



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Reykjavík, 8. nóvember 2016

Ákvörðun nr. 32/2016

Kaup Kristins ehf. á öllum hlutum í Korputorgi ehf.

I.

Málavextir og málsmeðferð

Með bréfi dags. 7. október 2016, var Samkeppniseftirlitinu tilkynnt um kaup Kristins ehf. (hér eftir Kristinn) 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 síðari breytingar á þeim og viðauka II við þær, 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. 17. október sl. Frestur Samkeppniseftirlitsins til að rannsaka samrunann skv. 1. mgr. 17. gr. d. samkeppnislaga byrjaði því að líða frá og með 10. október 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

Korputorg er fasteignafélag og er útleiga atvinnuhúsnæðis til ótengdra aðila meginstarfsemi félagsins. Félagið á eina fasteign að Blikastaðavegi 2-8 í Reykjavík. Fermetra fjöldi fasteignarinnar er 45.550 fermetrar og er hún til útleigu til ýmissa fyrirtækja.

Kristinn er eignarhaldsfélag sem stundar kaup og sölu verðbréfa, auk lánastarfsemi. Eini hluthafi félagsins er Fram ehf. (hér eftir Fram) sem er í einkaeigu. Aðrar fjárfestingar félagsins eru Ísfélag Vestmannaeyja hf., Kvos ehf., ÍSAM ehf. og Árvakur hf.

Ísfélag Vestmannaeyja starfar á sviði sjávarútvegs, þar sem helstu starfspættir eru útgerð fiskiskipa og frysting og vinnsla sjávarafurða. Þá hefur Ísfélag Vestmannaeyja nýlega fest kaup á útgerðarfélaginu Dala-Rafni ehf. í Vestmannaeyjum, auk þess að eiga Fiskmarkað Þórshafnar ehf.¹

Árvakur gefur út Morgunblaðið sem rekur fréttavefinn mbl.is auk fleiri vefmiðla. Starfar félagið þ.a.l. á markaði fyrir dagblaðaútgáfu og á markaði fyrir rekstur vefmiðla. Dótturfélag Árvakurs er Landsprent ehf. sem er sérhæfð blaðaprentsmiðja sem býður upp

¹ Sjá ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 4/2014 *Samruni Ísfélags Vestmannaeyja hf. og Dala-Rafns ehf.*



á prentun og dreifingu ásamt fjölbreyttri þjónustu við útgáfu á kynningar- og auglýsingaefni. Kvos er eignarhalds- og fjárfestingarfélag í prentiðnaði og skyldum rekstri en Kvos hefur rekið prentsmiðju undir merkinu Oddi um árabil. Framleiðir Oddi meðal annars pappaubúðir auk þess að veita margvíslega prentþjónustu. Samkvæmt samþykktum félagsins er tilgangur þess þjónusta við prentiðnað og tengda starfsemi. Dótturfélög Kvosar hafa m.a. með höndum fjárfestingarstarfsemi (Kvos Ísland ehf.), framleiðslu á prentverki og umbúðum (OPM ehf.) og sölu á prentverki og umbúðum (Oddi ehf.). Árið 2012 keypti Kvos allt hlutafé í Plastprenti ehf. sem starfar á sviði umbúðalausna og framleiðir plastumbúðir á Íslandi.²

ÍSAM er einn af stærstu birgjunum á dagvörumarkaði á Íslandi, en birgjar annast framleiðslu og/eða innflutning á daglegum neysluvörum sem seldar eru í heildsölu til dagvöruverslana. ÍSAM starfar í innflutningi og í rekstri heildverslunar á dagvörumarkaði, auk þess sem félagið framleiðir niðursuðuvörur (ORA), kex (Frón og Kexsmiðjan) og brauð og kökur (Myllan). Flóra vörumerkja hjá ÍSAM er afar fjölbreytt, hvort sem um er að ræða innflutning, heildsölu eða framleiðslu. Í samrunaskrá kemur fram að Kristinn sjái framtíðartækifæri fyrir nýtingu Korputorgs undir starfsemi dótturfélaga kaupanda, þá einkum ÍSAM.³

Seljandi Korputorgs ehf. er SMI ehf. en fjallað var um kaup félagsins á Korputorgi í ákvörðun eftirlitsins nr. 22/2016 *Kaup SMI ehf. á öllum hlutum í Korputorgi ehf.*

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 Kristins ehf. á öllu hlutafé 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

² Sjá nánar í ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 26/2013 *Samruni Kristins ehf. og Kvosar ehf.*

³ Sjá nánar í ákvörðunum Samkeppniseftirlitsins nr. 19/2014 *Yfirtaka Kristins ehf. á ÍSAM ehf.* og nr. 37/2014 *Samruni ÍSAM ehf., Fastusar ehf. og Aðalkots ehf.*



ákvarðanir nr. 22/2010, 32/2013 og 12/2014, 23/2014, 10/2015 og 22/2016. Í þeim ákvörðunum hefur komið fram að eftirlitið líti svo á að útleiga á atvinnuhúsnæði til ótengdra aðila sé sérstakur markaður í samkeppnisréttarlegum skilningi.

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.

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.⁴

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.⁵ 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 ekki í sér samþjöppun á nokkrum af þeim mörkuðum sem samrunaaðilar starfa á. Fyrirtæki undir sömu yfirráðum stunda margvíslega starfsemi og telst samruninn því vera sk. samsteypusamruni. Að hluta til mun Korputorg draga sig úr samkeppni á þeim markaði sem félagið hefur starfað á þar sem áformað er að hluti af fasteigninni verði nýtt undir starfsemi samrunaaðila. Mun því hluti

⁴ Sbr. einnig ákvarðanir sem vísað var til hér að ofan.

⁵ Sjá t.a.m. fjárfestakynningar á heimasíðum fasteignafélaganna.



af fasteigninni ekki vera leigt til ótengdra aðila og telst því ekki þáttakandi í samkeppnismarkaðnum *leiga á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu til ótengdra aðila*. Í þessu máli er um að ræða að ein stór fasteign verður hluti af samstæðu Kristins og er umrædd fasteign óverulegur hluti af heildarframboði markaðarins. Á markaðinum eru þrjú félög langumsvifamestu aðilarnir á markaðnum, þ.e. Reitir fasteignafélag hf., Reginn fasteignafélag hf. og Eik fasteignafélag hf. Samanlagt eignasafn þess þriggja félaga er um milljón fermetrar á skilgreindum markaði þess máls og í fyrri úrlausnum hefur samanlögð markaðshlutdeild þeirra verið talin vera 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 Kristins ehf. 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