



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Mánudagur, 25. júní 2018

Ákvörðun nr. 20/2018

## Samruni Reita fasteignafélags hf. og Vínlandsleiðar ehf.

### I.

#### Málavextir og málsmeðferð

Með bréfi, dags. 22. maí 2018, var Samkeppniseftirlitinu tilkynnt um kaup Reita fasteignafélags hf. (hér eftir Reitir) á öllu hlutafé í Vínlandsleið ehf. (hér eftir Vínlandsleið). Meðfylgjandi erindinu var samrunaskrá í samræmi við 1. mgr. 17. gr. a samkeppnislaga nr. 44/2005, sbr. viðauka I við reglur nr. 684/2008 um tilkynningu samruna og málsmeðferð í samrunamálum, þ.e. svokölluð lengri samrunatilkynning. Eftirlitið mat þá skrá fullnægjandi í samræmi við ákvæði samkeppnislaga nr. 44/2005 og reglur eftirlitsins um tilkynningu og málsmeðferð í samrunamálum. Með bréfi, dags. 8. júní 2018, var samrunaaðilum tilkynnt um það og að þeir frestir sem að eftirlitið hefði til að rannsaka samrunann hefðu byrjað að líða 23. maí 2018.

Undir meðferð málsins gaf Samkeppniseftirlitið keppinautum samrunaaðila færi á að koma fram með sjónarmið sín varðandi áhrif samrunans á samkeppni. Lögðu tvö fyrirtæki fram sjónarmið vegna málsins. Í sjónarmiðunum voru engar athugasemdir gerðar við fyrirhugaðan samruna. Þá hefur Samkeppniseftirlitið aflað upplýsinga um fasteignamarkaðinn undanfarin misseri í tengslum við samrunamál sem hafa verið til rannsóknar hjá eftirlitinu. Hefur eftirlitið fengið gögn og sjónarmið m.a. frá aðilum sem starfa á markaðnum og opinberum aðilum. Að því marki sem Samkeppniseftirlitið telur framangreindar upplýsingar skipta máli fyrir niðurstöðu þessa máls verður þeirra getið í ákvörðun þessari.

### II.

#### Samruninn

Reitir er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði. Fyrir viðskiptin er fasteignasafn þeirra um 445.000 fermetrar að stærð. Helstu fasteignir í eigu félagsins eru Kringlan, Kauphallarhúsið, Höfðabakki 9 og Holtagarðar ásamt fjölmörgum verðmætum fasteignum í miðbæ Reykjavíkur. Félagið er skráð í Kauphöll Íslands og er í dreifðu eignarhaldi. Enginn hluthafi á yfir 15% hlut í félaginu. Stærstu hluthafar þess eru ýmsir fagfjárfestar ásamt Arion banka hf.<sup>1</sup>

Vínlandsleið er fasteignafélag sem leigir út fasteignir til atvinnustarfsemi og hefur yfir að ráða tæplega 18.000 fermetrum af atvinnuhúsnæði. Um er að ræða fimm fasteignir sem

---

<sup>1</sup> Sjá heimasíðu Reita, sótt 13. júní 2018.



staðsettar eru á höfuðborgarsvæðinu.<sup>2</sup> Í samrunaskrá segir að markmið kaupanna sé að auka við eignasafn Reita með eignum sem falli vel að safninu og samræmist vel þeim markmiðum sem Reitir hafa sett sér varðandi fjárfestingastefnu sína, fjarmagnsskipan og arðsemi félagsins. Nýttast innviðir Reita vel við yfirtöku þeirra fasteigna sem hér um ræðir.

### III.

#### Niðurstaða

Samkvæmt 17. gr. samkeppnislaga telst samruni hafa átt sér stað þegar breyting verður á yferráðum til frambúðar, þ.m.t. þegar tiltekið fyrirtæki nær yferráðum að hluta yfir öðru fyrirtæki með því að kaupa eignir þess, sbr. c-lið 1. mgr. ákvæðisins. Samkeppniseftirlitið telur að í kaupum Reita á öllu hlutafé í Vínlandsleiðum felist samruni í skilningi 17. gr. samkeppnislaga.

#### 1. Markaður

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

##### 1.1. Vöru og þjónustumarkaður

Í samrunaskrá kemur fram að Reitir líta á félagið sem þjónustufyrirtæki á sviði útleigu á atvinnuhúsnæði á Íslandi og að tilgangur félagsins sé að eiga, reka og leigja út fasteignir. Helstu eignir félagsins séu atvinnuhúsnæði hér á landi, sem leigð séu út til ótengdra aðila. Líta Reitir svo á að viðskiptavinir þeirra hafi um að velja annars vegar að leigja fasteignir og hins vegar að fjárfesta í fasteignum undir starfsemi sína. Með vísan til þess áliti Reitir að leiga á fasteignum og sala tilheyri sama markaðnum þar sem þeir telja að veruleg staðgang sé þar á milli. Telja Reitir að frá sjónarhóli rekstrarfélaga sé óverulegur munur á því að fjármagna fasteignakaup með lágu höfuðstólsframlagi og lántöku eða með því að leigja fasteign á grundvelli langtímaleigusamnings.

Þá kemur fram að Reitir líti jafnframt svo á að markaðurinn hafi tekið miklum breytingum síðustu ár. Áhrif bankanna hafi dvínað og aðgengi að fjármagni hafi aukist mjög fyrir fyrirtæki. Þá hafi framboð atvinnuhúsnæðis í úthverfum höfuðborgarsvæðisins aukist til muna þar sem fullkláraðar hafi verið eignir sem erfitt hafi verið að klára á árunum eftir efnahagshrunið. Auk þess hafi markaðurinn stækkað með byggingu nýrra fasteigna í öllum tegundum atvinnuhúsnæðis.

Reitir telja ennfremur að eftirspurn eftir húsnæði sé breytilegt og því sé húsnæði gjarnan breytt til að aðlaga það að nýjum þörfum. Því álíta þeir að til markaðar fyrir útleigu á atvinnuhúsnæði teljist allt atvinnuhúsnæði, þ.m.t. verslunar-, hótél- og skrifstofuhúsnæði sem og geymslu- og iðnaðarhúsnæði.

Þá segir í samrunaskrá að þegar vörumarkaðurinn sé skilgreindur þannig að allt atvinnuhúsnæði falli þar undir þá sé það mat Reita að markaðshlutdeild fyrirtækisins sé lág

---

<sup>2</sup> Þær fasteignir eru staðsettar að Vínlandsleið 2-4, Vínlandsleið 6-8, Vínlandsleið 12-14, Vínlandsleið 16 og Norðlingabraut 14.



og gefi alls ekki til kynna að ástæða sé til að hafa áhyggjur af samþjöppun á markaðnum fyrir útleigu á atvinnuhúsnæði. Markaðshlutdeild Vínlandsleiða sé á sama mælikvarða afar lág að mati samrunaaðila.

#### *Mat Samkeppniseftirlitsins*

Við skilgreiningu á markaði/mörkuðum málsins telur Samkeppniseftirlitið rétt að hafa hliðsjón af því með hvaða hætti markaðurinn var skilgreindur í ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 45/2008, *Eignarhald Stoða Eignarhaldsfélags hf. (áður FL Group) í Landic Property ehf. og Þyrpingu hf.*, sbr. einnig ákvarðanir nr. 22/2010, 32/2013, 12/2014, 23/2014, 10/2015, 5/2016, 7/2016, 13/2016 og 9/2017. Samkvæmt framangreindum ákvörðunum var það mat Samkeppniseftirlitsins að útleiga á atvinnuhúsnæði til ótengdra aðila væri sérstakur markaður í samkeppnisréttarlegum skilningi.

Með hliðsjón af gögnum málsins er það mat Samkeppniseftirlitsins að við rannsókn þessa máls hafi ekkert komið fram sem gefi tilkynna að skilgreina beri markaðinn með öðrum hætti en gert hafi verið í fyrri ákvörðunum. Þá er það mat Samkeppniseftirlitsins að í ljósi niðurstöðu þessa máls sé ekki þörf á því að taka afstöðu til þess að hversu miklu marki eignamarkaðurinn hefur áhrif á útleigumarkaðinn. Með vísan framangreinds er markaðurinn sem um ræðir því markaðurinn fyrir útleigu á atvinnuhúsnæði til ótengdra aðila. Undir þessa skilgreiningu falla ekki fasteignafélög sem einvörðungu leigja út fasteignir til fyrirtækja innan sömu fyrirtækjasamstæðu eða fyrirtækja undir yfirráðum sömu aðila og fasteignafélögin sjálf. Rétt er þó að taka fram að Samkeppniseftirlitið kann í síðari málum að taka þessa skilgreiningu þjónustumarkaðar til endurskoðunar. Í því sambandi má nefna að fasteignir með tiltekna eiginleika kunna að tilheyra sérstökum samkeppnismörkuðum. Að svo stöddu er þó ekki tilefni til að taka endanlega afstöðu til þessa.

#### 1.2 Landfræðilegur markaður

Til landfræðilegs markaðar telst það svæði þar sem hlutaðeigandi fyrirtæki eru viðriðin framboð og eftirspurn eftir viðkomandi vöru eða þjónustu, þar sem samkeppnisskilyrði eru nægilega lík og sem unnt er að greina frá nærliggjandi svæðum. Meðal þátta sem skipta máli við mat á viðkomandi landfræðilegum markaði eru eðli og einkenni viðkomandi vöru eða þjónustu, hugsanlegar aðgangshindranir eða neytendavenjur, greinilegur munur á markaðshlutdeild fyrirtækja á viðkomandi svæði og aðliggjandi svæðum eða verðmunur. Fræðilega séð getur landfræðilegur markaður verið ýmist staðbundinn, svæðisbundinn, landsmarkaður eða alþjóðamarkaður.

Að mati samrunaaðila er sá landfræðilegi markaður þar sem samkeppnislegra áhrifa muni gæti hvað helst höfuðborgarsvæðið. Flestar eignir Reita séu staðsettar miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu og fasteignir Vínlandsleiða séu einnig staðsettar í Reykjavík. Samrunaaðilar telja að staðganga sé á milli atvinnuhúsnæðis á öllu höfuðborgarsvæðinu.

Í ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 32/2013, *Samruni Eikar fasteignafélags hf. og SMI hf.*, var landfræðilegi markaðurinn greindur niður í einstök sveitarfélög og, eftir atvikum, eitt eða fleiri sveitarfélög sem mynduðu eitt atvinnu- og búsetusvæði. Höfuðborgarsvæðið féll undir eitt atvinnu- og búsetusvæði og taldist það einn og óskiptur markaður. Eignasafn Reita og Vínlandsleiða eru að stærstu leyti fasteignir sem staðsettar eru á



höfuðborgarsvæðinu. Á grundvelli gagna málsins er ljóst að áhrifa samrunans á samkeppni muni einkum gæta á höfuðborgarsvæðinu.

Með vísan til framangreinds er það niðurstaða Samkeppniseftirlitsins að í máli þessu beri að skilgreina markaðinn þar sem áhrifa vegna samrunans komi til með að gæta sem markaðinn fyrir *leigu á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu til ótengdra aðila*. Rök geta þó staðið til þess að skilgreina landfræðilega markaðinn þrengra, en ekki er talin þörf á því í þessu máli. Þá er ennfremur rétt að áréttta að Samkeppniseftirlitið kann í síðari málum að taka þessa skilgreiningu landfræðilegs markaðar til endurskoðunar.

## **2. Mat á áhrifum samrunans**

Eignasafn Vínlandsleiða tekur til fimm fasteigna sem samanlagt eru tæplega 18.000 fermetrar að stærð. Eftir samrunann verður eignasafn hins sameinaða félags því um 463.000 fermetrar að stærð. Þrjú félög verða áfram langumsvifamestu aðilarnir á markaðnum, þ.e. Reitir, Reginn fasteignafélag hf. og Eik fasteignafélag hf. Samanlagt er eignasafn þessa félaga um milljón fermetrar á skilgreindum markaði þessa máls og í fyrri úrlausnum hefur samanlögð markaðshlutdeild þeirra verið talin um 70%.

Það er niðurstaða Samkeppniseftirlitsins, að virtum gögnum málsins, að ekki séu forsendur til íhlutunar í þessu máli á grundvelli 17. gr. samkeppnislaga.

## **IV. Ákvörðunarorð**

**„Kaup Reita fasteignafélags hf. á Vínlandsleiðum ehf. felur í sér samruna í skilningi 17. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005. Samkeppniseftirlitið telur ekki forsendur til þess að hafast frekar að í máli þessu.“**

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson