

Samruni Stefnis hf., SRE III ehf. og Heimstaden ehf.

1. Þann 6. febrúar 2024 var Samkeppniseftirlitinu tilkynnt um kaup SRE III slhf. (hér eftir „SRE III“) á öllu hlutafé í Heimstaden ehf. (hér eftir „Heimstaden“). Með tilkynningunni fylgdi styttri samrunaskrá í samræmi við 5. og 6. mgr. 17. gr. a samkeppnislaga nr. 44/2005 og reglur Samkeppniseftirlitsins nr. 1390/2020. Með bréfi dags. 20. febrúar 2024 upplýsti Samkeppniseftirlitið að nefnd samrunatilkynning teldist fullnægjandi. Með hliðsjón af 2. mgr. 8. gr. reglna Samkeppniseftirlitsins um tilkynningu og málsmeðferð í samrunamálum nr. 1390/2020 byrjuðu frestir til að rannsaka samrunann að líða 7. febrúar 2024. Við athugun á samrunanum leit Samkeppniseftirlitið til upplýsinga í samrunaskrá, fyrirliggjandi gagna og fyrri ákvarðana eftirlitsins.
2. Samkvæmt 17. gr. samkeppnislaga telst samruni hafa átt sér stað þegar breyting verður á yferráðum til frambúðar. Með kaupunum eignast SRE III allt hlutafé í Heimstaden. Með hliðsjón af framangreindu er að mati Samkeppniseftirlitsins um að ræða samruna í skilningi 17. gr. samkeppnislaga.¹
3. Í samrunaskrá kemur fram að SRE III sé sérhæfður framtakssjóður sem stofnaður var árið 2023 og sé rekinn af Stefni. Sjóðurinn starfar eftir lögum nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Eignarhaldið á sjóðnum verður dreift meðal hluthafa en þeir verða alfarið íslenskir lífeyrissjóðir að sögn samrunaaðila í samrunaskrá. Í samrunaskrá kemur einnig fram að Heimstaden sé leigufélag sem bjóði upp á langtímaleigu fyrir einstaklinga. Það sé með íbúðir til leigu á höfuðborgarsvæðinu, Suðurnesjum, Vesturlandi, Suðurlandi, Austurlandi og Akureyri.
4. Telji Samkeppniseftirlitið að samruni hindri virka samkeppni getur stofnunin gripið til íhlutunar með setningu skilyrða sem tryggja eiga virka samkeppni, sbr. 17. gr. c samkeppnislaga. Í ákvörðun þessari er gerð grein fyrir forsendum fyrir íhlutun vegna þess samruna sem hér er til umfjöllunar. Einnig er gerð grein fyrir þeim skilyrðum sem eftirlitið telur nauðsynlegt að samrunaaðilar lúti í starfsemi sinni í þeim tilgangi að koma í veg fyrir samkeppnislegar hindranir sem samruninn myndi annars geta leitt til.
5. Af hálfu samrunaaðila er á því byggt í samrunaskrá að sá markaður sem Heimstaden starfi á sé markaður fyrir leigu á almennu íbúðarhúsnæði. Í því samhengi benda samrunaaðilar til ákvarðana Samkeppniseftirlitsins nr. 40/2023 *Kaup Búseta húsnæðissamvinnufélags á íbúðum í eigu Heimstaden ehf.*, nr. 12/2017, *Kaup Almenna leigufélagsins ehf. á BK eignum ehf.* og 35/2016, *Kaup Almenna leigufélagsins ehf. á Leigufélaginu Kletti ehf.* Samrunaaðilar telja landfræðilega markaði málsins ná til þeirra atvinnu- og búsetusvæða þar sem íbúðir Heimstaden eru staðsettar,

¹ Í fyrri ákvörðunum Samkeppniseftirlitsins hefur það verið mat eftirlitsins að sjóðir í rekstri fjármálafyrirtækja séu taldir vera undir yferráðum viðkomandi fjármálafyrirtækis í skilningi samkeppnislaga. Sjá hér t.d. ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 43/2019, *Samruni Sjóðsins AU 3 ehf. og Málmsteypu Þorgríms Jónssonar ehf.* og ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 3/2023, *Yfirtökuboð Alfa Framtaks á Origo.*



þ.e. höfuðborgasvæðið, Suðurnes (Reykjanesbær), Vesturland (Akranes), Suðurland (Árborg), Austurland (Fjarðabyggð og Akureyri ásamt Eyjafjarðarsvæðinu).

6. Að mati Samkeppniseftirlitsins hefur ekkert komið fram við rannsókn málsins sem getur tilefni til að skilgreina markaði málsins með öðrum hætti en samrunaaðilar hafa talið og gert hefur verið í fyrri ákvörðunum Samkeppniseftirlitsins, þótt ekki þurfi að taka endanlega afstöðu til markaðsskilgreininga í þessu máli hvorki er varðar vörumarkað málsins né landfræðilega markaði í ljósi niðurstöðu þess með sátt og skilyrðum sem samrunaaðilar lögðu til.
7. Þar sem ekki er skörun í starfsemi samrunaaðila eða félaga í samstæðu þeirra, né er kaupandi að taka yfir starfsemi fyrirtækis sem framleiðir og/eða selur aðföng í starfsemi hins, er hvorki um láréttan né lóðréttan samruna að ræða. Ljóst er því að fjárfesting og kaup SRE III á Heimstaden telst til samsteypusamruna í samkeppnisréttarlegum skilningi. Samkeppnisleg áhrif skapast því ekki vegna aukinnar samþjöppunar. Hins vegar liggur fyrir að mögulegir samkeppnisbrestir kunni að skapast vegna eignarhalds og tengsla viðskiptabanka, þ.e. Arion banka og Stefnis, á fyrirtæki í almennum samkeppnisrekstri sem er alls ótengdur fjármálastarfsemi.
8. Samkeppniseftirlitið hefur frá hruni beitt sér gagnvart samkeppnisbrestum sem stafað geta af eignarhaldi banka og lífeyrissjóða á atvinnufyrirtækjum, en eignarhald þessara aðila getur við tilteknar aðstæður skapað hættu á samkeppnishindrunum. Samruni þessi er þó ólíkur því þegar viðskiptabanki á beinan eignarhlut í fyrirtæki á samkeppnismarkaði. Hér er um að ræða að dótturfélag Arion banka, Stefnir, stofnar, stýrir og rekur fjárfestingarsjóð sem fjárfestir og nær yferráðum í atvinnufyrirtæki.
9. Þrátt fyrir það lítur Samkeppniseftirlitið svo á að í eignarhaldi Arion banka á Stefni og þeim yferráðum í atvinnufyrirtækjum sem Stefnir býr yfir, felist sterk tengsl sem geti undir vissum kringumstæðum verið grundvöllur samkeppnisbresta. Í því sambandi má nefna að hvati getur verið fyrir viðkomandi samstæðu að halda viðskiptum innan hennar og beina fyrirtækjum í viðskipti við fyrirtæki innan samstæðunnar. Meðal annars af þessum ástæðum hefur Samkeppniseftirlitið talið nauðsynlegt að setja skilyrði sem mæla fyrir um sjálfstæði viðkomandi fyrirtækja.
10. Snemma í málsmeðferðinni lýsti SRE III yfir vilja sínum til að gangast undir sátt í málinu á grundvelli 17. gr. f samkeppnislaga með það að markmiði að sporna gegn skaðlegum hagsmunatengslum eða öðrum samkeppnishindrunum sem stafað gætu m.a. af eignarhaldi SRE III á Heimstaden, og beinu eða óbeinu eignarhaldi sjóðsins í öðrum atvinnufyrirtækjum ef til þess kemur. Tilkynnandi og samrunaaðili lét Samkeppniseftirlitinu í té tillögur að skilyrðum samhliða samrunaskrá.
11. Með ákvörðun þessari og þeirri sátt sem greinir í ákvörðunarorði hafa Stefnir, Arion og Samkeppniseftirlitið sammælt um skilyrði sem ætlað er koma í veg fyrir neikvæð samkeppnisleg áhrif sem geta hlotist af yferráðum Stefnis og sjóða þess á fyrirtækjum á samkeppnismarkaði, með heildstæðri sátt sem ekki er atviksbundin og tekur á áður nefndum atriðum og sömu hagsmunaárekstrum sem fyrri sáttir aðilanna hafa varðað, án tillits til þess hvaða fyrirtæki eða fjárfestingar eiga í hlut hverju sinni.
12. Í máli þessu hafa Stefnir og Arion banki því gengist undir skilyrði sem tryggja eiga meðal annars sjálfstæði SRE III, og dótturfélaga, gagnvart bankanum. Samkeppniseftirlitið lítur svo á að þar með sé komið í veg fyrir mögulegar samkeppnisraskanir sem annars kynnu að leiða af aðkomu samstæðu Arion banka að samrunanum og yfirtöku viðkomandi fyrirtækis. Einnig lítur



Samkeppniseftirlitið svo á að sáttin komi í veg fyrir mögulega röskun á samkeppni sem kynni að leiða af almennri aðkomu Stefnis og Arion að fyrirtækjum á samkeppnismarkaði og jafnvel í keppinautum. Í síðari málum kunna þó tiltekin tengsl eða samþjöppun á mörkuðum að koma til sjálfstæðrar skoðunar, t.a.m. ef sjóðir í rekstri og umsjón Stefnis fjárfesta í fyrirtækjum í samkeppni við félög sem sjóðir þess eiga fyrir.

13. Aðilarnir undirrituðu sáttina hinn 11. mars 2024 og eru skilyrði hennar með þeim hætti sem greinir í ákvörðunarorði, sbr. 17. gr. f samkeppnislaga. Þarfnast þau ekki frekari skýringar. Lauk því rannsókn málsins á fyrsta fasa.

Ákvörðunarorð:

„Kaup SRE III slhf. á öllu hlutafé í Heimstaden ehf. fela í sér samruna í skilningi samkeppnislaga. Með heimild í 17. gr. c samkeppnislaga setur Samkeppniseftirlitið samrunanum skilyrði, sbr. sátt eftirlitsins og samrunaaðila, dags. 11. mars 2024. Með setningu eftirfarandi skilyrða er ekki þörf á ógildingu samrunans.

SÁTT

Samkeppniseftirlitsins, Stefnis hf. og Arion banka hf. varðandi sjálfstæði atvinnufyrirtækja

Stefnir hf. (hér eftir „**Stefnir**“), Arion banki hf. (hér eftir „**Arion**“) sem móðurfélag Stefnis og Samkeppniseftirlitið hafa gert með sér sátt í samræmi við 17. gr. f samkeppnislaga nr. 44/2005 og reglna nr. 880/2005 um málsmeðferð Samkeppniseftirlitsins sem skal gilda um eignarhald sérhæfðra sjóða í rekstri Stefnis á atvinnufyrirtækjum.

1. gr.

Almennt

Markmið sáttar þessarar er að sporna gegn skaðlegum hagsmunatengslum eða öðrum samkeppnishindrunum sem stafað geta af yfirráðum Arion, Stefnis eða sérhæfðra sjóða í rekstri Stefnis, sbr. 4. gr. laga nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða („**sjóðirnir**“), á atvinnufyrirtækjum („**atvinnufyrirtæki**“), sem og beinu og óbeinu eignarhaldi hluthafa sjóðanna á keppinautum slíkra atvinnufyrirtækja. Skal Stefnir eins og því frekast er unnt tryggja sjálfstæði atvinnufyrirtækja á þeim mörkuðum sem þau og dótturfélög þess starfa á.

2. gr.

Sjálfstæði atvinnufyrirtækja

- a) Stjórnarmenn atvinnufyrirtækja skulu vera óháðir Arion. Þeir teljast óháðir ef þeir eru ekki starfsmenn eða stjórnarmenn hjá bankanum, framkvæmdastjórar eða stjórnarmenn hjá fyrirtækjum þar sem bankinn eða dótturfélög eiga meira en 20% eignarhlut, eru ekki makar stjórnarmanns eða framkvæmdastjóra (forstjóra) hjá ofangreindum aðilum eða skyldir þeim í beinan legg. Einnig telst stjórnarmaður óháður ef hann er ekki verulega háður Arion eða tengdum félögum í störfum sínum. Þeir sem t.d. sinna reglubundið hagsmunagæslu og/eða ráðgjafarstörfum fyrir framangreinda aðila og hafa meirihluta tekna sinna af viðskiptum við þá uppfylla ekki þetta skilyrði. Þó er heimilt að skipa starfsmenn Stefnis sem uppfylla önnur skilyrði þessarar sáttar, í stjórn atvinnufyrirtækja.
- b) Þeir sem Stefnir skipar í stjórn atvinnufyrirtækja skulu ekki vera tengdir keppinautum viðkomandi atvinnufyrirtækis í gegnum atvinnu, stjórnarsetu eða eignarhald. Sama á við um maka ofangreindra aðila í gegnum atvinnu sem lykilstarfsmenn, stjórnarsetu eða



eignarhald. Sama á einnig við um forstjóra, framkvæmdastjóra og lykilstarfsmenn sem Stefnir kemur að ráðningu á.

- c) Forstjórar og framkvæmdastjórar atvinnufyrirtækja sem Stefnir kemur að ráðningu á, svo og stjórnarmenn sem sitja í stjórn atvinnufyrirtækja fyrir hönd Stefnis, skulu undirrita yfirlýsingu. Í henni felst að hlutaðeigandi lýsir því yfir að hann hafi kynnt sér þau fyrirmæli sem felast í sátt þessari og hann heiti því að virða þau að öllu leyti að viðlagðri ábyrgð.

3. gr.

Upplýsingagjöf til hluthafa atvinnufyrirtækja

Stjórn og starfsmenn atvinnufyrirtækja skulu haga samskiptum við hluthafa viðkomandi atvinnufyrirtækis með þeim hætti að samkeppni á þeim mörkuðum sem atvinnufyrirtækið starfar á sé ekki raskað. Í upplýsingamiðlun til hluthafa atvinnufyrirtækis, sem á eignarhlut í keppinaut viðkomandi atvinnufyrirtækis, skal þess gætt að aðeins séu veittar nauðsynlegar upplýsingar sem hluthafar eiga rétt til í krafti eignarhalds síns, og eðlilegt má telja að þeir fái í því ljósi, en gæta þess að viðkvæmar viðskiptaupplýsingar sem skaða geta samkeppni berist ekki til þeirra.

4. gr.

Viðskipti á milli Arion og Stefnis eða fyrirtækis með rekstrarsamning við Stefni

Samningar sem gerðir eru um tiltekna þjónustu á milli Arion og atvinnufyrirtækja með rekstrarsamning við Stefni eða fyrirtækja í eigu sjóða sem Stefnir hefur umsjón með, skulu gerðir á viðskiptalegum forsendum eins og um viðskipti á milli ótengdra aðila væri að ræða.

5. gr.

Kynning

Stefnir ber ábyrgð á því að kynna efni þessarar sáttar fyrir stjórnarmönnum og starfsmönnum félagsins, stjórnarmönnum og lykilstarfsmönnum þeirra atvinnufyrirtækja sem Stefnir fer með bein eða óbein yfirráð yfir, sem og fulltrúum hagsmunaráða sjóða í rekstri Stefnis. Arion ber ábyrgð á að kynna efni þessarar sáttar fyrir stjórnarmönnum og lykilstarfsmönnum Arion.

6. gr.

Brottfall skilyrða

Skilyrði sáttar falla úr gildi þegar Stefnir eða sjóðir í umsjón félagsins hafa ekki lengur yfirráð yfir atvinnufyrirtæki. Aðilum er heimilt, sameiginlega eða hver fyrir sig, á hverjum tímapunkti að óska eftir því að skilyrði þessi verði felld úr gildi, að hluta eða í heild, vegna breyttra forsendna, sbr. 24. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

7. gr.

Viðurlög

Brot á þeim fyrirmælum sem fram koma í ákvörðun þessari varða viðurlögum skv. IX. kafla samkeppnislaga.“

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson