



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Miðvikudagur, 20. júní 2018

Ákvörðun nr. 19/2018

Yfirtaka Keahótelshéttis ehf. á rekstri Sandhótelshéttis ehf. og Hótelshéttis Kötlu

I.

Málavextir og málsmeðferð

Hinn 18. maí 2018 var Samkeppniseftirlitinu tilkynnt með bréfi um yfirtöku Keahótelshéttis ehf. (hér eftir Keahótel) á rekstri Sandhótelshéttis ehf. í Reykjavík (hér eftir Sandhótel) annars vegar og Hótelshéttis Kötlu í Mýrdalshreppi (hér eftir Hótel Katla) hins vegar, ásamt öllum eignum sem tengjast rekstrinum, á grundvelli leigusamninga. Með bréfinu fylgdi samrunaskrá sbr. reglur nr. 684/2008 um tilkynningu og málsmeðferð í samrunamálum með síðari breytingum. Um er að ræða svokallaða styttri samrunaskrá í samræmi við 6. mgr. 17. gr. a samkeppnislaga og viðauka II við reglur eftirlitsins nr. 648/2008. Með bréfi Samkeppniseftirlitsins, dags. 30. maí 2018, var samrunaaðilum tilkynnt að eftir yfirferð á samrunaskrá hafi eftirlitið metið samrunaskrána fullnægjandi samkvæmt ákvæðum samkeppnislaga, sbr. framangreindar reglur Samkeppniseftirlitsins og að frestir eftirlitsins til að rannsaka samrunann skv. 17. gr. d samkeppnislaga hefðu byrjað að líða 22. maí 2018.

Ýmis gögn og upplýsingar liggja fyrir frá samrunaaðilum og vegna rannsókna Samkeppniseftirlitsins á mörkuðum þessa máls á undanförunum misserum. Að því marki sem Samkeppniseftirlitið telur þær upplýsingar skipta máli fyrir niðurstöðu máls þessa er þeirra getið í ákvörðun þessari.

II.

Samruninn

Samkvæmt 17. gr. samkeppnislaga telst samruni hafa átt sér stað þegar breyting verður á yfirráðum til frambúðar. Samruni getur þannig m.a. falist í því að fyrirtæki taki annað fyrirtæki yfir eða að það nái yfirráðum í heild eða að hluta yfir öðru fyrirtæki, t.d. með því að kaupa hluta af eignum þess eða þær allar, með samningi eða með öðrum hætti, sbr. 1. mgr. 17. gr. laganna.

Í samrunaskrá segir að með leigusamningum milli Keahótelshéttis og Lantans ehf. (hér eftir Lantan) annars vegar og milli Keahótelshéttis og Kötlu eignarhaldsfélags hins vegar, hafi Keahótel tekið rekstur Sandhótelshéttis og Hótelshéttis Kötlu á leigu ásamt öllum eignum sem rekstrinum tengjast. Líta samrunaaðilar svo á að skilmálar leigusamninganna leiði til þess að um sé að ræða breytingar á yfirráðum sem feli í sér tilkynningaskyldan samruna. Samrunaaðilar samkvæmt framansögðu eru því annars vegar Keahótel, Sandhótel og Lantan og hins vegar Keahótel og Katla eignarhaldsfélag. Sandhótel og Hótel Katla muni þannig í framhaldinu vera undir sömu yfirráðum.



Þá segir ennfremur að Sandhótel sé staðsett í miðborg Reykjavíkur og að hótelið samanstandi af [...] ¹ fullbúnum hótélherbergjum, auk [...] ². Að því er varðar Hótel Kötlu, þá sé hótelið staðsett á Suðurlandi en það samanstandi af [...] ³ fullbúnum hótélherbergjum auk [...] ⁴.

Samkvæmt samrunaskrá er Keahótel í eigu K aquisition ehf. (hér eftir K aquisition). Keahótel á og rekur alls átta hótél á höfuðborgarsvæðinu og á Norðurlandi. ⁵ Auk þess á félagið að fullu dótturfélagin Indín ehf., sem rekur hótelið Reykjavík Lights og Kea Veitingar ehf. (hér eftir Kea Veitingar) sem rekur veitingastaðinn Múlaberg á Akureyri.

Sandhótel er í jafnri eigu Fasta eignarhaldsfélags ehf. (hér eftir Fasti) og Aztiq Fjárfestingarfélag ehf. (hér eftir Aztiq), sem bæði eru eignarhaldsfélög. Hvorki Fasti né Aztiq eru með starfsemi á þeim markaði sem samrunaaðilar starfa á og heldur ekki félög sem Fasti og/eða Aztiq hafa bein eða óbein yfirráð yfir. Sandhótel hóf eiginlegan rekstur í júní árið 2017.

Lantan er samkvæmt samrunaskrá í 58,53% eigu Reirs ehf. (hér eftir Reir) og 41,47% eigu Aztiq. Líkt og áður hefur komið fram er hvorki Aztiq, né félög sem Aztiq hefur bein eða óbein yfirráð yfir, með starfsemi á þeim markaði sem samrunaaðilar starfa. Aðalstarfsemi Reirs er bygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Fram kemur að dótturfélag Reirs, VMT ehf. sé að byggja hótél að Vegmótastíg 7-9 í Reykjavík [...] ⁶. Reir sinnir því ekki og mun ekki sinna hótélrekstri samkvæmt samrunaskrá. Fram kemur að tilgangur Lantans samkvæmt samþykktum sé kaup, sala og eignarhald á verðbréfum, kaup, sala og rekstur fasteigna og lausafjár ásamt lánstarfsemi tengdri rekstrinum og annar skyldur rekstur. Einu eignir Lantans eru fasteignir sem leigðar eru út til hótélreksturs, þ.e. þær fasteignir sem leigðar eru út samkvæmt leigusamningnum sem liggur til grundvallar samrunanum, rekstur bakarís og rekstur herra-fataverslunar.

Katla eignarhaldsfélag er í eigu EINS HÓTELS ehf. Félagið var stofnað í maí 2018. Samkvæmt samrunaskrá keypti Katla eignarhaldsfélag rekstur og eignir tengdar rekstri Hótel Kötlu af Höfðabrekku ehf. (hér eftir Höfðabrekka) þann 20. apríl 2018. Sá samruni sem fólst í þeim kaupum hafi hins vegar ekki uppfyllt veltuskilyrði samkeppnislaga að mati samrunaaðila og var því ekki tilkynningaskyldur til Samkeppniseftirlitsins. Höfðabrekka er í eigu þriggja einstaklinga.

2.1 Markaðir málsins og staða fyrirtækja á þeim

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 markaði frá tveimur sjónarhornum, annars vegar vöru- eða þjónustumarkaðinn og hins vegar landfræðilega markaðinn.

¹ Upplýsingar í hornklofa eru felldar út vegna trúnaðar.

² Trúnaðarmál

³ Trúnaðarmál

⁴ Trúnaðarmál

⁵ Samkvæmt samrunaskrá er um er að ræða Hótel Borg, Apótek Hótel í Reykjavík, Exeter Hótel, Skugga Hótel, Storm Hótel, Hótel Kea á Akureyri, Hótel Norðurland og Hótel Gig við Myvatn.

⁶ Trúnaðarmál



Í samrunaskrá kemur fram að samrunaaðilar telji að skilgreina beri vöru- og þjónustumarkað málsins sem markað fyrir hótलगistingu. Vísa samrunaaðilar í því samhengi m.a. til ákvarðanna Samkeppniseftirlitsins nr. 8/2018, *Kaup S&K eignarhaldsfélags ehf. á Höfðabrekku ehf.* og nr. 12/2018, *Kaup Flugleiðahótela ehf. á Alda Hótel Reykjavík hf.* Þá telja samrunaaðilar enn fremur að leiða megi líkum að því að hinn skilgreindi markaður tengist öðrum mörkuðum fyrir skammtímaleigu á gistingu og að staðganga geti verið til staðar á milli leigu á hótलगistingu og t.d. útleigu á íbúðarhúsnæði í skammtímaleigu. Í öllu falli leiki ekki vafi á að aðrir markaðir fyrir skammtímaleigu á gistingu veiti hinum skilgreinda markaði samkeppnislegt aðhald, sem beri að taka tillit til við mat á stöðu aðila á hinum skilgreinda markaði. Þá taka samrunaaðilar fram að þrátt fyrir að dótturfélag Keahótel, Kea veitingar, starfi á veitingamarkaði sé hlutdeild þess hverfandi að mati samrunaaðila og því ekki tilefni að fjalla nánar um þá starfsemi.

Hvað varðar landfræðilega markaðinn þá telja samrunaaðilar nærtækast að skipta honum eftir landshlutum í samræmi við fyrri ákvarðanir Samkeppniseftirlitsins sbr. ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 8/2018, *Kaup S&K eignarhaldsfélags ehf. á Höfðabrekku ehf.* og ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 12/2018, *Kaup Flugleiðahótela ehf. á Alda Hótel Reykjavík hf.* Þannig líti samrunaaðilar á að landfræðilegur markaður Keahótel afmarkist annars vegar við höfuðborgarsvæðið og hins vegar við Norðurland. Landfræðilegur markaður Sandhótel sé afmarkaður við höfuðborgarsvæðið og landfræðilegur markaður Hótel Kötlu sé afmarkaður við Suðurland.

Með vísan til framangreinds telja samrunaaðilar því að markaðir málsins séu annars vegar markaðurinn fyrir hótलगistingu á höfuðborgarsvæðinu og Norðurlandi í tilviki yfirtöku Keahótel á Sandhótel og að áhrif vegna þess samruna muni gæta á markaðnum fyrir hótलगistingu á höfuðborgarsvæðinu. Hins vegar sé um að ræða markaðinn fyrir hótलगistingu á höfuðborgarsvæðinu, Norðurlandi og Suðurlandi í tilviki yfirtöku Keahótel á Hótel Kötlu. Í því tilviki sé þó engin skörun á landfræðilega markaðnum þar sem samrunaaðilar starfa á ólíkum landfræðilegum mörkuðum, annars vegar á höfuðborgarsvæðinu og Norðurlandi og hins vegar á Suðurlandi.

Samrunaaðilar telja mögulegt að meta stærð umrædda markaða með því að líta til fjölda gistirýma, en einnig með hliðsjón af fjölda gistinóttu. Samkvæmt samrunaskrá var Exeter hótelið, í eigu Keahótel, ekki í rekstri árið 2017, en hótelið komi til með að opna í júlí 2018. Exeter hótelið telji samtals [...] ⁷ herbergi, og muni því fjöldi framboðinna herbergja samrunaaðila á höfuðborgarsvæðinu aukast sem því nemur frá og með opnun hótelsins. Þá standi enn fremur til að fjölga herbergjum á Sandhótel og verða þau þá framvegis [...]. ⁸ Verða hótelerbergi samrunaaðila því samtals [...] ⁹ á höfuðborgarsvæðinu, [...] ¹⁰ á Norðurlandi og [...] ¹¹ á Suðurlandi. Til samanburðar megi benda á að frá síðastliðnum áramótum hafi heildarfjöldi hótelerbergja á höfuðborgarsvæðinu aukist úr 4.987 herbergjum, miðað við desember 2018, í 5.079 herbergi miðað við mars 2018, eða um

⁷ Trúnaðarmál

⁸ Trúnaðarmál

⁹ Trúnaðarmál

¹⁰ Trúnaðarmál

¹¹ Trúnaðarmál



tæplega 100 herbergi, auk þess sem fjölmörg hótélherbergi séu í byggingu á höfuðborgarsvæðinu um þessar mundir. Af þeim sökum telja samrunaaðilar að þessi aukning muni ekki hafa teljandi áhrif á markaðshlutdeild þeirra. Sameiginleg markaðshlutdeild þeirra sé aðeins í kringum [...]%,¹² hvort sem miðað sé við fjölda gistinotta eða fjölda hótélherbergja, þrátt fyrir að þeir starfi að hluta til á sama landfræðilega markaðnum, þ.e. markaðnum fyrir hótélgistingu á höfuðborgarsvæðinu í tilviki yfirtöku Keahótels á Sandhótelu. Að því er varðar yfirtöku Keahótels á Hótel Kötlu, þá starfa samrunaaðilar á ólíkum landfræðilegum mörkuðum. Markaðshlutdeild þeirra er undir [...]%,¹³ á skilgreindum mörkuðum málsins, ef frá er talin markaðshlutdeild á Norðurlandi, [...]%.¹⁴ Þá benda samrunaaðilar á að frá desember 2017 til mars 2018 hafi markaðshlutdeild Keahótels á Norðurlandi farið minnkandi miðað við fjölda hótélherbergja, þ.e. úr [...]%,¹⁵ í [...]%.¹⁶

Samkeppniseftirlitið er sammála því mati samrunaaðila að mál þetta taki til markaða fyrir hótélgistingu. Þá er það afstaða eftirlitsins að landið skiptist í marga landfræðilega markaði en samrunaaðilar starfa á höfuðborgarsvæðinu, á Norðurlandi og á Suðurlandi. Með samrununum er ljóst að keðja Keahótelanna kemur til með að styrkjast á höfuðborgarsvæðinu auk þess sem keðjan mun nú teygja anga sína á Suðurland þar sem Keahótel hefur ekki áður verið starfandi. Hins vegar er ennfremur ljóst að margir öflugir samkeppnisaðilar s.s. Flugleiðahótel, Grand Hótel, Fosshótel, Center Hótelin o.fl. starfa á markaðnum, auk fjölmargra minni hótela og gistiheimila. Þá hefur gríðarleg uppbygging orðið á hlutaðeigandi mörkuðum undanfarin ár, vegna aukinnar eftirspurnar eftir hótélgistingu, og hafa nýir aðilar komið inn á markaðinn, auk þess sem aðilar sem fyrir voru hafa ráðist í fjárfestingar við uppbyggingu og endurnýjun. Með vísan til framangreinds og niðurstöðu málsins er að mati Samkeppniseftirlitsins ekki nauðsynlegt að fjalla nánar um stöðu samrunaaðila á hverjum landfræðifræðilega markaði fyrir sig. Þá er rétt að geta þess að Kea Veitingar, dótturfélag Keahótela rekur veitingaþjónustu. Hlutdeild þeirra á þeim markaði er þó hverfandi og að mati Samkeppniseftirlitsins því ekki tilefni tilefni til þess að fjalla nánar um þá starfsemi samrunaaðila.

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. Í 4. gr. samkeppnislaga kemur fram að markaðsráðandi staða sé fyrir hendi þegar fyrirtæki hefur þann efnahagslega styrk að geta hindrað virka samkeppni á þeim markaði sem máli skiptir og að það geti að verulegu leyti starfað án þess að taka tillit til keppinauta, viðskiptavina og neytenda.

Í þessu máli er um að ræða að fyrirtæki í samskonar starfsemi renna saman. Eins og áður segir starfa þessi fyrirtæki á höfuðborgarsvæðinu, á Norðurlandi og á Suðurlandi, og er

¹² Trúnaðarmál

¹³ Trúnaðarmál

¹⁴ Trúnaðarmál

¹⁵ Trúnaðarmál

¹⁶ Trúnaðarmál



hlutdeild þeirra á áðurnefndum mörkuðum undir þeim mörkum að þau geti talist markaðsráðandi. Þá er ennfremur fyrir að finna aðra öfluga keppinauta á markaðnum fyrir hótulgistingu og á umræddum landfræðilegu mörkuðum. Að gögnum málsins virtum er það niðurstaða Samkeppniseftirlitsins að viðkomandi samruni leiði hvorki til þess að markaðsráðandi staða verði til eða styrkist eða að samkeppni verði raskað að öðru leyti með umtalsverðum hætti.

Að öllu framangreindu virtu er það því 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.

IV.

Ákvörðunarorð:

„Yfirtaka Keahótelshéttis ehf. á rekstri Sandhótelshéttis ehf. annars vegar og Hótelshéttis Kötlu hins vegar felur í sér samruna í skilningi samkeppnislaga. Samkeppniseftirlitið telur ekki forsendur til þess að hafast frekar að í máli þessu.“

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson