSLENSKA eða FASTEIGNASALA þegar þau orð séu notuð fyrir „fasteignasölu“ eða til að lýsa uppruna þjónustunnar. Þetta sé enda í samræmi við viðurkenndar skráningar Fyrirtækjaskrár á félögum. Í bréfinu fylgi upptalning af handahófi á tíu firmaheitum sem innihaldi orðin „Ísland“ og „Íslenska“. Í bréfinu segir að svo virðist sem hvorki fyrirtækjaskrá né upptaldir aðilar telji neina ruglingshættu fyrir hendi vegna nafnanna. Þá megi loks geta þess að Fasteignasalan Miklaborg hafi í upphafi heitið Íslenska fasteignasalan ehf. án þess að Fasteignasala Íslands né fyrirtækjaskrá hafi gert við það neinar athugasemdir. Þá séu vefföng félaganna mjög ólík. Fasteignasala Íslands hafi fastis.is en PRO.Íslenska fasteignasalan hafi islenskafasteignasalan.is. Ruglingshætta þar sé því alls ekki fyrir hendi. Loks verði ekki séð að Fasteignasala Íslands sé í neinum rekstri. Heimasíða félagsins liggja niðri og félagið hafi ekki eina einustu fasteign til sölu. Af framanröktu sé því ljóst að hafna beri öllum kröfum Fasteignasölu Íslands.

2.

Bréf PRO.Íslensku fasteignasölnnar var sent til Fasteignasölu Íslands til umsagnar með bréfi Neytendastofu, dags. 1. september 2016. Svar barst með bréfi Fasteignasölu Íslands, dags. 9. september 2016. Í bréfinu kemur fram að fullyrðing um synjun fyrirtækjaskrár á skráningu nafnsins Íslenska fasteignasalan hafi gengið þvert gegn ríkjandi venjum um skráningu félaga sé beinlínis röng. Synjun fyrirtækjaskrár sé einmitt í fullkomnu samræmi við lög og þær reglur sem gildi um skráningu fyrirtækja. Sé þá helst byggt á 10. gr. laga nr. 42/1903 og viðmiðun Ríkisskattstjóra við skráningu firmaheita. Viðmiðin lýsi þeim sjónarmiðum sem höfð séu í huga þegar metið sé hvort firmaheiti sem sótt sé um til skráningar, stangist á við annað sambærilegt firmaheiti og/eða skráð vörumerki. Að sama skapi hafi fyrirtækjaskrá hliðsjón af lögum nr. 57/2005.

Þau dæmi sem vísað sé til í svarbréfi um viðurkenndar skráningar fyrirtækjaskrár á félögum séu öll komin talsvert til ára sinna. Í samtali við lögfræðing fyrirtækjaskrár hafi komið fram að nú sé reglum framfylgt í samræmi við það sem þær boða til að koma í veg fyrir ruglingshættu. Svo vísað sé í dæmi bréfsins fengist Íslenska fasteignafélagið ehf. aldrei skráð í dag enda væri Fasteignafélag Íslands fyrra til skráningar. Komi það heim og saman við þá staðreynd að Íslenska fasteignasalan hafi ekki fengist skráð hjá fyrirtækjaskrá fyrr en „PRO“ hafi verið skeytt framan við. Á heimasíðu sinni, í auglýsingum á fasteignavefmiðlum, í öllu kynningarefni og í símaskrá sé hins vegar hvergi að finna framangreint forskeyti við heiti fasteignasölnnar. Forskeytinu hafi því bersýnilega eingöngu verið bætt við til að fá í gegn skráningu firmaheitisins í fyrirtækjaskrá. Ruglingshætta sé fyrir hendi og lendi Fasteignasala Íslands reglulega í því að fá símtöl og tölvupósta sem ætlaðir séu Íslensku fasteignasölnni. Slíkur ruglingur sé verulega til þess fallinn að raska fjárhagslegri hegðun neytenda og því í andstöðu



við 5. gr., sbr. 8. gr. laga nr. 57/2005. Háttsemi Íslensku fasteignasölnunnar gangi jafnframt bersýnilega í berhögg við 15. gr. a. laganna þar sem lagt sé bann við notkun auðkenna sem valdið geti ruglingshættu.

Á framangreindum forsendum byggja Fasteignasala Íslands kvörtun sína. Fyrirtækið hafi ekki og muni ekki reyna að fá skráð einkaleyfi á firmaheiti sínu enda ljóst að það samanstandi af almennum heitum. Vörumerkjalog komi því ekki til skoðunar hér. Hins vegar sé áréttað það sem fram hafi komið í erindi fyrirtækisins frá 11. júlí 2016 að meginreglan sé sú að sá sem fyrstur skrái eða noti ákveðið firmaheiti öðlist einkarétt til notkunar á því. Sá eigi jafnframt réttmætar væntingar til þess að önnur fyrirtæki reyni ekki að blekkja neytendur til þess að færa fasteignaviðskipti sín með því að nota firmaheiti sem sé bersýnilega ruglað við firmaheiti Fasteignasölu Íslands og noti viðskiptavild fyrirtækisins sem eytt hafi verið drjúgum hluta starfsævinnar að byggja upp.

Á vef fyrirtækjaskrár sé ekki hægt að finna nein merki þess að Fasteignasalan Miklaborg hafi upphaflega heitið Íslenska fasteignasalan. Stofnandi Mikluborgar hafi haft samband við Fasteignasölu Íslands á sínum tíma í því skyni að afla samþykkis hans á nafngiftinni Íslenska fasteignasalan. Fasteignasala Íslands hafi lagst alfarið gegn því. Hafi verið tekið tillit til röksemda og úr hafi orðið firmaheitið Fasteignasalan Miklaborg.

Loks megi nefna að Fasteignasala Íslands sé í fullum rekstri. Félagið hafi verið að flytja höfuðstöðvar sínar og sé um stundir í bráðabirgðahúsnæði. Heimasíðan liggja niðri á meðan. Ekki sé að sjá að það komi kvörtuninni við.

3.

Bréf Fasteignasölu Íslands var sent til PRO.Íslensku fasteignasölnunnar til umsagnar með bréfi Neytendastofu, dags. 15. september 2016. Svar barst með bréfi PRO.Íslensku fasteignasölnunnar, dags. 29. september 2016.

Í bréfinu segir að í fyrsta lagi hafi lög og reglur á þessu sviði ekki breyst í áratugi. Lagareglur um nafngiftir fyrirtækja verði að túlka heildstætt með hliðsjón af öðrum gildandi lögum og því komi vörumerkjalog að sjálfsögðu til skoðunar þar.

Rangt sé hjá lögmanni Fasteignasölu Íslands að ekki sé að finna staðfestingu á því inn á vef fyrirtækjaskrár að Fasteignasalan Miklaborg hafi í upphafi heitið Íslenska fasteignasalan, sbr. stofngögn sem fylgi bréfinu.

Bæði orðin „fasteignasala“ og „Ísland“, séu lýsandi og veik og því geti ekki nokkurt fyrirtæki eignað sér þau í neinu samhengi. Sem dæmi um mun sterkari orð séu „hönnun“ og „eftirlit“. Á árinu 2007 hafi verið stofnað fyrirtækið Hönnun og eftirlit ehf. Samt sem áður hafi fyrirtækjaskrá á árinu 2014, fyrir aðeins tveimur árum, skráð fyrirtækið Eftirlit og hönnun ehf.,



án nokkurra athugasemda. Útilokað sé að réttarstaða Fasteignasölu Íslands geti verið lakari en þeirra fyrirtækja sem nefnd hafa verið og því beri að hafna kröfum Fasteignasölu Íslands.

4.

Bréf PRO.Íslensku fasteignasölnunnar var sent Fasteignasölu Íslands til umsagnar með bréfi Neytendastofu, dags. 4. október 2016. Í bréfinu var aðilum málsins jafnframt tilkynnt um lok gagnaöflunar málsins. Með bréfinu fylgdi listi yfir gögn málsins.

III.

Niðurstaða

1.

Mál þetta snýr að kvörtun Fasteignasölu Íslands ehf. yfir notkun PRO.Íslensku fasteignasölnunnar ehf. á auðkenninu „Íslenska fasteignasalan“. Að mati Fasteignasölu Íslands brýtur notkun PRO.Íslensku fasteignasölnunnar gegn ákvæðum 5. gr., 8. gr., f. lið 1. mgr. 9. gr., 14. gr. og 15. gr. a. laga nr. 57/2005, um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, enda séu firmaheitin afar lík og um sé að ræða keppinauta. Þá hafi fyrirtækjaskrá hafnað upphaflegri beiðni um skráningu firmanafnsins Íslenska fasteignasalan vegna líkinda við firmanafn Fasteignasölu Íslands.

Af hálfu PRO.Íslensku fasteignasölnunnar er því hafnað að um óréttmæta viðskiptahætti sé að ræða. Heitin séu almenn og lýsandi og ekki sé unnt að öðlast einkarétt til þeirra. Fjöldi annarra félaga hafi fengið skráð almenn heiti sem innihaldi umrædd orð í fyrirtækjaskrá.

2.

Í 5. gr. laga nr. 57/2005 kemur fram að óréttmætir viðskiptahættir séu bannaðir. Bannið gildi áður en, á meðan og eftir að viðskipti með vöru fara fram eða þjónusta er veitt. Hvað teljist til óréttmætra viðskiptahátta er nánar tilgreint í III. – V. kafla laganna.

Ákvæði 1. mgr. 8. gr. laga nr. 57/2005 er svohljóðandi:

„Viðskiptahættir eru óréttmætir ef þeir brjóta í bága við góða viðskiptahætti gagnvart neytendum og raska verulega eða eru líklegir til að raska verulega fjárhagslegri hegðun neytenda. Viðskiptahættir sem brjóta í bága við ákvæði kafla þessa eru alltaf óréttmætir.“

Ákvæðinu er, skv. umfjöllun í greinargerð, ætlað að taka til viðskiptahátta sem hafa áhrif á ákvörðun neytenda um að eiga viðskipti. Við mat á því hvort um óréttmæta viðskiptahætti sé að ræða skv. ákvæðinu er litið til þess hvort háttsemin geri það að verkum að hinn almenni neytandi taki ákvörðun um að eiga viðskipti sem hann hefði ella ekki tekið og raski þar með fjárhagslegum hagsmunum hans eða hafi áhrif á fjárhagslega hegðun.



Í 9. gr. er um það fjallað að viðskiptahættir teljist villandi ef þeir eru líklegir til að blekkja neytendur, t.d. með almennri framsetningu þó gefnar séu upp réttar staðreyndir, eða ef neytendum eru veittar rangar upplýsingar í þeim tilgangi að hafa áhrif á ákvörðun þeirra um að eiga viðskipti. Í a.–g. lið málsgreinarinnar eru tilgreindar þær röngu upplýsingar sem átt er við. Samkvæmt d. lið er átt sé við rangar upplýsingar um :

„f. réttindi, hæfni eða annað sem varðar aðstæður söluaðila eða fulltrúa hans, stöðu hans á markaði, skyldur, vörumerki og önnur hugverkaréttindi, [...]“

Í V. kafla laga nr. 57/2005 er fjallað um háttsemi milli fyrirtækja. Þar segir í 14. gr.:

„Óheimilt er að veita rangar, ófullnægjandi eða villandi upplýsingar í auglýsingum eða með öðrum hætti eða beita öðrum slíkum viðskiptaaðferðum sem sama marki eru brenndar gagnvart keppinautum, enda séu upplýsingar þessar og viðskiptaaðferðir til þess fallnar að hafa áhrif á eftirspurn eða framboð vara, fasteigna, þjónustu eða annars þess sem haft er á boðstólum í atvinnustarfsemi sem lög þessi taka til.“

Fullyrðingar sem fram koma í auglýsingum mega skv. ákvæðinu ekki veita misvísandi, rangar eða villandi upplýsingar gagnvart keppinaut auglýsanda eða stöðu auglýsanda, vöru eða þjónustu hans, gagnvart keppinautum.

Ákvæði 15. gr. a. er svohljóðandi:

„Óheimilt er að nota í atvinnustarfsemi firmanafn, verslunarmerki eða því um líkt, sem sá hefur ekki rétt til er notar, eða reka atvinnu undir nafni sem gefur villandi upplýsingar um eignarrétt eða ábyrgð atvinnurekanda. Enn fremur er sérhverjum bannað að nota auðkenni, sem hann á tilkall til, á þann hátt að leitt geti til þess að villst verði á því og öðru einkenni sem annað fyrirtæki notar með fullum rétti.“

Í ákvæðinu felst almenn vernd auðkenna sem kemur til fyllingar á vörumerkjavernd. Efnislega er 15. gr. a. samhljóða ákvæði eldri laga um almenna vernd auðkenna. Fyrri málsliður 15. gr. a. hefur að geyma almennt bann við því að nota auðkenni, t.d. firmanafn og vörumerki, sem annar á. Rétturinn til þessara auðkenna getur hvílt á sérlöggjöf svo sem lögum um vörumerki, lögum um verslunarskrár, firmu og prókúruumboð og því um líkt. Af lögskýringargögnum sést glöggt að ákvæðið skiptir máli um viðbótarvernd við þá vernd sem framangreind sérlög veita auðkennum. Þar kemur einnig fram að í 2. másl. greinarinnar sé rétturinn til að nota eigin auðkenni takmarkaður á þann veg að óheimilt sé að nota auðkenni þannig að leitt geti til þess að villst verði á því og öðru auðkenni sem annað fyrirtæki notar með fullum rétti. Þetta ákvæði tekur því til sömu auðkenna og almenna reglan í 1. másl. Þessi málsliður á við í þeim tilvikum sem báðir málsaðilar eiga rétt til auðkenna sinna og þarf þá að líta til þess hvort notkun þess sem seinna byrjaði notkun valdi ruglingshættu milli aðila.



3.

Réttur til vörumerkis getur stofnast annars vegar fyrir skráningu og hins vegar fyrir notkun. Meginreglan er sú að eigandi merkis öðlast einkarétt til nafnsins og er öðrum þar með óheimilt að nota það eða annað nafn sem líkist því svo mikið að ruglingshætta skapist. Ákvæði 15. gr. a. laga nr. 57/2005 er einkum ætlað að vernda auðkenni gegn því að keppinautur noti annað auðkenni sem líkist því mikið. Við mat á ruglingshættu er litið til þess hvort málsaðilar séu í samkeppni og hvort þeir séu á sama markaðssvæði. Til þess að njóta einkaréttar verður vörumerkið að vera þess eðlis að það geti aðgreint eiganda vörumerkis málsaðila eða vöru hans eða þjónustu frá keppinautum og takmarkast verndin því við að vörumerkið sé ekki almennt orð og lýsandi fyrir þá vöru eða þjónustu sem málsaðili og keppinautar hans bjóða.

Báðir aðilar fást við fasteignasölu og eru staðsettir í Reykjavík. Ljóst er að aðilar máls eru keppinautar. Fasteignasala Íslands hefur notast við skráð firmaheiti í fyrirtækjaskrá frá árinu 1997. Lénnafn fyrirtækisins er fastis.is. Í markaðssetningarefni sínu kynnir fyrirtækið starfsemi sína undir sama heiti. PRO.Íslenska fasteignasalan fékk firmaheiti sitt skráð í fyrirtækjaskrá þann 25. maí 2016. Lénnafn fyrirtækisins er islenskafasteignasalan.is. Í markaðssetningarefni sínu kynnir fyrirtækið starfsemi sína undir heitinu Íslenska fasteignasalan. Orðið fasteignasala er almennt orð og lýsandi fyrir starfsemi beggja aðila í málinu. Hið sama á við um aðra hluta hinna samsettu heita, þ.e. orðin Íslands og íslenska. Þessir hlutar samsettu heitanna vísa ekki til tiltekins afmarkaðs staðarheitis heldur landsins og þjóðernisins í heild. Telur Neytendastofa að Fasteignasala Íslands sé sérkennalítið auðkenni.

Það er meginregla að auðkenni verði að hafa tiltekin sérkenni til þess að njóta verndar 15. gr. a. laga nr. 57/2005. Sú meginregla er ekki fortakslaus en við mat á því hvort víkja megi frá skilyrðinu um sérkenni auðkennis fer eftir atvikum hverju sinni. Að mati Neytendastofu hafa ekki komið fram í máli þessu nægilega veigamiklar ástæður til þess að veita annars sérkennalitlu auðkenni vernd ákvæðisins.

Mynd- og hljóðlíking með heitunum er nokkur en Neytendastofa telur íslenska og Íslands greina nokkuð á milli heitanna. Þannig koma orðin fyrir sem fyrra orð (Íslenska fasteignasalan) og seinna orð (Fasteignasala Íslands) í heitunum. Þegar litið er til myndmerkja félaganna er ljóst að þau eru ólík að leturgerð og lit. Þá eru lénnöfn félaganna ólík.

Með vísan til alls ofangreinds telur Neytendastofa að Fasteignasala Íslands geti ekki notið einkaréttar á samsettu heiti sem vísar til sölu fasteigna á Íslandi með þeim hætti að PRO.Íslensku fasteignasölunni verði bönnuð notkun auðkennisins Íslenska fasteignasalan á grundvelli ákvæða laga nr. 57/2005.



IV.

Ákvörðunarorð:

„Ekki er ástæða til aðgerða af hálfu Neytendastofu í máli þessu.“

Neytendastofa, 9. febrúar 2017

Tryggvi Axelsson
forstjóri

Þórunn Anna Árnadóttir