



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Reykjavík, 17. febrúar 2017

Ákvörðun nr. 9/2017

## **Kaup Eikar fasteignafélags hf. á Slippnum fasteignafélagi ehf.**

### **I.**

#### **Málavextir og málsmeðferð**

Með bréfi dags. 16. janúar 2017 var Samkeppniseftirlitinu tilkynnt um kaup Eikar fasteignafélags hf. (Eik) á öllu hlutafé í Slippnum fasteignafélagi ehf. (Slippurinn) sem er eignarhaldsfélag utan um fasteign sem nýtt er undir hótélrekstur. Meðfylgjandi erindinu 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, sbr. síðari breytingar á þeim reglum, þ.e. svokölluð styttri samrunatilkynning. Eftirlitið mat þá skrá fullnægjandi og í samræmi við ákvæði samkeppnislaga og reglur eftirlitsins um tilkynningu og málsmeðferð í samrunamálum og var samrunaaðilum tilkynnt um það með bréfi dags. 19. janúar sl. Frestur Samkeppniseftirlitsins til að rannsaka samrunann skv. 1. mgr. 17. gr. d. samkeppnislaga byrjaði því að líða frá og með 17. janúar sl.

Samkeppniseftirlitið hefur aflað upplýsinga um fasteignamarkaðinn undanfarin misseri í tengslum við samrunamál sem hafa verið til umfjöllunar hjá eftirlitinu. Við rannsókn þessa máls hefur eftirlitið aflað gagna og sjónarmiða m.a. frá aðilum sem starfa á markaðnum og opinberum aðilum. Eftir því sem tilefni þykir til fyrir niðurstöðu þessa máls verður þeirra getið.

### **II.**

#### **Samruninn**

Eik er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði ásamt því að stunda hótélrekstur. Fyrir viðskiptin er eignasafn félagsins rúmlega 270.000 fermetrar að stærð en þar af eru um 230.000 fermetrar á höfuðborgarsvæðinu. Eignasafn félagsins er af ýmsum tegundum og stærðum og í yfir 500 leiguingum. Um 80% af eignasafni félagsins er verslunar- eða skrifstofuhúsnæði auk þess sem félagið á nokkuð af fasteignum þar sem reknir eru veitingastaðir og hótél. Mikill meirihluti fasteigna félagsins er staðsettur á helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarsvæðisins.<sup>1</sup> Helsta eign fyrirtækisins á landsbyggðinni er Glerártorg á Akureyri, þar sem rekin er stærsta verslunarmiðstöðin á landsbyggðinni.

---

<sup>1</sup> Á heimasíðu og ársskýrslu Eikar er umfjöllun um hvað fyrirtækið telur til helstu viðskiptakjarna höfuðborgarsvæðisins. Þannig telur fyrirtækið Miðbæ Reykjavíkur, Glæsibæ, Hafnarsvæði Reykjavíkur, Miðsvæði Reykjavíkur (póstnúmer 105 og 108), Mjódd og Smárann teljast til helstu viðskiptakjarna svæðisins.



Í samrunaskrá kemur fram að fasteignir í eigu Slippsins fasteignafélags hýsi 170 hótélherbergi. Fasteignirnar eru staðsettar að Mýrargötu í miðbæ Reykjavíkur og er hótél undir vörumerkinu Icelandair Hotel Reykjavik Marina rekið í þeim.<sup>2</sup> Ásamt því að leiða til samþjöppunar á markaðnum fyrir útleigu atvinnuhúsnæði hafa því þessi viðskipta einnig í för með sér óbeina aðkomu Eikar að rekstri hótels í miðbæ Reykjavíkur. Fyrirtækið kemur að slíkum rekstri, bæði með hótélrekstri í eigin eignum og með eignarhaldi á fasteignum þar sem rekin eru hótél af ótengdum aðilum. Þannig felur aðkoma fyrirtækisins að Radison Blu 1919 hotel í sér yferráð fyrirtækisins yfir hótelinu sbr. ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 13/2016 *Kaup Eikar fasteignafélags hf. á Radison Blu 1919 Hotel*. Í þessu tilfalli er þó um fjárfestingu fyrirtækisins á fasteignafélagi sem á þær eignir þar sem Icelandair Hotel Reykjavik Marina er rekið en gert er ráð fyrir því að Icelandair muni halda áfram að leigja húsnæðið af Eik.

### 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 Eikar á öllu hlutafé í Slippnum 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 frá tveimur sjónarhornum, annars vegar vöru- eða þjónustumarkaðinn og hins vegar landfræðilega markaðinn.

##### 1.1 Útleiga á atvinnuhúsnæði til ótengdra aðila

Við skilgreiningu á þeim markaði sem Eik starfar á 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, 6/2016, 7/2016 og 13/2016. Í þeim ákvörðunum hefur komið fram að eftirlitið líti svo á að *útleiga á atvinnuhúsnæði til ótengdra aðila* sé sérstakur markaður í samkeppnisréttarlegum skilningi. Rétt er þó að taka fram að Samkeppniseftirlitið kann í síðari málum að taka þessa skilgreiningu þjónustumarkaðar til endurskoðunar.

Í fyrri ákvörðunum hefur Samkeppniseftirlitið greint hinn landfræðilega markað niður í einstök sveitarfélög og eftir atvikum, eitt eða fleiri sveitarfélög sem mynda eitt atvinnu- og búsetusvæði. Höfuðborgarsvæðið hefur t.a.m. talist einn og óskiptur markaður. Mögulegt er jafnframt að skipta landfræðilega markaðnum enn frekar niður og taka þá mið t.a.m. af þeim einkennum sem einstök svæði innan höfuðborgarsvæðisins hafa, s.s. eins og finna má í uppskiptingu Eikar á skilgreindum viðskiptakjörnum innan

---

<sup>2</sup> Í Slippnum fasteignafélagi ehf. eru fleiri eignir, þó er ekki tilefni til þess að fjalla um þær eignir en þær eru undir 1.000 fermetrar að stærð samanlagt.



höfuðborgarsvæðisins. Þannig er jafnframt hægt að færa rök fyrir því að rétt sé að skilgreina sérstaka markaði með fasteignir til útleigu með tiltekna eiginleika á afmörkuðum svæðum. Á það sérstaklega við um atvinnugreinar þar sem nauðsynleg forsenda þess að hefja samkeppni er að unnt sé að útvega fasteign með rétta eiginleika á réttu svæði. Samþjöppun á eignarhaldi fasteigna með ákveðna eiginleika á tilteknu svæði getur þannig fært aðilum markaðsstyrk sem leitt getur til hærra verðs og minni gæða en ella.<sup>3</sup>

Þá er rétt að geta þess sem fram kemur í samrunaskrá að rök geti staðið til þess að skipta skuli atvinnuhúsnæðismarkaði enn frekar í undirmarkaði. Er vikið að því að verslunar-, skrifstofu- eða iðnaðarhúsnæði geti talist sérstakir samkeppnismarkaðir. Telja samrunaaðilar jafnframt að rök kunni að standa til þess að fasteignir undir hótélrekstur sé sérstakur markaður. Ennfremur er ljóst af heimasíðum og fjárfestakynningum allra stóru fasteignafélaganna að þau skipta eignasafni sínu upp í flokka eftir tegundum og staðsetningu húsnæðis.<sup>4</sup> Gefur það sterkar vísbendingar fyrir því að skilgreina megi markaðinn fyrir *útleigu á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu til ótengdra aðila* með þrengri hætti en hingað til hefur verið gert, s.s. *markað fyrir útleigu á fasteignum undir hótélrekstur í Miðbæ Reykjavíkur*. Telur Samkeppniseftirlitið þó ekki nauðsynlegt að taka afstöðu til þess í máli þessu.

## 1.2 Markaður fyrir leigu á gistirými

Í samrunaskrá kemur fram að Eik leigi út fasteignir sem nýttar eru undir hótélrekstur. Hér að framan hefur komið fram að fyrirtækið fer með yfirráð yfir Radisson Blu 1919 Hotel í skilningi samkeppnislaga. Samrunaaðilar telja að jafnvel þó að markaðurinn væri afmarkaður við útleigu á atvinnuhúsnæði fyrir hótélrekstur væri ljóst að markaðshlutdeild samrunaaðila væri óveruleg. Eru taldir upp nokkur fjöldi keppinauta og vísað til þess að 4.615 hótélherbergi hafi verið í Reykjavík í lok nóvember 2016.<sup>5</sup> Enn fremur segir að hótélherbergi á Ícelandair Reykjavík hotel Marina séu 170. Þá segir að samanlagt séu 170 önnur hótélherbergi í fasteignum í eigu Eikar.<sup>6</sup> Af þessum gögnum virtum lítur fyrirtækið svo á að hlutdeild fyrirtækisins í fjölda hótélherbergja á höfuðborgarsvæðinu sé 7,3%.

## 2. Samkeppnisleg áhrif samrunans

Meginstarfsemi Eikar er rekstur og útleiga á atvinnuhúsnæði og er fyrirtækið eitt af þremur stærstu fasteignafélögum landsins. Samanlagt eru þessi félög með þórrann af markaðnum fyrir *útleigu atvinnuhúsnæðis til ótengdra aðila*. Hið stærsta er Reitir en eignasafn fyrirtækisins eru 440.000 fermetrar.<sup>7</sup> Reginn er næst stærst með 320.000

---

<sup>3</sup> Í hagfræðilegum skilningi er besta markaðsniðurstaðan og hagkvæmasta nýting framleiðsluþátta þjóðfélagsins við fullkomna samkeppni. Sé skilyrðum fyrir tilvist fullkominnar samkeppni fullnægt er markaðurinn í Pareto jafnvægi sem merkir að enginn markaðsaðili geti aukið ábata sinn án þess að annar markaðsaðili tapi ábata. Að öðru jöfnu leiðir aukinn markaðsstyrkur aðila til þess að markaðurinn færist fjær þeirri niðurstöðu fengist með fullkominni samkeppni og þar með verri markaðsniðurstöðu.

<sup>4</sup> Eikar, Reita og Regins.

<sup>5</sup> Þeir keppinautar sem taldir eru upp eru: Center hótél, Keahótél, Grand Hótél, Hótél Klettur, Hótél Cabin, Radisson Blu Saga, Hótél Ísland og Hótél Frón. Í samrunaskrá kemur fram að fjöldi hótélherbergja byggji á gögnum frá Hagstofu Íslands.

<sup>6</sup> Að Austurstræti 6 eru 30 hótélherbergi, Pósthússtræti 2 eru 88 og að Þingholtsstræti 5 eru 52 herbergi.

<sup>7</sup> Samkvæmt heimasíðu fyrirtækisins, sótt 14. febrúar 2017.



fermetra og Eik hið þriðja stærsta með 278.000 fermetra.<sup>8</sup> Í ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 21/2014 *Kaup FAST-1 slhf. á HTO ehf.* kom fram að samanlögð markaðshlutdeild þessa þriggja aðila væri um 70% af heildarmarkaðinum fyrir útleigu á atvinnuhúsnæði til ótengdra aðila. Frá því að sú ákvörðun var birt hefur eignasafn þessa þriggja stærstu fyrirtækja stækkað um u.þ.b. 100.000 fermetra. Ljóst er að Eik er minnsta fasteignafélagið af þessum þremur og er fyrirtækið með um fimmtungshlutdeild á markaði fyrir *útleigu atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu til ótengdra aðila*. Þá er heildarfjöldi alls atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu á sjötta milljón fermetra og ljóst að meirihluti þeirra fasteigna er ekki á skilgreindum markaði þessa máls. Engu að síður veitir hluti þeirra eigna fyrirtækjum sem stunda útleigu á atvinnuhúsnæði til ótengdra aðila samkeppnislegt aðhald.

Fasteignir í eigu Slippsins fasteignafélags eru samanlagt um 4.000 fermetrar og er hlutdeild fyrirtækisins á skilgreindum markaði málsins undir 0,3%. Þá hýsa eignirnar um 170 hótélherbergi af nær 5000 á höfuðborgarsvæðinu. Þessi viðskipti leiða því til óverulegrar samþjöppunar á markaði fyrir *útleigu á atvinnuhúsnæði til ótengdra aðila á höfuðborgarsvæðinu*. Þá er ekki ástæða til að ætla að samruninn leiði til samkeppnishindrana á markaði fyrir gistirými sbr. fyrri umfjöllun þar sem fram kemur að hlutdeild Eikar í hótélherbergjum á höfuðborgarsvæðinu sé innan við 8%.

Að öllu framangreindu virtu telur Samkeppniseftirlitið að í þessu máli séu áhrif á samkeppni ekki þannig að hún raskist með umtalsverðum hætti. Þá er markaðsráðandi staða ekki að myndast eða slík staða að styrkjast. Þessi niðurstaða byggir eins áður segir á því að fasteignafélögin séu óháð hvoru öðru þrátt fyrir víðtæk eignatengsl. Það er því mat eftirlitsins að ekki séu forsendur til íhlutunar í þessu máli á grundvelli 17. gr. samkeppnislaga. Samkeppniseftirlitið vill þó árétta að frekari samþjöppun á þessum markaði, þar sem mikil tengsl eru á milli starfandi félaga, er líkleg til að verða samkeppnisyfirvöldum tilefni til ítarlegri rannsókna auk þess sem mögulegt er að markaðir verði skilgreindir þrengra í ókomnum ákvörðunum.

#### **IV. Ákvörðunarorð:**

**„Kaup Eikar fasteignafélags hf. á á Slippnum fasteignafélagi ehf.  
fela í sér samruna í skilningi 17. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005.  
Samkeppniseftirlitið telur ekki forsendur til að aðhafast vegna samrunans.“**

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson

---

<sup>8</sup> Sótt á heimsíður fyrirtækjanna þann 14. febrúar 2017.

