

Föstudagurinn, 1. október 1999 kl. 9:30

131. fundur samkeppnisráðs

Ákvörðun nr. 25/1999

**Auglýsingabæklingur Ármannsfells hf.  
um fasteignir að Kirkjusandi 1, 3 og 5, Reykjavík**

**I.**

**Erindið**

**1.**

Samkeppnisstofnun barst erindi, dags. 29. janúar 1999, frá Kristjáni Sigurðssyni, Kirkjusandi 3, Reykjavík. Í erindinu er óskað eftir úrskurði um hvort Ármannsfell hf. hafi gerst brotlegt við 20. og 21. gr. samkeppnislaga nr. 8/1993 með óhóflegum yfirlýsingum í auglýsingabæklingi um fasteignir að Kirkjusandi 1, 3 og 5, Reykjavík. Þá er einnig óskað álits á því hvort fyrirtækið VSÓ Ráðgjöf ehf. hafi sinnt eftirlits- og þjónustuhlutverki því sem lofað er í bæklingnum.

Málavextir eru þeir að Ármannsfell gaf út auglýsingabækling um fasteignirnar að Kirkjusandi og keypti kvartandi íbúð að Kirkjusandi 3. Í bæklingnum er fasteignunum lýst og telur kvartandi að ýmsar fullyrðingar sem fram koma í bæklingnum standist ekki. Bendir kvartandi m.a. á eftirfarandi fullyrðingar:

- *„Við hjá Ármannsfelli leggjum okkur öll fram um að afhenda ykkur íbúðir í háum gæðaflokki, enda vinnum við eftir þróuðu gæðakerfi fyrirtækisins. Auk innra eftirlits Ármannsfells hefur VSÓ ehf. eftirlit með virkni gæðakerfisins og framkvæmir tæknilegt og fjárhagslegt skilamat reglulega á byggingartíma.“*
- *„Á mæltu máli þýðir það að þér sem kaupanda eru tryggð vönduð vinnubrögð.“*

- „Að sjálfsögðu er gert ráð fyrir að unnt sé að komast um allar íbúðir og húsið sjálft í hjólastól.“
- „Kirkjusandur 1–5 er fyrsta fjölbýlishúsið á Íslandi sem gerir ráð fyrir því sem flestar nágrannaþjóðir hafa þegar tekið upp og Íslendingar munu hefja innan skamms, en það er flokkun sorps. Með því að hugsa fyrir þessari sjálfsögðu náttúruvernd frá upphafi sparast ómæld vandkvæði sem flest sambýlishús munu standa frammi fyrir í náinni framtíð.“

Kvartandi bendir á að þvottahús íbúða þriðju hæðar og ofar séu staðsett milli hæða án aðgengis fyrir hjólastóla. Jafnframt takmarkist aðgengi hjólastóla af sjö sjálflokandi hurðum í sameign. Þá hafi Ármannsfell látið hjá líða að setja hraðastilla í lyftur húsanna, svo þær stöðvast með hnykk.

Kvartandi telur að aðstaða fyrir flokkun sorps, sem er lítið herbergi við hlið bílageymslu, samræmist ekki fyrirheitum Ármannsfells um „græna hugsun“. Aðgengi að bílageymslu frá fasteignum sé takmarkaður sem hindri eðlilega flutninga á sorpi frá fyrrnefndri sorpgeymslu sem og vörum til og frá fasteignum. Þá kemur fram að aðgengi að bílageymslu frá fasteignum samræmist ekki núgildandi byggingarreglugerð.

Í erindinu rekur kvartandi jafnframt aðstæður í íbúð sinni sem hann telur að samræmist ekki því sem kaupendur hafi getað vænst miðað við fullyrðingar bæklingisins. Ári eftir afhendingu íbúðarinnar sé arinn enn ónothæfur vegna ónógrar innloftunar. Þá sé í roki óþægilegur hávaði frá arni. Jafnframt hafi íbúðin verið afhent með nánast öllu gleri gölluðu, sem ekki hafi verið bætt nema að hluta.

Að lokum segir í erindi kvartanda:

*„Af gögnum málsins er ljóst*

- að fyrirtækið Ármannsfell leitaðist eftir að laða til sín kaupsterka aðila með fyrirheitum um þróað gæðaeftirlit og vönduð vinnubrögð,
- að auglýst söluverð íbúða var vel yfir matsverði...
- að fyrirtækið neitar alfarið að (1) aðstaða fyrir flokkun sorps, (2) almennt aðgengi úr og í bílahús, (3) aðgengi fyrir hjólastóla og hraðastilling lyftu samræmist ekki auglýstum fyrirheitum,

- að fyrirtækið neitar göllum í eftirstandandi glerjum íbúðar 501 en lofar að fylgja mati óháðs aðila,
- að fyrirtækið hefur dregið óeðlilega lengi að sinna kvörtunum vegna arins í íbúð 501,
- að framgangna fyrirtækisins hefur valdið undirrituðum vinnutapi, kostnaði og óþægindum.

*Spurt er*

- hvort ofanskráð atriði samræmist auglýstum fyrirheitum Ármannsfells um vönduð vinnubrögð og þróað gæðakerfi,
- hvort fyrirtækið VSÓ hafi sinnt eftirlitsskyldu sinni.“

## 2.

Með erindi kvartanda fylgdu afrit bréfaskrifta milli hans og Ármannsfells sem áttu sér stað seinni hluta árs 1998. Í bréfunum koma fram ýmsar athugasemdir kvartanda við íbúð hans, sbr. hér að framan, og athugasemdir við hönnun og frágang á sameignahlutum fasteignanna.

Í bréfi kvartanda til Ármannsfells, dags. 16. október 1998, kemur m.a. fram fyrirspurn um hvort ekki sé eðlilegt að gera ráð fyrir gangbraut úr miðri bílageymslunni að inngangi í hverja fasteign þannig að unnt sé að flytja hindrunarlaust vörur og flokkað sorp til og frá húsunum. Í svari Ármannsfells, dags. 22. október 1998, kemur fram að á samþykktum byggingarnefndar-teikningum sé ekki gert ráð fyrir sérstökum gangbrautum nema meðfram langvegg bílageymslunnar. Hins vegar megi taka undir að slíkt geti verið til þægindaauka og muni fyrirtækið hafa það í huga í framtíðinni.

Með þessum bréfaskriftum fylgdu m.a. afrit bréfa sem fjölluðu um hávaða frá Kjötumboðinu sem staðsett er á næstu lóð við umræddar fasteignir og afrit símbréfs Borgarskipulags Reykjavíkur, dags. 15. október 1997. Bréf Borgarskipulagsins virðist vera andmæli við fullyrðingu sem fram kemur í umræddum bæklingi þar sem segir: „Fyrirhugað er að setja upp umferðarljós við gatnamót Kirkjusands og Sæbrautar.“ Í símbréfinu segir m.a.: „Það var ekki gert ráð fyrir neinum gönguleiðum þarna yfir í skipulagi. Hins vegar var reynt að athuga með ljós, því var synjað, en þar sem ekki allir voru sáttir með það var ákveðið að endurskoða þann möguleika aftur miðað við hverfið í heild.“

Í bréfi kvartanda til Ármannsfells, dags. 1. nóvember 1998, er ítrekað að fyrirtækinu hafi verið bent á að ekki væri gert ráð fyrir gangbraut í bílageymslu fyrir hjólastóla né heldur til flutnings á vörum til eða frá húsum. Í bréfinu kemur fram að starfsmaður Ármannsfells hafi tjáð kvartanda að slík gangbraut væri við hús nr. 1. Af teikningu bílageymslna má ráða að autt svæði sé við enda bílastæða við hús nr. 1. Í raun hindrar þar aðgengi breið súla sem ekki er á teikningunni. Til að skapa aðgengi að húsinu setur kvartandi fram tillögu um að að nýta bílastæði sem á þeim tíma var óráðstafað. Í svari Ármannsfells, dags. 15. desember 1998, er tillögu um bætt aðgengi ekki svarað sérstaklega en þar segir m.a.:

*„Í sölubæklingi er sagt eftirfarandi: „Að sjálfsögðu er gert ráð fyrir að unnt sé að komast um íbúðir og húsið sjálft í hjólastól“. Ármannsfell lét hanna húsið þannig að um það sé fært í hjólastól eins og kostur er. Til þess voru hurðir hafðar breiðar og þröskuldar í lágmarki, auk þess sem lyfta er í hverju húsi úr bílakjallara og upp á hverja hæð. Þvottahús eru á milli hæða og aðgengi ekki fyrir hjólastóla þar. Þetta eru einu rýmin í húsinu, sem ekki eru með aðgengi fyrir hjólastóla. Ekki er sérstaklega gert ráð fyrir að hver sem er geti farið hjálparlaust um húsið í hjólastól, enda væri þá um að ræða að húsnæðið væri sérstaklega hannað með þarfir og ferlimál fatlaðra í huga. Svo er ekki.*

*Varðandi bílastæði fyrir fatlaða. Upphitið sérmerkt bílastæði eru fyrir fatlaða á gangstétt við inngang húsanna. Ekki var gert ráð fyrir slíkum stæðum í bílakjallara, enda eru stæðin þar seld sjálfstætt en fylgja ekki íbúðum.*

*Lyftur í húsinu uppfylla allar kröfur sem gerðar eru til slíkra lyfta og eru af sambærilegum gæðum og í flestum fjölbýlishúsum. Hraðastýringar eru fánlegar sem aukabúnaður en ekki stendur til að setja þær upp af hálfu Ármannsfells.*

*Aðstaða fyrir flokkun sorps er sú sama og var gert ráð fyrir við hönnun húsanna og fram kemur í þeim gögnum, sem þér byggðu kaupin á.*

*Rétt er að samkvæmt bestu vitund Ármannsfells var gert ráð fyrir umferðarljósum og að Kjötumboðið yrði flutt burt á þessu ári en því miður hefur ekki orðið af því enn. Ármannsfell hefur beitt sér skriflega og munnlega fyrir þessum málum, en því miður hefur fyrirtækið ekki vald til að breyta þeim.“*

Í bréfi Ármannsfells, dags. 22. desember 1998, segir m.a.:

*„Varðandi bílageymslu og téð ummæli byggingarfulltrúa um að hún sé ófullnægjandi verð ég að segja að það kemur okkur verulega á óvart enda þótt hún uppfylli e.t.v. ekki núgildandi byggingarreglugerð. Húsið er byggt á grundvelli samþykktra byggingarnefndarteikninga og hefur því uppfyllt gildandi byggingarreglugerð.“*

Í bréfi kvartanda til Ármannsfells, dags. 29. janúar 1999, kemur fram að fyrirtækið seldi síðustu bílastæðin í lok desember 1998 og tók því ekki undir tillögu kvartanda.

## II.

### Málsmeðferð

#### 1.

Hinn 1. febrúar 1999 var erindið, ásamt fylgigögnum, sent Ármannsfelli og VSÓ Ráðgjöf til umsagnar. Fyrir hönd VSÓ Ráðgjafar svaraði Sigurður Kári Kristjánsson lögfræðingur, með bréfi dags. 23. febrúar sl. Brynjólfur Kjartansson hrl. svaraði fyrir hönd Ármannsfells, með bréfi dags. 5. mars sl.

#### 2.

Í svari VSÓ Ráðgjafar kemur fram að fyrirtækið telji að erindið heyri ekki undir samkeppnisyfirvöld. Því til stuðnings er vísað til 1. gr. samkeppnislaga. Þá segir í svarinu:

*„Telur VSÓ Ráðgjöf ehf. að hvorki umræddur bæklingur sem Ármannsfell hf. gaf út til auglýsingar á sölu íbúðanna að Kirkjusandi 1, 3 og 5, né þeir starfshættir sem VSÓ Ráðgjöf ehf. viðhafði við eftirlit með framkvæmdum við byggingar íbúðanna hafi verið til þess fallnir að vinna gegn þeim hagsmunum sem samkeppnislögum nr. 8/1993 er ætlað að vernda og samkeppnisyfirvöldum að hafa eftirlit með. Beri stofnuninni því að vísa erindinu frá.“*

Þá segir í svarinu að hlutverk VSÓ Ráðgjafar hafi verið „að hafa eftirlit með virkni gæðakerfis og framkvæma tæknilegt og fjárhagslegt skilamat reglulega á byggingartíma.“ Eftirlitshlutverk VSÓ Ráðgjafar hafi verið unnið í samráði við verkkaupa, Ármannsfell. Ekki hafi verið um hefðbundið framkvæmdaefstirlit að

ræða, en VSÓ telji sig hafa uppfyllt samningskyldu sína gagnvart Ármannsfelli. Þá segir:

*„Þá ber að geta þess að það er mat VSÓ Ráðgjafar ehf. að umræddar byggingar að Kirkjusandi 1, 3 og 5 séu í samræmi við það gæðastig sem auglýst var í áðurnefndum bæklingi. VSÓ Ráðgjöf ehf. var kunnugt um hönnun bæklingsins en átti engan þátt í gerð hans að öðru leyti.“*

### 3.

Í svari Ármannsfells er því haldið fram að erindið eigi ekki við rök að styðjast. Erindið heyrir þar að auki ekki undir samkeppnislög þar sem um sé að ræða deilu um meinta galla í fasteignakaupum og því beri að vísa erindinu frá. Þá segir að Ármannsfell hafi leitast við að fremsta megni að lagfæra það sem með sanngirni geti talist eiga að bæta úr og jafnvel meira til. Fyrirtækið vinni eftir þróuðu gæðakerfi og gerði samning við VSÓ Ráðgjöf um eftirlit með framkvæmdinni.

Í svarinu segir að herbergi til flokkunar sorps sé nákvæmlega jafn stórt og á sama stað og það var upphaflega teiknað. Kaupandi hafi því getað kynnt sér það áður en kaup fóru fram. Um að takmörkun aðgengis að bílageymslum samræmist ekki núgildandi byggingarreglugerð segir að aðgengið sé eins og það er sýnt í auglýsingabæklingi og á samþykktum teikningum og sé það í fullu samræmi við þá byggingarreglugerð sem í gildi var á byggingartímanum. Um erfitt aðgengi fatlaðra í sameign og í sum þvottahús er í svarinu bent á að fasteignirnar hafi ekki verið byggðar sem sérhönnuð hús fyrir fatlaða. Allar dyr og aðgengi sé við það miðað að hægt sé að komast um þær með mann í hjólastól, þótt ekki sé hjólastólafært í öll þvottahús í húsunum. Fatlaðir verði því að einhverju leyti að velja sér staðsetningu í húsunum. Loks er tekið fram að hraðastillar séu ekki í lyftum húsa, enda séu þeir ekki almennur lyftubúnaður, heldur aukabúnaður sem ekki sé krafist.

### 4.

Athugasemdir kvartanda við svör VSÓ og Ármannsfells eru dagsettar 17. mars sl. Þar segir m.a:

*„Lögmenn fyrirtækjanna vitna til að aðstæður í sameign séu í samræmi við byggingasamþykktir, teikningar og auglýst fyrirheit. Á byggingarstigi var ekki auðvelt að átta sig á staðháttum í kjallararými eða í bílahúsi enda ekki ætlast til að væntanlegir íbúar væru að troða iðnaðarmönnum þar um tær að óþörfu.“*

*Að þvottahúsi undanskildu var af teikningum nær ógerningur að meta endanlegar aðstæður og ráða þá að mestu yfirlýsingar sölubæklings um aðstæður og vönduð vinnubrögð. Það er álit undirritaðs að frágangur geymslu fyrir flokkun sorps, aðstæður í bílahúsi, frágangur lyftu og aðstæður fyrir hjólastóla samræmist ekki auglýstum fyrirheitum um vönduð vinnubrögð...“*

Þá er í svarinu rakin forsaga málsins og segir þar m.a.:

*„Gæðastjórnun, þróað innra eftirlit, vönduð vinnubrögð og tæknilegt og fjárhagslegt eftirlit óháðs aðila (VSÓ) eru lykilorð í sölubæklingi Ármannsfells fyrir fasteignirnar að Kirkjusandi 1–5...“*

*Fyrir kaupendur sem vilja losna við viðhald eldra húsnæðis og eru að sækjast eftir nýrri íbúð sem byggð er af traustum byggingaraðila þá hljómar þetta sem góð fyrirheit. Ekki skaðar að íbúðin er auglýst sem lúxusíbúð með góðu útsýni, góðri hljóðeinangrun, aðgengi hjólastóla ef eitthvað skyldi koma upp á, aðgengi að góðri bílageymslu, fasteign „með grænni hugsun“, snyrtilegu umhverfi, góðu aðgengi að gangbrautum meðfram sjónum, og síðast en ekki síst tryggum eftirlitsaðila...“*

Í svarinu er lýst ýmsum göllum sem kvartandi telur hafa verið á frágangi íbúðar hans þegar hún var afhent. Gerðar voru ýmsar endurbætur á íbúðinni en skv. svarinu sást lítið sem ekkert til eftirlitsaðila og verkefnastjóra þegar þær framkvæmdir voru unnar. Bent er á að auglýstar aðstæður fyrir flokkun sorps í kjallara hljóti að gera ráð fyrir að unnt sé að flytja það frá fasteignunum um bílageymsluna. Byggingarfulltrúi Reykjavíkurborgar hafi staðfest að núverandi byggingarreglugerð geri ráð fyrir að gangbraut skuli vera úr miðjum bílageymslum m.a. til að auðvelda flutning á vörum til og frá fasteignum. Hann telji að af teikningum bílageymslu að Kirkjusandi sé erfitt að átta sig á því hvernig súlur hindri aðgengi í bílageymslunni og að teikningarnar hefðu ekki hlotið samþykki bygginganefndar skv. núverandi reglugerð. Þá segir í bréfinu:

*„Hvað snertir aðstöðu fyrir flokkun sorps þá er sjón sögu ríkari en geta má þess að fegra má lítið óinnréttað herbergi með takmörkuðu aðgengi með mörgum fögrum orðum í þeim tilgangi að ná til væntanlegra kaupenda. Hvað lyftu snertir er hvergi minnst á að ekki skuli gert ráð fyrir hraðastillingu og ef rétt er þá mun margfalt dýrara að setja slíkan búnað í eftirá. Hvað snertir aðgengi hjólastóla þá er það augljóst mál að slíkir einstaklingar fara ekki einsamlir um húsið í hjólastól án sjálfopnandi hurðalæsinga. Ekki er mér*

*kunnugt um afstöðu eftirlitsaðila varðandi þessi atriði en þeir eiga samkvæmt sölubæklingi að tryggja kaupendum vönduð vinnubrögð.“*

Að lokum ítrekar kvartandi að Ármannsfell og VSÓ Ráðgjöf hafi brotið gegn ákvæðum samkeppnislaga og efnislegrar niðurstöðu samkeppnisyfirvalda óskað.

Bréfi kvartanda fylgdu afrit þriggja bréfa. Bréf frá Jötul, norsku fyrirtæki sem framleiddi arin í íbúð kvartanda, bréf frá Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins um skoðun á gleri íbúðar kvartanda og bréf frá arkitektafyrirtækinu Glámu-Kím. Að beiðni kvartanda kannaði það fyrirtæki m.a. verklagsfrágang einstakra verkliða með hliðsjón af þeim gögnum og þeim lýsingum sem lagðar voru fram og sem fram koma í auglýsingabæklingi Ármannsfells. Í bréfi Glámu-Kím, sem dagsett er 15. mars sl. segir m.a.:

*„Í þeim sölubæklingum og því kynningarefni sem verktaki útbjó og kynnti á þeim tíma sem íbúðirnar voru í sölu eru settar fram metnaðarfullar yfirlýsingar um „vönduð vinnubrögð“, „íbúðir í háum gæðaflokki“ þar sem unnið væri eftir „þróðu gæðakerfi“ og að VSÓ ehf. hafi „eftirlit með virkni gæðakerfisins og framkvæmir tæknilegt og fjárhagslegt skilamat reglulega á byggingartíma“.*

*Frágangur innandyra var skoðaður með hliðsjón af ofanrituðum yfirlýsingum seljanda, sbr. kynningarbækling Ármannsfells hf.“*

Um lyftur segir: *„Ekki er hraðastillir í lyftu sem veldur því að lyfta stöðvast með hnykk sem er hvimleiður. Almenn telt hraðastillir sjálfsgöður aukabúnaður á lyftur þar sem stefnt er að vönduðum frágangi og þar sem búast má við umferð hreyfihamlaðra.“*

Að lokum segir: *„Í áður nefndum bæklingi stendur: „Að sjálfsgöðu er gert ráð fyrir að unnt sé að komast um allar íbúðir og húsið sjálft í hjólastól.“ Þetta stenst ekki. Þvottahús er staðsett á millipalli stigahúss. Aðkoma úr bílageymslu og inn í stiga/lyftuhús er þannig háttað að hvergi er gönguleið á milli bíla, þ.e. ekki er afmörkuð leið fyrir hjólastól eða til að bera stærri hluti eins og húsgögn eða innkaupapoka.“*



## 5.

Framangreint bréf kvartanda, ásamt fylgiskjölum, var sent Ármannsfelli og VSÓ Ráðgjöf til umsagnar. Af hálfu þeirra þótti ekki ástæða til frekari athugasemda.

## 6.

Að ósk kvartanda skoðuðu starfsmenn Samkeppnisstofnunar aðstæður að Kirkjusandi, þann 7. maí 1999. Könnuðu starfsmenn bæði íbúð kvartanda, sameign hússins nr. 3, aðstöðu til flokkunar sorps og bílageymslu.

Þann 28. maí 1999 sendi Samkeppnisstofnun bréf til Ármannsfells og VSÓ Ráðgjafar. Þar sagði að bæklingurinn, Kirkjusandur 1, 3 og 5, væri auglýsing á fasteignum sem til sölu voru er hann var gefinn út. Tekið var fram að Samkeppnisstofnun teldi ótvírætt að bæklingurinn sem slíkur og innihald hans heyrði undir ákvæði samkeppnislaga sbr. 21. gr. laganna.

Jafnframt var fyrirtækjunum gefinn kostur á að koma á framfæri frekari athugasemdum áður en ákvörðun væri tekin í málinu. Sérstaklega benti stofnunin á eftirfarandi atriði sem m.a. kæmi til greina að ákvarða um hvort stæðust ákvæði 20. og 21. gr. samkeppnislaga:

1. *„Nú bjóðum við fólki á öllum aldri íbúðir, sem eru um margt sérstakar og leggjum metnað okkar í að hafa sem allra vandaðastar.“*
2. *„Fyrirhugað er að setja upp umferðarljós við gatnamót Kirkjusands og Sæbrautar.“*
3. *„Við hjá Ármannsfelli leggjum okkur öll fram um að afhenda ykkur íbúðir í háum gæðaflokki enda vinnum við eftir þróuðu gæðakerfi fyrirtækisins. Auk innra eftirlits Ármannsfells hefur VSÓ ehf. eftirlit með virkni gæðakerfisins og framkvæmir tæknilegt og fjárhagslegt skilamat reglulega á byggingartíma.“*
4. *„Á hverri hæð er þvottahús fyrir íbúðir hæðarinnar (2–4 íbúðir), nema á 1. og 2. hæð sem hafa þvottahús í kjallara.“*
5. *„Að sjálfsögðu er gert ráð fyrir að unnt sé að komast um allar íbúðir og húsið sjálft í hjólastól.“*
6. *„Kirkjusandur 1–5 er fyrsta fjölbýlishúsið á Íslandi sem gerir ráð fyrir því sem flestar nágrannaþjóðir hafa þegar tekið upp og Íslendingar munu hefja innan skamms, en það er flokkun sorps. Með því að hugsa fyrir þessari sjálfsögðu náttúruvernd frá upphafi sparast ómæld vandkvæði sem flest sambýlishús munu standa frammi fyrir í náinni framtíð.“*

7. „Auk þess sem Ármannsfell hefur unnið að gæðamálum undanfarin ár hefur fyrirtækið gert samning við VSÓ ehf. um eftirlit með framkvæmdinni.

Fyrir þig sem kaupanda þýðir þetta að óháður aðili sér um tæknilegt og fjárhagslegt skilamat. Á mæltu máli þýðir það að þér sem kaupanda eru tryggð vönduð vinnubrögð.“

## 7.

Með bréfi, dags. 10. júní 1999, bárust athugasemdir Ármannsfells. Þar segir m.a.:

„Ekki verður annað séð, en Ármannsfelli hf. sé heimilt að taka það fram að félagið leggi metnað sinn í það að hafa íbúðir þær sem það byggir sem vandaðastar. Einnig að þær séu ætlaðar fólki á öllum aldri. Með þessu er átt við að ekki sé verið að byggja sérstaklega fyrir „eldri borgara“ eða aðra sérstaka markhópa.“

Fram kemur að á byggingartíma fasteignanna hafi forráðamenn Ármannsfells spurð fyrir um hvort fyrirhugað væri að setja upp umferðarljós við gatnamót Kirkjusands og Sæbrautar. Forráðamennirnir hafi fengið jákvætt svar en þetta hafi því miður ekki gengið eftir. Þá hafi Ármannsfell þróað gæðakerfi innan fyrirtækisins og fengið VSÓ ehf. til eftirlits. Um að í bæklingnum komi fram þvottahús sé að finna á hverri hæð segir að sennilega sé óheppilega að orði komist. Að öðru leyti eru fyrri svör, frá 5. mars 1999, ítrekuð.

## 8.

Með bréfi, dags. 8. febrúar (sic) 1999, sem barst Samkeppnisstofnun þann 11. júní sl. svarar VSÓ Ráðgjöf bréfi stofnunarinnar frá 28. maí sl. Fyrri sjónarmið eru þar ítrekuð og síðan segir að hlutverk VSÓ hafi verið:

„Að hafa eftirlit með virkni gæðakerfis og framkvæma tæknilegt og fjárhagslegt skilamat reglulega á byggingartíma.

Þau atriði sem fram koma að ofan voru unnin í samráði við verkkaupa, þ.e. Ármannsfell hf. Ég vil ítreka að ekki var um hefðbundið framkvæmdaestirlit að ræða eins og segir í bréfi mínu, dags. 23. febrúar 1999, og telur umbj. okkar sig hafa uppfyllt samningsskyldu sína gagnvart Ármannsfelli hf.

Það er og hefur alltaf verið mat umbj. okkar að umræddar byggingar að Kirkjusandi 1, 3 og 5 séu í samræmi við það gæðastig sem auglýst var í

*áðurnefndum bæklingi. Þá var umbj. okkar kunnugt um hönnun umrædds bæklingis, en umbj. okkar áttu hins vegar engan þátt í gerð hans að öðru leyti.“*

### 9.

Með bréfum, dags. 11. júní 1999, tilkynnti Samkeppnisstofnun málsaðilum að gagnaöflun í máli þessu væri lokið. Jafnframt var tilkynnt að málið yrði lagt fyrir fund samkeppnisráðs til ákvörðunar.

### 10.

Þann 6. september sl. sendi Samkeppnisstofnun lögmanni Ármannsfells bréf þar sem óskað var eftir afriti samnings þess sem gerður var milli fyrirtækisins og VSÓ Ráðgjafar um eftirlit með virkni gæðakerfis o.fl. Samningurinn barst stofnuninni með bréfi dags. 7. september sl.

Um er að ræða samning um ráðgjöf vegna eflingar innra eftirlits verktaka svo og eftirfylgni og skilamat vegna þess. Verksvið samningsins nær til að efla innra eftirlit verktaka með því m.a. að setja upp og viðhalda skipuriti fyrir framkvæmdir. Þá nær verksviðið til þess að farið er yfir virkni gæðakerfis og frávik könnuð. Með reglubundnu millibili er gerð grein fyrir stöðu einstakra verkþátta, gerð grein fyrir greiðslu- og verkstöðu og samanburður gerður við áætlanir. Samningurinn snýr því að innra eftirliti verktakans, Ármannsfells, en snýr ekki beint að fasteignakaupendum. Kaupendur höfðu þannig ekki beinan aðgang að þessu eftirliti.

## III.

### Álit auglýsinganefndar

Auglýsinganefnd hefur fjallað um mál þetta á fundum sínum, þann 11. maí, 1. júlí og 23. september 1999. Fundi auglýsinganefndar sátu Atli Freyr Guðmundsson, Jóhannes Gunnarsson og Sólveig Ólafsdóttir. Niðurstaða auglýsinganefndar var eftirfarandi:

„Í bæklingnum kemur fram að handan Sæbrautar sé Laugarnesið, einn fegursti staður Reykjavíkur með ýmsa tómtundamöguleika. Síðan segir: „*Fyrirhugað er að setja upp umferðarljós við gatnamót Kirkjusands og Sæbrautar.*“ Í málgögnum kemur fram að samkvæmt Borgarskipulagi Reykjavíkur var á þessu svæði ekki gert ráð fyrir neinum gönguleiðum. Ármannsfell hefur svarað því til að samkvæmt bestu vitund fyrirtækisins hafi verið gert ráð fyrir

umferðarljósum á þessum stað. Samkeppnisstofnun hefur aflað upplýsinga frá Borgarskipulagi Reykjavíkur um þetta atriði. Samkvæmt þeim upplýsingum hafa umferðarljós aldrei verið fyrirhuguð við umrædd gatnamót. Nýlega var auglýst ætluð breyting á deiliskipulagi fyrir þetta svæði. Þar er ekki heldur gert ráð fyrir umferðarljósum á þessum stað. Auglýsinganefnd telur að með yfirlýsingu um að fyrirhugað sé að setja upp umferðarljós hafi Ármannsfell veitt tilvonandi kaupendum fasteignanna rangar og villandi upplýsingar. Upplýsingar þessar hafi verið til þess fallnar að hafa áhrif á eftirspurn fasteignanna og brjóti gegn ákvæðum 21. gr. samkeppnislaga.

Í bæklingnum segir: „*Á hverri hæð er þvottahús fyrir íbúðir hæðarinnar (2–4 íbúðir), nema á 1. og 2. hæð sem hafa þvottahús í kjallara.*“ Fram hefur komið í máli þessu að þvottahús á þriðju hæð og ofar eru staðsett á stigapalli milli hæða. Í svari Ármannsfells segir að þarna sé væntanlega óheppilega að orði komist. Auglýsinganefnd telur að með því að tiltaka að þvottahús sé á hverri hæð þegar raunveruleikinn er annar sé verið að veita rangar og villandi upplýsingar. Slíkt brýtur í bága við 21. gr. samkeppnislaga.

Í bæklingnum segir: „*Að sjálfsögðu er gert ráð fyrir að unnt sé að komast um allar íbúðir og húsið sjálft í hjólastól.*“ Í svörum Ármannsfells hefur komið fram að fasteignirnar hafi ekki verið sérhannaðar fyrir fatlaða. Þannig verði fatlaðir að velja sér staðsetningu í húsunum, m.a. með tilliti til þvottahúsa. Í erindi kvartanda er rakið að aðgengi fatlaðra að fasteignunum sé erfitt. Aðgengi hjólastóla takmarkist af sjö sjálflokandi hurðum sem eingöngu sé unnt að opna með handafli. Lyftur húsanna séu ekki með hraðastilli þannig að þær stöðvast með hnykk sem skapi óþægindi fyrir fatlaða. Þá sé aðgengi hjólastóla í bílageymslu mjög erfitt. Ekki sé hægt að koma hjólastól milli bíla þar sem ekki hafi verið gert ráð fyrir gangbraut milli þeirra. Jafnframt er vísað til staðsetningar þvottahúsa sbr. hér að framan. Í álitgerð arkitektafyrirtækisins Glámu-Kím, sem fylgdi málgögnum, kemur m.a. fram að hraðastillar í lyftu teljist almennt sjálfsagðir þar sem búast megi við umferð hreyfihamlaðra. Samkeppnisstofnun hefur aflað upplýsinga frá Vinnueftirliti ríkisins um sk. hraðastilla í lyftum. Samkvæmt þeim upplýsingum eru í fasteignunum við Kirkjusand lyftur af Otis-gerð. Í hraðastýringum þeirra eru boðnir tveir möguleikar, annars vegar tveggjahraða hraðastýring og hinsvegar stiglaus hraðastýring. Lyfta með tveggjahraða hraðastýringu stöðvast óhjákvæmilega með hnykk. Lyfta með stiglausri hraðaskiptingu hægir á sér smátt og smátt. Stiglaus hraðaskipting er dýrari kostur, í þessu tilviki sem hér um ræðir u.þ.b. 150–200 þús. kr. fyrir hverja lyftu skv. upplýsingum frá seljanda lyftnanna. Sé

búnaðurinn settur í eftir á kostar hann um 300 þús. kr. Engar reglur kveða á um hvora tegundina skal velja í einstök hús. Auglýsinganefnd telur að með yfirlýsingu um að unnt sé að komast um allar íbúðir og húsið sjálft í hjólastól gefi Ármannsfell til kynna að þeir sem eru bundnir hjólastól komist allra ferða sinna um fasteignirnar af sjálfsdáðum. Af hálfu Ármannsfells er viðurkennt að sú sé ekki raunin. Auglýsinganefnd telur að Ármannsfell hafi með yfirlýsingu um að hægt sé að komast um íbúðir og húsið í hjólastól veitt tilvonandi kaupendum fasteignanna rangar og villandi upplýsingar. Slíkt samræmist ekki ákvæðum 21. gr. samkeppnislaga.

Í bæklingnum segir: „*Kirkjusandur 1–5 er fyrsta fjölbýlishúsið á Íslandi sem gerir ráð fyrir því sem flestar nágrannaþjóðir hafa þegar tekið upp og Íslendingar munu hefja innan skamms, en það er flokkun sorps. Með því að hugsa fyrir þessari sjálfsögðu náttúruvernd frá upphafi sparast ómæld vandkvæði sem flest sambýlishús munu standa frammi fyrir í náinni framtíð.*“ Sú aðstaða til flokkunar sorps sem þarna er átt við er eitt herbergi í hverju húsi. Herbergin eru staðsett í kjallara húsanna nálægt dyrum að bílageymslu. Að mati kvartanda er flokkun sorps ekki framkvæmanleg við tilætlaðar aðstæður, útilokað sé að koma sorpi frá herbergjunum þar sem ekki sé gert ráð fyrir gangbraut frá fasteignunum að miðju bílageymslunnar. Ármannsfell hefur sagt aðstöðu til flokkunar sorps í samræmi við teikningar. Auglýsinganefnd telur að þar sem umrædd herbergi til flokkunar sorps séu í samræmi við það sem fram kemur á teikningum í umræddum bæklingi sé ekki ástæða til athugasemda vegna þessa atriðis. Aftur á móti telur auglýsinganefnd að erfitt sé um vik með aðgengi vegna þrengsla og það nánast útilokað þar sem ekki er gert ráð fyrir gangbraut frá fasteignunum að miðju bílageymslunnar. Gera verður ráð fyrir að flokkun sorpi sé ætluð sú leið til endurnýtingar. Auglýsinganefnd telur að aðstæður geti vart talist í samræmi við þær væntingar sem bæklingurinn gefi. Að mati auglýsinganefndar er hér um villandi upplýsingar að ræða sem brjóti gegn ákvæðum 21. gr. samkeppnislaga.

Í bæklingnum eru tilvísanir til hlutverks VSÓ Ráðgjafar við framkvæmdirnar, en þar segir:

„*Auk innra eftirlits Ármannsfells hefur VSÓ ehf. eftirlit með virkni gæðakerfisins og framkvæmir tæknilegt og fjárhagslegt skilamat reglulega á byggingartíma.*“

*„Auk þess sem Ármannsfell hefur unnið að gæðamálum undanfarin ár hefur fyrirtækið gert samning við VSÓ ehf. um eftirlit með framkvæmdinni.*

*Fyrir þig sem kaupanda þýðir þetta að óháður aðili sér um tæknilegt og fjárhagslegt skilamat. Á mæltu máli þýðir það að þér sem kaupanda eru tryggð vönduð vinnubrögð.“*

Við málsmeðferð hefur komið fram að hlutverk VSÓ Ráðgjafar beindist að innra eftirliti gagnvart Ármannsfelli en ekki að fasteignakaupendum beint. Auglýsinganefnd telur að fullyrðing Ármannsfells um að óháður aðili sjái um eftirlit sem á mæltu máli þýði að kaupanda séu tryggð vönduð vinnubrögð sé villandi. Þar sem eftirlit VSÓ Ráðgjafar var ekki hugsað sem beint eftirlit fyrir kaupendur fasteignanna gefi fyrrnefnd yfirlýsing Ármannsfells ranglega í skyn að um sé að ræða fyrirtæki því óháð sem hugi að hagsmunum kaupenda. Slíka framsetningu á hlutverki VSÓ Ráðgjafar telur auglýsinganefnd að sé villandi og brjóti í bága við ákvæði 21. gr. samkeppnislaga.“

#### **IV.**

#### **Niðurstöður**

##### **1.**

Á fundi samkeppnisráðs, þann 1. október 1999, var ákvörðun tekin í máli þessu. Fundinn sátu Atli Freyr Guðmundsson, Karitas Pálsdóttir, Ólafur Björnsson, Sigurbjörn Magnússon og Þórólfur Matthíasson.

##### **2.**

Í máli því sem hér er til umfjöllunar er kvartað yfir auglýsingabæklingi um fasteignir að Kirkjusandi 1, 3 og 5 í Reykjavík. Bæklingurinn er gefinn út af Ármannsfelli hf. Erindi kvartanda snýr að því að með óhóflegum yfirlýsingum um fasteignirnar hafi verið brotið gegn ákvæðum 20. og 21. gr. samkeppnislaga nr. 8/1993. Kvörtunin beinist annars vegar að Ármannsfelli, sem var byggingar- og söluaðili fasteignanna, og hins vegar að VSÓ Ráðgjöf ehf. sem, skv. umræddum bæklingi, sá um eftirlit með framkvæmdinni.

Í svörum beggja fyrirtækjanna, Ármannsfells og VSÓ Ráðgjafar, kemur fram að fyrirtækin telja að mál þetta heyri ekki undir samkeppnislög. Samkeppnisyfirvöldum beri því að vísa málinu frá.

Í þessu sambandi er rétt að líta til 21. gr. samkeppnislaga en þar segir:

*„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, enda séu upplýsingar þessar og viðskiptaaðferðir fallnar til 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.*

*Auglýsingar og aðrar viðskiptaaðferðir skulu ekki vera ósanngjarnar gagnvart keppinautum eða neytendum vegna forms þeirra eða sökum þess að skírskotað er til óviðkomandi mála.“*

Ákvæði 21. gr. samkeppnislaga tekur til upplýsinga í mjög víðtækum skilningi eða eins og segir um þessa grein í athugasemdum með frumvarpi til samkeppnislaga:

*„Ekki skiptir hér máli í hvaða formi „upplýsingar“ eru. Þær geta verið skriflegar eða munnlegar, upplýsingar í auglýsingum, myndum, kvikmyndum, útvarpi eða sjónvarpi. Hugtakið upplýsingar er þannig notað í víðtækri merkingu í þessu ákvæði og á að taka til margvíslegs tjáningarháttar...*

*Upplýsingarnar og aðrar viðskiptaaðferðir verða samkvæmt ákvæðinu að vera fallnar til þess að hafa áhrif á eftirspurn eða framboð vara, þjónustu o.s.frv. en þær þurfa ekki að hafa haft nein áhrif.“*

Bæklingur sá sem hér er til skoðunar var gefinn út af Ármannsfelli þegar fasteignirnar að Kirkjusandi 1, 3 og 5 voru til sölu. Bæklingnum var þannig ætlað að hafa áhrif á eftirspurn þeirrar þjónustu sem fyrirtækið býður í atvinnustarfsemi sinni. Í 21. gr. laganna er sérstaklega greint að undir þá grein falli upplýsingar sem séu til þess fallnar að hafa áhrif á eftirspurn fasteigna. Það á við í þessu máli.

Jafnframt er ljóst að útgáfa umrædds bæklings er liður í atvinnurekstri Ármannsfells og fellur því undir gildissvið samkeppnislaga, sbr. 1. mgr. 2. gr. laganna. Samkeppnisráð telur því engan vafa leika á því að bæklingurinn um fasteignir að Kirkjusandi 1, 3 og 5 falli undir gildissvið samkeppnislaga.

Í erindinu er bent á meinta galla í lokafrágangi á íbúð kvartanda, sem hann telur Ármannsfell bera ábyrgð á. Það er mat samkeppnisráðs að deilur milli kaupanda og seljanda um lokafrágang á íbúð heyrir ekki undir samkeppnislög og ekkert í sölubæklingi Ármannsfells gefur tilefni til að álíta að svo sé í þessu tilviki. Ekki er á valdi samkeppnisráðs að skera úr um rétt kvartanda til bóta úr hendi seljanda, ef eftirlitskyldu hans hefur ekki verið sinnt sem skyldi. Slík mál heyra undir almenna dómstóla. Samkvæmt framansögðu ber að vísa þeim þáttum erindisins sem snúa að íbúð kvartanda frá samkeppnisráði.

### 3.

Eins og fram hefur komið beinist erindi kvartanda annars vegar að Ármannsfelli og hins vegar að VSÓ Ráðgjöf. Í bæklingi þeim sem hér er til umfjöllunar er vísað beint til hlutverks VSÓ Ráðgjafar í byggingarframkvæmdum að Kirkjusandi, sbr. t.d.:

- *„Auk innra eftirlits Ármannsfells hefur VSÓ ehf. eftirlit með virkni gæðakerfisins og framkvæmir tæknilegt og fjárhagslegt skilamat reglulega á byggingartíma.“*
- *„Auk þess sem Ármannsfell hefur unnið að gæðamálum undanfarin ár hefur fyrirtækið gert samning við VSÓ ehf. um eftirlit með framkvæmdinni.“*

*Fyrir þig sem kaupanda þýðir þetta að óháður aðili sér um tæknilegt og fjárhagslegt skilamat. Á mæltu máli þýðir það að þér sem kaupanda eru tryggð vönduð vinnubrögð.“*

Í svörum VSÓ Ráðgjafar hefur komið fram að fyrirtækinu var kunnugt um hönnun bæklingins en átti ekki beinan þátt í gerð hans. Eftirlitshlutverk VSÓ Ráðgjafar hafi verið unnið í samráði við verkkaupann, Ármannsfell, og telji fyrirtækið sig hafa uppfyllt samningsskyldu sína gagnvart Ármannsfelli.

Við skoðun þess samnings sem fyrirtækin tvö gerðu með sér um framkvæmdir við fasteignirnar að Kirkjusandi er ljóst að starfsemi VSÓ Ráðgjafar snéri eingöngu að innra starfi Ármannsfells en ekki beint gagnvart fasteignakaupendum. Það eftirlit með starfi Ármannsfells sem VSÓ Ráðgjöf hafði með höndum hefur þó væntanlega með óbeinum hætti skilað sér til fasteignakaupenda.



Samkeppnisráð telur að ekki hafi verið sýnt fram á að framlag VSÓ Ráðgjafar til innihalds bæklingins hafi verið með þeim hætti að fyrirtækið eigi beina aðild að máli þessu. Þannig snúi mál þetta fyrir samkeppnisyfirvöldum eingöngu að Ármannsfelli sem útgefanda bæklingins og seljanda fasteignanna.

#### 4.

Samkeppnisráð telur að í máli þessu verði að hafa í huga að fasteignakaup eru ein viðamesta fjárfesting sem einstaklingar ráðast í. Ríkar kröfur verði því að gera til alls kynningarefnis sem sett er fram til að hafa áhrif á eftirspurn fasteigna.

Af auglýsingabæklingnum um fasteignirnar að Kirkjusandi má ráða að um sé að ræða vandaðar fasteignir þar sem hugsað sé fyrir smæstu smáatriðum. Mikið er lagt upp úr að um sé að ræða glæsilegar íbúðir í háum gæðaflokki og öll vinnubrögð hin vönduðustu. Unnið sé eftir þróðu gæðakerfi Ármannsfells og að auki sjái VSÓ Ráðgjöf um eftirlit. Fram kemur að öll hönnun og skipulag miðist við að uppfylla nútímalegar hugmyndir um vistvænt og fallegt umhverfi. Þá sé að sjálfsögðu hægt að komast um allar íbúðir og húsin í hjólastól.

Í bréfi Samkeppnisstofnunar til Ármannsfells, dags. 28. maí 1999, voru með hliðsjón af kvörtuninni tiltekin sjö atriði úr umræddum bæklingi sem til greina kæmi að ákvarða um hvort stæðust ákvæði 20. og 21. gr. samkeppnislaga. Auglýsinganefnd hefur hér að framan fjallað um fimm af þessum sjö atriðum. Auglýsinganefnd komst að þeirri niðurstöðu að yfirlýsingar Ármannsfells um fyrirhuguð umferðarljós; að þvottahús sé að finna á hverri hæð; að hægt sé að komast um íbúðir og húsin í hjólastól; aðstöðu til flokkunar sorps og framsetning á hlutverki VSÓ Ráðgjafar hafi veitt tilvonandi kaupendum fasteignanna rangar og villandi upplýsingar. Ármannsfell hafi þannig brotið gegn ákvæðum 21. gr. samkeppnislaga. Samkeppnisráð er að öllu leyti sammála niðurstöðu auglýsinganefndar hvað þessi atriði varðar.

Í ljósi þess að í erindi kvartanda er ítrekað bent á anmarka tengda bílageymslu fasteignanna er rétt að líta nánar á þau mál. Af teikningum af bílageymslu og kjöllurum húsanna í umræddum bæklingi má sjá að gert er ráð fyrir óslitinni röð bílastæða við langveggi geymslunnar. Mjó gangbraut er eftir þeim langvegg geymslunnar sem nær er húsunum. Sé bílum lagt í bílastæðin þar fyrir framan er eina leiðin að miðju geymslunnar, eða hinni hlið hennar, á milli bílanna. Þannig er útilokað að koma hjólastólum eða öðrum stórum hlutum, s.s. sorptunnum, til eða frá húsunum. Fram hefur komið að áður en Ármannsfell

seldi öll bílastæðin í geymslunni lagði kvartandi til við fyrirtækið að óselt bílastæði yrði notað sem gangbraut og þannig bætt úr aðgengi við húsin. Ármannsfell varð ekki við þessum tilmælum. Samkeppnisstofnun hefur aflað sér upplýsinga frá Byggingarfulltrúanum í Reykjavík um þetta atriði. Fram kom að á þeim tíma sem fasteignirnar að Kirkjusandi voru byggðar voru í byggingarreglugerð engin skilyrði um gangbrautir. Í ljósi þess að umrædd bílageymsla var byggð í samræmi við þágildandi byggingarreglugerð telur samkeppnisráð að ekki séu rök til að aðhafast vegna þessa atriðis.

Almennt í bæklingnum koma fram ýmsar yfirlýsingar um það hvers væntanlegir fasteignakaupendur megi vænta af viðskiptum við Ármannsfell. Þetta kemur t.d. fram í eftirfarandi yfirlýsingum:

*„Við hjá Ármannsfelli leggjum okkur öll fram um að afhenda ykkur íbúðir í háum gæðaflokki enda vinnum við eftir þróuðu gæðakerfi fyrirtækisins.“*

*„Nú bjóðum við fólki á öllum aldri íbúðir, sem eru um margt sérstakar og leggjum metnað okkar í að hafa sem allra vandaðastar.“*

Samkeppnisráð telur að með yfirlýsingum í umræddum bæklingi um þróað gæðakerfi, háan gæðaflokk, eftirlit og vönduð vinnubrögð hafi Ármannsfell skapað væntingar hjá fasteignakaupendum sem ekki hafi að fullu staðist sbr. niðurstöðu auglýsinganefndar og það sem fram hefur komið hér að framan. Með vísan til þess sem fyrr er sagt um að ríkar kröfur verði að gera til alls kynningarefnis sem sett er fram til að hafa áhrif á eftirspurn fasteigna, telur samkeppnisráð að Ármannsfell hafi með yfirlýsingum í auglýsingabæklingi um fasteignir að Kirkjusandi 1, 3 og 5 veitt tilvonandi kaupendum fasteignanna rangar og villandi upplýsingar og þannig brotið gegn ákvæðum 21. gr. samkeppnislaga.

## V.

### Ákvörðunarorð:

**„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.“**

*[Máli þessu var áfrýjað; sjá Úrskurð áfrýjunarnefndar samkeppnismála í máli  
[nr. 15/1999](#)]*