

Reykjavík, 1. september 2016

Ákvörðun nr. 22/2016

## **Kaup SMI ehf. á öllum hlutum í Korputorgi ehf.**

### **I.**

#### **Málavextir og málsmeðferð**

Með bréfi dags. 15. ágúst 2016, var Samkeppniseftirlitinu tilkynnt um kaup SMI ehf. (hér eftir SMI) á öllu hlutafé í Korputorgi ehf. (hér eftir Korputorg). Meðfylgjandi erindinu var samrunaskrá í samræmi við 6. og 7. mgr. 17. gr. a. samkeppnislaga nr. 44/2005, sbr. 7. gr. reglna nr. 684/2008 um tilkynningu og málsmeðferð í samrunamálum og viðauka II við, þ.e. sk. styttri samrunatilkynning. Eftirlitið mat þá skrá fullnægjandi og í samræmi við ákvæði samkeppnislaga nr. 44/2005 og framangreindar reglur og var samrunaaðilum tilkynnt þar um með bréfi dags. 18. ágúst sl. Frestur Samkeppniseftirlitsins til að rannsaka samrunann skv. 1. mgr. 17. gr. d. samkeppnislaga byrjaði því að líða frá og með 16. ágúst 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**

SMI er fasteignafélag og er útleiga atvinnuhúsnæðis meginstarfsemi félagsins. Félagið á tvær fasteignir fyrir samrunann. Annars vegar er um að ræða fasteignina að Skeifunni 13 í Reykjavík sem er í útleigu til Rúmfatalagersins og hins vegar er fasteign að Kaupúni 1 í Garðabæ sem hýsir BL ehf. og stendur einnig að hluta til auð.<sup>1</sup> Innan samstæðu SMI eru jafnframt félög í ýmis konar verslunarrekstri en ekkert þeirra fyrirtækja kemur þó að eignarhaldi fasteigna á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.<sup>2</sup> Samruninn leiðir ekki til samþjöppunar á nokkrum þessara markaða og því ekki tilefni til þess að fjalla ítarlega um verslunarrekstur samstæðu SMI.

Korputorg er fasteignafélag og er útleiga atvinnuhúsnæðis meginstarfsemi félagsins. Félagið á eina fasteign að Blikastaðavegi 2-8 í Reykjavík. Fermetraffjöldi fasteignarinnar er 45.550 fermetrar og er hún til útleigu til fyrirtækja innan SMI samstæðunnar og ótengdra

---

<sup>1</sup> BL ehf. er bifreiðaumboð sem rekið er undir vörumerkinu BL.

<sup>2</sup> Verslunarrekstur fyrirtækja innan samstæðu SMI er m.a. rekin undir merkjum: Rúmfatalagersins, Ilvu og Pier.

fyrirtækja. Í kjölfar samrunans verður eignasafn SMI um 51.000 fermetrar atvinnuhúsnæðis.

### 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. Samkeppniseftirlitið telur að í kaupum SMI á öllu hlutfé í Korputorgi 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 Vöru- og þjónustumarkaður

Í samrunaskrá vísa samrunaaðilar til fyrri skilgreininga Samkeppniseftirlitsins í samrunamálum er varða fasteignamarkaðinn. Við skilgreiningu á þeim markaði/mörkuðum er samrunann 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 og 10/2015. 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 yferráðum sömu aðila og fasteignafélagin sjálf.

##### 1.2 Landfræðilegur markaður

Til landfræðilegs markaðar telst það svæði þar sem hlutaðeigandi fyrirtæki eru viðriðin framboð og eftirspurn eftir viðkomandi vöru eða þjónustu og 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 taldist það einn og óskiptur markaður. Samruni þessi

tekur einungis til fasteigna sem staðsettar eru á höfuðborgarsvæðinu og því ljóst að áhrifa samrunans á samkeppni gætir einungis á höfuðborgarsvæðinu.

Samkeppniseftirlitinu er ljóst að viss svæði hafa mikla sérstöðu og rök kunna að standa til þess að atvinnuhúsnæði sé flokkað í þrengri undirmarkaði, sbr. t.d. flokkun Fasteignaskrár Íslands og framsetning stóru fasteignafélaganna þriggja á eignasafni sínu.<sup>3</sup> Þetta mál er þó þannig vaxið að markaðshlutdeild samrunaaðila á skilgreindum markaði þessa máls er óveruleg og af þeim sökum er ekki tilefni til þess að taka afstöðu til þess hvort að nákvæmari landfræðilegrar skiptingar sé þörf. Nægjanlega nákvæmt er því, í ljósi staðreynda þessa máls, að skilgreina markaðinn sem *leigu á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu til ótengdra aðila*. Rétt er þó að áréttu að Samkeppniseftirlitið kann í síðari málum að taka þá 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. Fyrir samrunann tekur eignasafn SMI einungis til tveggja fasteigna sem samanlagt eru tæpir 6.000 fermetrar að stærð. Í kjölfar yfirtökunnar á Korputorgi verður eignasafn félagsins um 51.000 fermetrar að stærð. Þrjú félög eru 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 SMI hf. á Korputorgi ehf. felur í sér samruna í skilningi 17. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005. Samkeppniseftirlitið telur ekki tilefni til að aðhafast vegna samrunans.“**

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson

---

<sup>3</sup> Sjá t.a.m. fjárfestakynningar á heimasíðum fasteignafélaganna.