

## Samruni Kaldalóns hf. og K190 ehf.

- Þann 29. október 2024 barst Samkeppniseftirlitinu samrunatilkynning vegna kaupa Kaldalóns hf. („Kaldalón“) á K190 ehf. („K190“). Með tilkynningunni fylgdi styttri samrunaskrá í samræmi við ákvæði 6. mgr. 17. gr. a. samkeppnislaga nr. 44/2005 og reglur Samkeppniseftirlitsins nr. 1390/2020. Þá byrjuðu frestir til að rannsaka samrunann að líða þann 30. október 2024.
- Samkvæmt 17. gr. samkeppnislaga telst samruni hafa átt sér stað þegar breyting verður á yfiráðum til frambúðar. Með samrunanum eignast Kaldalón allt hlutafé í K190 og mun K190 því verða undir yfiráðum Kaldalóns og hluti af samstæðu félagsins. Samkvæmt framangreindu fela kaupin í sér samruna í skilningi 1. mgr. 17. gr. samkeppnislaga.
- Í samrunaskrá kemur fram að Kaldalón sé fasteignafélag en kjarnastarfsemi félagsins sé eignarhald fasteigna og útleiga þeirra, fasteignapróun og tengd umsýsla. Félagið leigi út dreift safn atvinnueigna til fyrirtækja og opinberra aðila og leggi sérstaka áherslu á vöru- og iðnaðarhúsnæði, verslunar- og þjónustuhúsnæði auk eigna tengdum ferðaþjónustu. Samstæðan samanstandi af móðurfélaginu Kaldalóni og dótturfélögum sem séu fasteignafélög.
- Eina eign K190 er fasteign að Klettagörðum 19 sem hýsir tæplega átta þúsund fermetra vörugeymslu og skrifstofur. Samkvæmt samrunaskrá snýr starfsemi félagsins fyrst og fremst að eignarhaldi, útleigu og rekstri fasteignarinnar.
- Í samrunaskrá reifa samrunaaðilar markaðsskilgreiningar í fyrri ákvörðunum Samkeppniseftirlitsins og telja ekki forsendur til að víkja frá þeim sjónarmiðum eða miða við þrengri markaðsskilgreiningu. Í þeim ákvörðunum hefur m.a. verið talið rétt að líta á íbúðarhúsnæði (e. residential real estate) sem sérstakan markað og atvinnuhúsnæði (e. commercial real estate) sem aðskilinn markað.<sup>1</sup> Einnig hefur eftirlitið litið svo á að útleiga á atvinnuhúsnæði til ótengdra aðila sé sérstakur markaður í samkeppnisréttarlegum skilningi, en undir þá skilgreiningu falla ekki fasteignafélög sem einvörðungu leigja út fasteignir til fyrirtækja innan sömu fyrirtækjasamstæðu eða fyrirtækja undir yfiráðum sömu aðila og fasteignafélögin sjálf.
- Samrunaaðilar telja að samruninn muni ekki hafa skaðleg áhrif á samkeppni. Markaðshlutdeild samrunaaðila á höfuðborgarsvæðinu sé á bilinu 5-10% hvort sem miðað sé við þær markaðsskilgreiningar sem lagðar hafi verið til grundvallar eða þrengri markaðsskilgreiningu fyrir útleigu á iðnaðarhúsnæði til ótengdra aðila. Auk þess muni keppinautum ekki fækka í kjölfar samrunans þar sem að fasteign K190 hafi áður verið í leigu til aðila tengdum K190 og sé því í raun að koma ný á markað fyrir leigu á atvinnuhúsnæði til ótengdra aðila. Feli samruninn því ekki í sér samkeppnislega samþjöppun sem hafi skaðleg áhrif á samkeppni eða valdi röskun á samkeppni með neinum hætti.

<sup>1</sup> Sjá t.d. ákvörðun Samkeppniseftirlitsins í máli nr. 7/2016, *Kaup Reita á félögum í rekstri Stefnis hf.* og ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 45/2008, *Eignarhald Stoða Eignarhaldsfélags hf. (áður FL Group) í Landic Property ehf. og Þyrpingu hf.*



7. Við meðferð málsins leit Samkeppniseftirlitið til upplýsinga í samrunaskrá, meðfylgjandi gagna og annarra aðgengilegra upplýsinga um viðkomandi starfsemi og samkeppnismarkaði. Auk þess leitaði Samkeppniseftirlitið umsagna helstu keppinauta sem getið var til um í samrunaskrá en viðkomandi gerðu ekki athugasemdir við samrunann.
8. Með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum og rannsókn Samkeppniseftirlitsins eru ekki vísbendingar um að samruninn leiði til þess að markaðsráðandi staða verði til eða styrkist, eða að samkeppni verði raskað að öðru leyti með umtalsverðum hætti. Með vísan til framangreinds telur Samkeppniseftirlitið hvorki forsendur til íhlutunar í máli þessu né ástæðu til frekari rannsóknar á mögulegum áhrifum samrunans og lýkur því meðferð málsins á fyrsta fasa.

### **Ákvörðunarorð:**

**„Kaup Kaldalóns hf. á K190 ehf. fela í sér samruna í skilningi samkeppnislaga. Samkeppniseftirlitið telur ekki forsendur til að hafast frekar að í máli þessu.“**

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson