



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Föstudagur 1. júní 2018

Ákvörðun nr. 17/2018

Kaup Almenna leigufélagsins ehf. á Reykjavík Apartments ehf., X459 ehf. og L56 ehf.

I.

Málavextir og málsmeðferð

Með bréfi, dags. 18. apríl 2018, var Samkeppniseftirlitinu tilkynnt um kaup Almenna leigufélagsins ehf. (hér eftir Almenna leigufélagið) á öllu hlutafé í Reykjavík Apartments ehf. (hér eftir Reykjavík Apartments), X459 ehf. (hér eftir X459) og L56 ehf. (hér eftir L56). Meðfylgjandi tilkynningunni var samrunaskrá í samræmi við 1. mgr. 17. gr. a samkeppnislaga nr. 44/2005, sbr. viðauka II við reglur nr. 684/2008 um tilkynningu samruna og málsmeðferð í samrunamálum, þ.e. svokölluð styttri samrunatilkynning. Samrunaskráin var tilteknum annmörkum háð og var Almenna leigufélaginu tilkynnt um þá annmarka með bréfi, dags. 25. apríl 2018. Þann 27. apríl sl. bárust eftirlitinu umbeðin gögn sem leystu úr umræddum annmarka samrunaskrárinnar. Frestir Samkeppniseftirlitsins til að rannsaka samrunann byrjuðu því að líða þann 27. apríl 2018.

Undir meðferð málsins gaf Samkeppniseftirlitið keppinautum samrunaaðila færi á að koma fram með sjónarmið sín varðandi áhrif samrunans á samkeppni. Lagði enginn þeirra fram sjónarmið vegna málsins. Þá hefur Samkeppniseftirlitið aflað upplýsinga um fasteignamarkaðinn undanfarin misseri í tengslum við samrunamál sem hafa verið til umfjöllunar hjá eftirlitinu. Verður nánar vikið að þeim síðar í ákvörðuninni eftir því sem tilefni þykir til.

II.

Samruninn

Samkvæmt 17. gr. samkeppnislaga telst samruni hafa átt sér stað þegar breyting verður á yfirráðum til frambúðar, þ.m.t. þegar tiltekið fyrirtæki tekur yfir annað fyrirtæki eða kaupir eignir þess. Samkeppniseftirlitið telur að í kaupum Almenna leigufélagsins á þeim félögum sem hér um ræðir felist samruni í skilningi 17. gr. samkeppnislaga.

Almenna leigufélagið er félag sem hefur með höndum eignarhald og útleigu á íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu til langs tíma á almennum markaði en að nokkru útleigu íbúðarhúsnæðis til skamms tíma til ferðamanna. Fyrir yfirtökuna eru íbúðir undir



yfírráðum Almenna leigufélagsins []¹. Af þeim eru []² íbúð í langtímaleigu, []³ íbúðir í skammtímaleigu til erlendra ferðamanna og []⁴ íbúðir í byggingu. Með viðskiptunum munu []⁵ hótélíbúðir bæstast við eignasafn Almenna leigufélagsins.

Almenna leigufélagið er í eigu Almenna leigufélagsins eignarhaldssjóðs sem er fagfjárfestastjóður í rekstri hjá fjármálafyrirtækinu Gamma Capital Management hf (hér eftir Gamma).⁶ Í samrunaskrá segir að á []⁷ aðila séu hlutdeildarskírteinishafar í eignarhaldssjóðnum og stærsti hlutdeildarskírteinishafinn eigi []⁸% hlut. Þar sem eignarhald sjóðsins sé mjög dreift fari enginn hlutdeildarskírteinshafi þar með yfírráð. Þá telja samrunaaðilar að þessi samruni sé þannig vaxinn að hann gefi ekki sérstakt tilefni til athugunar eða umfjöllunar um hugsanleg yfírráð Gamma í sjóðnum.

Í ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 35/2016, *Kaup Almenna leigufélagsins ehf. á Leigufélaginu Kletti ehf.*, sbr. einnig ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 12/2017 *Kaup Almenna leigufélagsins ehf. á BK eignum ehf.*, er fjallað um stjórnskipan leigufélagsins og aðkomu Gamma að fyrirtækinu. Í ákvörðuninni kom fram að sjóðir í rekstri fjármálafyrirtækja væru alla jafna taldir vera undir yfírráðum viðkomandi fjármálafyrirtækis í skilningi samkeppnislaga.⁹ Í ákvörðun nr. 35/2016 segir einnig:

„Þegar fyrirtæki sem er í eigu fjárfestingarsjóðs sem er í rekstri fjármálafyrirtækis er annar samrunaaðila þarf þannig að meta yfírráðin í hverju tilviki fyrir sig. Samkeppniseftirlitið hefur áður fjallað um samruna sem tengjast sjóðastýringarfyrirtækjum með einum eða öðrum hætti. Í þessu samhengi má m.a. nefna ákvarðanir eftirlitsins nr. 34/2010, Yfírráð Auður I fagfjárfestastjóðs slf. yfir Já upplýsingaveitum ehf. og nr. 2/2014, Kaup SF IV slhf. á Skeljungu hf. Í fyrri málinu var talið að Auður I, sem er sjóður í rekstri Virðingar hf. (áður Auður Capital hf.), færi með yfírráð yfir Já upplýsingaveitum. Í seinna málinu var talið að sjóðastýringarfyrirtækið Stefnir hf. og Arion banki hf., móðurfélag þess, væru aðilar að samrunanum, m.a. í ljósi þess að stefnir myndi hafa mikla aðkomu að rekstri sjóðsins SF IV og þar með rekstri Skeljungu.“

¹ Fellt út vegna trúnaðar.

² Fellt út vegna trúnaðar.

³ Fellt út vegna trúnaðar.

⁴ Fellt út vegna trúnaðar.

⁵ Fellt út vegna trúnaðar.

⁶ Nánari upplýsingar um starfsemi Gamma má finna á heimasíðu fyrirtækisins, www.gamma.is.

⁷ Fellt út vegna trúnaðar.

⁸ Fellt út vegna trúnaðar.

⁹ Vísað var til mgr. 15 í tilkynningu framkvæmdastjórnar ESB frá 10. júlí 2017 (COMMISSION CONSOLIDATED JURISDICTIONAL NOTICE under Council Regulation (EC) No 139/2004 on the control of concentrations between undertakings): *„Investment funds are often set up in the legal form of limited partnerships, in which the investors participate as limited partners and normally do not exercise control, either individually or collectively. The investment funds usually acquire the shares and voting rights which confer control over the portfolio companies. Depending on the circumstances, control is normally exercised by the investment company which has set up the fund itself is typically a mere investment vehicle; in more exceptional circumstances, control may be exercised by the fund itself. The investment company usually exercises control by means of the organisational structure, e.g. by controlling the general partner of fund partnership, or by contractual arrangements, such as advisory agreements, of by a combination of both. This may be the case even if the investment company itself does not own the company acting as a general partner, but their shares are held by the investment company, in particular advisory agreements, will become even more important if the general only constitutes a company structure whose acts are performed by persons linked to the investment company. In these circumstances, the investment company normally acquires indirect control within the meaning of Article 3(1)(b) and 3(3)(b) of the Merger Regulation, and has the power to exercise the rights which are directly held by the investment fund.“*



Almenna leigufélagið er að fullu í eigu Almenna leigufélagsins eignarhaldssjóðs sem er fjárfestingarsjóður í stýringu hjá Gamma. Stýring Gamma á eignum sjóðsins veitir fyrirtækinu aðkomu að leigufélaginu. Líkt og að framan greinin kann stýring fjármálafyrirtækja á fjárfestingarsjóðum að hafa í för með sér yfirlit fjármálafyrirtækisins á fyrirtækjum sem eru í eigu slíkra sjóða.

Á grundvelli þess að fjárfestingarfyrirtæki geta farið með yfirlit yfir fjárfestingarsjóðum í rekstri þeirra óskaði Samkeppniseftirlitið við rannsókn málsins eftir upplýsingum um önnur efnahagssumsvif Gamma. Fyrirtækið hefur lagt fram upplýsingar um starfsemi sjóða í rekstri fyrirtækisins sem eiga íbúðarhúsnæði. Kemur fram að aðrir sjóðir í rekstri Gamma eigi um [] íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og [] íbúðir í Reykjanesbæ. Þá býður Gamma upp á ýmis konar fjármálaþjónustu sem hefur ekki sérstaka þýðingu fyrir efnislegt mat á samruna þessum þar sem slíkur rekstur er á ótengdum markaði.

Hér að framan var vikið að því að öllu jafna hafi fjármálafyrirtæki yfirlit yfir sjóðum í stýringu þess. Yrði það niðurstaðan í máli þessu myndi það þýða að sjóðir í rekstri Gamma sem og fyrirtækið sjálf væri að fullu og öllu leyti hluti af samruna þessa máls.

Niðurstaða þessa máls veltur þó ekki á því hvort fyrrnefndar [] fasteignir í stýringu annarra sjóða í rekstri Gamma séu undir sömu yfirlitum eða ekki. Ekki er því þörf á því að slá því föstu í þessu máli hvort Gamma fari með yfirlit yfir Almenna leigufélaginu.

Mál þetta er þannig vaxið að Samkeppniseftirlitið telur ekki þörf á því, frekar en í ákvörðun nr. 35/2016, að slá því föstu hvort Gamma fari með yfirlit yfir Almenna leigufélaginu.

X459 er eignarhaldsfélag um þrjár fasteignir í pósnúmeri 101 Reykjavík. Fasteignirnar eru allar skráðar og hannaðar sem gistiheimili.

L56 er eignarhaldsfélag um fasteign í pósnúmeri 101 Reykjavík. Fasteignin er að hluta til í byggingu og hefur verið skráð og hönnuð sem gistiheimili.

Reykjavík Apartments er rekstrarfélag sem rekur gistipjónustu og tengda þjónustu fyrir ferðamenn í fasteignum X459 og hefur áform um slíkan rekstur í fasteign L56 þegar framkvæmdum verður lokið.

Samkvæmt samrunaskrá er markmið samrunans að bæta eignum og rekstri við þann hluta starfsemi Almenna leigufélagsins sem lýtur að skammtímaleigu íbúðarhúsnæðis til ferðamanna.

1. Markaður málsins og staða samrunaaðila á honum

Við mat á samruna samkvæmt samkeppnislögum verður að byrja á því að skilgreina þann markað eða þá markaði sem við eiga. Samkvæmt 4. gr. laganna 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 þjónustumarkaði og hins vegar landfræðilegum markaði.

Í samrunaskrá segir að Almenna leigufélagið starfi fyrst og fremst á markaði fyrir leigu á íbúðarhúsnæði, eins og fjallað hafi m.a. verið um í ákvörðunum Samkeppniseftirlitsins nr. 35/2016 og 12/2017. Samruni sá sem hér er fjallað um varði þó þann hluta starfsemi Almenna leigufélagsins sem lúti að leigu á gistirými fyrir ferðamenn, en félögin sem kaupin snúi að starfi á þeim markaði. Þjónustan sé m.a. markaðssett og seld í gegnum ferðaskrifstofur og alþjóðlegar bókunarsíður svo sem Booking.com, Expedia og aðra sambærilega aðila. Sá vöru- og þjónustumarkaður þar sem áhrifa muni gæta vegna samrunans sé því útleiga gistirýmis en hinn landfræðilegi markaður sé höfuðborgarsvæðið.

Í samrunaskrá segir jafnframt að gistirými í eigu samrunaaðila, hótélherbergi og –íbúðir, sé vandað og þjónustustig við ferðamenn, sem þar gisti, nokkuð hátt. Tilheyri gistirýmið því þeim hluta markaðar sem taki til hótela og hótélíbúða, frekar en aðrar tegundir gistingar, svo sem svefnpokapláss, tjaldstæði eða þess háttar. Á hinn bóginn telji samrunaaðilar ekki tilefni til að afmarka markaðinn nánar í tengslum við þennan samruna frekar en gert var í tengslum við ákvörðun nr. 12/2018, þar sem fjallað var um kaup Flugleiðahótela ehf. á Öldu Hótel Reykjavík hf.

Í samrunaskránni er að finna umfjöllun um áætlaða heildarstærð markaðarins og áætlaða hlutdeild samrunaaðila á þeim markaði. Vísað er í ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 12/2018, þar sem fjallað er um stærð á markaði fyrir hótélstarfsemi á höfuðborgarsvæðinu. Í ákvörðuninni komi fram af hálfu samrunaaðila að heildarfjöldi hótélherbergja á höfuðborgarsvæðinu í lok árs 2017 hafi numið um fimm þúsund með riflega 10 þúsund rúmum.¹⁰ Heildarfjöldi herbergja hjá samrunaaðilum verði um 100, með rúmlega 290 rúmum. Af því telji samrunaaðilar að ekki megi ætla að hlutdeild samrunaaðila sé meiri en 2-3% af markaðnum, sé eingöngu horft á hótélherbergi. Þegar tillit sé tekið til annarra gistimöguleika, þ.m.t. Airbnb verði hlutdeildin enn minni.

Í umfjöllun samrunaaðila segir að þegar markaðshlutdeild samrunaaðila sé metin megi jafnframt líta til fjölda gistinátta á höfuðborgarsvæðinu, meðalnýtingarhlutfalls rúma og áætlaðs fjölda gistinátta samrunaaðila miðað við sama nýtingarhlutfall. Samkvæmt upplýsingum frá Hagstofu Íslands hafi heildarfjöldi gistinátta á höfuðborgarsvæðinu á hótelum og gistiheimilum verið rúmlega 2,8 milljónir á árinu 2017 og meðaltalsnýting rúma á hótelum á tímabilinu hafi verið um 71%.¹¹ Samrunaaðilar áætla að fjöldi gistinátta hjá þeim, með öllum einingum í fullum rekstri miðað við sambærilega nýtingu, gæti orðið um 75 þúsund. Sé markaðshlutdeild miðuð við gistinætur teldist markaðshlutdeild nokkuð undir 3%. Á hinn bóginn telji samrunaaðilar að líta verði til staðgengdarþjónustu sem sé í boði, svo sem Airbnb.

Samkeppniseftirlitið gerir í þessu máli ekki athugasemdir við skilgreiningu samrunaaðila á landfræðilegum markaði málsins, þ.e. að hann afmarkist við höfuðborgarsvæðið. Hvað varðar þjónustumarkað málsins halda samrunaaðilar því fram að markaður þessa máls taki til rekstrar hótela og hótélíbúða, frekar en annarra tegunda gistingar. Samkeppniseftirlitið

¹⁰ Skv. talnaefni Hagstofu Íslands voru 54 hótél á höfuðborgarsvæðinu í desember 2017, 4.987 herbergi og 10.389 rúm.

¹¹ Hagstofa Íslands, talnaefni á www.hagstofa.is.



gerir í þessu máli ekki athugasemdir við þá markaðsskilgreiningu og telur rétt að líta til markaðar fyrir hótalgistingu, sbr. ákvörðun eftirlitsins nr. 8/2018, *Kaup S&K eignarhaldsfélags ehf. á Höfðabrekku ehf.*, og ákvörðun nr. 12/2018, *Kaup Flugleiðahótel ehf. á Alda Hótel Reykjavík hf.* Rök kunna að standa til þess að greina skuli markaðinn nánar niður, t.d. eftir þjónustustigi svo dæmi séu tekin. Samkeppniseftirlitið telur þó ekki nauðsynlegt fyrir niðurstöðu þessa máls að ráðast í nákvæma rannsókn á afmörkun markaðarins.

Þá er rétt að víkja að niðurstöðu í málum Samkeppniseftirlitsins er lúta að starfsemi Almenna leigufélagsins á *leigu á íbúðum á almennum markaði*.¹² Í ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 12/2017, *Kaup Almenna leigufélagsins ehf. á BK eignum ehf.* var markaðshlutdeild Almenna leigufélagsins á þeim markaði talin vera 0-5%. Jafnframt kom fram að íbúðir í rekstri sjóða í stýringu hjá fjármálafyrirtækinu Gamma væru stærsti einstaki leigusalinn á almennum markaði fyrir íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Sjóðir á vegum Gamma væru með um []¹³ íbúðir á markaðnum en heildarframboð frá stórum sérhæfðum leigufyrirtækjum væri um 2.000 eignir. Þau viðskipti sem hér eiga sér stað fela þó í sér óverulega samþjöppun á framangreindum markaði. Eins og mál þetta er vaxið telur Samkeppniseftirlitið því ekki tilefni til að taka framangreint til nánari skoðunar.

III.

Niðurstaða

Við mat á samkeppnislegum áhrifum samruna ber að líta til þess hvort samruninn leiði til þess að markaðsráðandi staða skapist eða styrkist eða hvort samruninn leiði til þess að samkeppni raskist að öðru leyti með umtalsverðum hætti, sbr. 17. gr. c samkeppnislaga.

Að mati samrunaaðila eru samkeppnisleg áhrif samrunans hverfandi. Af því leiði að ekki sé tilefni til íhlutunar af hálfu Samkeppniseftirlitsins vegna samrunans. Þá telja samrunaaðilar að skilgreindur markaður sé opinn, virkur og í örur vexti. Aðgangur að honum sé þannig ekkert síður opinn fyrir smærri aðila heldur en þá stærri og tækifæri til að byggja upp rekstur til staðar óháð stærð.

Að virtum gögnum málsins er það niðurstaða Samkeppniseftirlitsins að engar vísbendingar séu um að samruninn komi til með að hindra virka samkeppni. Af þeim sökum er það niðurstaða eftirlitsins að ekki sé ástæða til að aðhafast vegna þessa samruna, s.s. með íhlutun í formi ógildingar eða setningu skilyrða.

¹² Sjá ákvörðun nr. 12/2017 *Kaup Almenna leigufélagsins ehf. á BK eignum ehf.* og ákvörðun nr. 35/2016 *Kaup Almenna leigufélagsins ehf. á Leigufélaginu Kletti ehf.*

¹³ Fellt út vegna trúnaðar.



**IV.
Ákvörðunarorð**

„Kaup Almenna leigufélagsins ehf. á öllu útgefnu hlutafé í Reykjavík Apartments ehf., X459 ehf. og L56 ehf. felur í sér samruna í skilningi samkeppnislaga. Samkeppniseftirlitið telur ekki forsendur til þess að hafast frekar að í máli þessu.“

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson