



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Mánudagur 17. júlí 2017

Ákvörðun nr. 27/2007

Kaup Regins hf. á hlut í FM-húsum ehf.

I.

Málavextir og málsmeðferð

Með bréfi dags. 14. júní 2017 var Samkeppniseftirlitinu tilkynnt um kaup Regins hf. (hér eftir Reginn) á 55% hlut í FM-húsum ehf. (hér eftir FM-hús). Meðfylgjandi erindinu var samrunaskrá í samræmi við 5. mgr. 17. gr. a. samkeppnislaga nr. 44/2005, sbr. viðauka I við reglur nr. 684/2008 um tilkynningu samruna og málsmeðferð í samrunamálum með síðari breytingum, þ.e. svokölluð lengri samrunatilkynning. Eftirlitið mat þá skrá fullnægjandi og í samræmi við ákvæði samkeppnislaga nr. 44/2005 og reglur eftirlitsins um tilkynningu og málsmeðferð í samrunamálum og var samrunaaðilum tilkynnt um það með bréfi dags. 21. júní sl. Frestur Samkeppniseftirlitsins til að rannsaka samrunann skv. 1. mgr. 17. gr. d. samkeppnislaga byrjaði því að líða frá og með 15. júní sl.

Samkeppniseftirlitið hefur aflað upplýsinga um fasteignamarkaðinn undanfarin misseri í tengslum við samrunamál sem hafa verið til umfjöllunar hjá eftirlitinu. Við rannsókn þessara mála hefur eftirlitið aflað gagna og sjónarmiða frá ýmsum aðilum sem starfa á markaðnum sem og opinberum aðilum. Að því marki sem Samkeppniseftirlitið telur framangreindar upplýsingar skipta máli fyrir athugun þessa máls verður þeirra getið.

II.

Samruninn

Samruninn felur í sér kaup Regins á 55% hlutafjár í FM-húsum. Í kjölfar viðskiptanna verður Reginn áfram rekið sem hlutafélag skv. lögum nr. 2/1995 og verður hlutafé félagsins áfram skráð í Kauphöll Íslands. FM-hús verður rekið sem aðskilið einkahlutafélag skv. lögum nr. 138/1994.

Í samrunaskrá segir að Reginn sé fasteignafélag sem fjárfesti í, leigi út og annast rekstur atvinnuhúsnæðis. Ennfremur segir í samrunaskránni að fyrir þessi viðskipti sé fasteignasafn Regins 121 fasteign og sé heildarstærð þeirra um 314.000 fermetrar. Þá sé yfir 95% fasteignasafnsins er í útleigu. Stærstu fasteignir þess séu verslunarmiðstöðin Smáralind í Kópavogi og Egilshöll í Grafarvogi. Félagið er hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og er skráð í Kauphöll Íslands. Enginn hluthafi á yfir 15% hlut í félaginu og eru stærstu hluthafar þess ýmsir fagfjárfestar.

Í samrunaskrá segir að FM-hús sé fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á skóla- og atvinnuhúsnæði. Þar segir að fasteignasafn félagsins innihaldi fimm fasteignir og sé heildarstærð þeirra um 10.000 fermetrar, þar af sé hlutfall skólabygginga um 84%.



Um er að ræða þrjár fasteignir sem staðsettar eru á höfuðborgarsvæðinu.¹ Þá á FM-hús tvö dótturfélög í 100% eigu, þ.e. Hörðuvellir sem sér um eignarhald og rekstur fasteignar og Hafnarlóð sem sér um eignarhald og rekstur fasteignar.²

Í samrunaskrá segir að markmið kaupanna sé að styrkja afkomu og fjárhagslega stöðu Regins. Tilgangur þeirrar fjárfestingar sé að kaupa gott og arðbært eignasafn sem mun að ákveðnum tíma liðnum verða alfarið í eigu Regins. Fjárfestingin sé í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins og er einnig í samræmi við þá sýn að fjölga samstarfsverkefnum þar sem einkaaðilar og opinberir aðilar vinna saman að uppbyggingu og rekstri verkefna. Með fjárfestingunni sjá samrunaaðilar auk þess tækifæri til að nýta styrk og getu félagsins til frekari vaxtar.

III.

Niðurstaða

Samkvæmt 17. gr. samkeppnislaga telst samruni hafa átt sér stað þegar breyting verður á yfirráðum til frambúðar, þ.m.t. þegar tiltekið fyrirtæki nær yfirráðum að hluta yfir öðru fyrirtæki með því að kaupa eignir þess, sbr. c-lið 1. mgr. ákvæðisins. Samkeppniseftirlitið telur að í kaupum Regins á 55% hlut í FM-húsum felist samruni í skilningi 17. gr. samkeppnislaga.

1. Markaður málsins

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 þjónustumarkaðinn og hins vegar landfræðilega markaðinn.

1.1 Vöru- og þjónustumarkaður

Mat samrunaaðila

Samrunaaðilar líta svo á að sá markaður sem rétt sé að miða við sé sala og leiga atvinnuhúsnæðis. Byggja þeir álit sitt á því að staðganga milli þess að leigja húsnæði eða fjárfesta í því sé það mikil að um sama samkeppnismarkaðinn sé að ræða. Því til stuðnings er nefnt að þeir telji fullvíst að lítil en varanleg hækkun á leiguverði myndi leiða til þess að eftirspurn eftir húsnæði til kaupa myndi aukast og öfugt. Jafnframt er því haldið fram að fjármögnun til kaupa á atvinnuhúsnæði sé orðin mun aðgengilegri nú en á árunum eftir hrun bankanna haustið 2008.

Að mati samrunaaðila stendur meginhluti fasteignasafns FM-húsa utan við hefðbundinn markað fyrir sölu og leigu á atvinnuhúsnæði, enda sé um að ræða mjög sérhæft húsnæði í langtímaleigu sem er hvorki almennt framboð á né eftirspurn eftir, nema einungis til notkunar sem húsnæðið er hannað og byggt fyrir, í þessu tilviki hverfissskólar og –leiksskólar.

¹ Þær fasteignir sem um ræðir eru: Krúvás 1, Krúvás 2 og Bæjarhraun 8.

² Fasteignirnar eru að Tjarnarbraut 30 og að Vesturbrú 7.



Fallist Samkeppniseftirlitið ekki á framangreinda markaðsskilgreiningu telja samrunaaðilar markað málsins vera markað fyrir útleigu á atvinnuhúsnæði. Til þessa markaðar myndi teljast allt atvinnuhúsnæði sem er til leigu, óháð því hvort leigan sé til tengdra aðila eða ekki.

Mat Samkeppniseftirlitsins

Við skilgreiningu á þeim markaði eða mörkuðum er framangreindan samruna varðar telur Samkeppniseftirlitið rétt að byggja á þeirri skilgreiningu sem fram kemur 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 og 12/2014, 23/2014, 10/2015, 5/2016, 7/2016, 13/2016 og 9/2017. Í þeim ákvörðunum hefur komið fram að eftirlitið líti svo á að útleiga á atvinnuhúsnæði til ótengdra aðila sé sérstakur markaður í samkeppnisréttarlegum skilningi.

Með hliðsjón af gögnum málsins er afstaða Samkeppniseftirlitsins til markaðsskilgreiningar óbreytt og 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 tilkeyra sérstökum samkeppnismörkuðum. Að svo stöddu er þó ekki tilefni til þess 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, einkum vegna þess að samkeppnisskilyrði eru greinilega frábrugðin á þeim 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.

Í ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 32/2013, *Samruni Eikar fasteignafélags hf. og SMI hf.* var hinn landfræðilegi markaður greindur niður í einstök sveitarfélög og eftir atvikum, eitt eða fleiri sveitarfélög sem mynda eitt atvinnu- og búsetusvæði. Höfuðborgarsvæðið féll undir eitt atvinnu- og búsetusvæði og telst það einn og óskiptur markaður. Eignasafn FM-húsa eru allt staðsett á höfuðborgarsvæðinu. Því er ljóst að mögulegra áhrifa samrunans á samkeppni gætir einungis á höfuðborgarsvæðinu.

Í þessu máli er það mat Samkeppniseftirlitsins að nægjanlega nákvæmt sé að skilgreina markaðinn þar sem áhrifa gætir sem *leiga 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. Rétt er því að áréttta að Samkeppniseftirlitið kann í síðari málum að taka þessa skilgreiningu landfræðilegs markaðar til endurskoðunar.

2. Mat á áhrifum samrunans

Þau viðskipti sem hér eiga sér stað fela í sér óverulega samþjöppun á skilgreindum markaði þessa máls. Eignasafn FM-húsa er tekur einungis til fimm fasteigna sem samanlagt eru tæpir 10.000 fermetrar að stærð. Eftir fjárfestingar Regins verður eignasafn hins sameinaða félags um 320.000 fermetrar að stærð. Þrjú félög verða áfram langumsvifamestu aðilarnir á markaðnum, þ.e. Reitir fasteignafélag hf., 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%.

Að öllu framangreindu virtu telur Samkeppniseftirlitið að samruni þessi hafi engin skaðleg áhrif á samkeppni. Samkeppni er því ekki að raskast með umtalsverðum hætti og hvorki er markaðsráðandi staða að myndast né slík staða að styrkjast. Því er það mat Samkeppniseftirlitsins að ekki séu forsendur til íhlutunar í þessu máli á grundvelli 17. gr. samkeppnislaga.

IV.

Ákvörðunarorð

„Kaup Regins hf. á 55% hlut í FM-húsum ehf. fela 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