



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Miðvikudagur, 11. maí, 2011

Ákvörðun nr. 18/2011

## **Yfirtaka Regins ehf. á Laugahúsi ehf.**

### **I**

#### **Málavextir og málsmeðferð**

Með samrunaskrá sem móttækin var 14. desember 2010 tilkynnti Reginn atvinnuhúsnæði ehf. (hér eftir Reginn<sup>1</sup>), dótturfélag Landsbankans hf. (hér eftir Landsbankinn), um yfirtöku félagsins á Laugahúsi ehf. (hér eftir Laugahús). Samrunaaðilar litu svo á sem samruninn félli undir ákvæði a-liðar 6. mgr. 17. gr. samkeppnislaga. Þess vegna var um að ræða styttri tilkynningu í samræmi við ákvæði 7. mgr. 17. gr. a samkeppnislaga nr. 44/2005 og viðauka II við reglur nr. 684/2008 um tilkynningu samruna og málsmeðferð í samrunamálum.

Vegna rannsóknar málsins hefur Samkeppniseftirlitið aflað ýmissa gagna. Þá hafa starfsmenn Samkeppniseftirlitsins átt viðtöl við fulltrúa samrunaaðila og aðra aðila sem tengjast þeim mörkuðum sem málið varðar og fjallað verður um nánar hér á eftir, s.s. viðskiptavini, keppnauta og aðra hagsmunaaðila. Að því marki sem Samkeppniseftirlitið telur upplýsingar og viðhorf þessara aðila skipta máli fyrir athugun þessa máls er þeirra getið í ákvörðuninni.

Viðræður Samkeppniseftirlitsins við Reginn hafa leitt til þess að félagið hefur gengist undir sátt í málinu á grundvelli 17. gr. f samkeppnislaga og 22. gr. reglna um málsmeðferð Samkeppniseftirlitsins nr. 880/2005. Sáttin felur í sér að samruna þessa máls eru sett skilyrði en um þau er fjallað í niðurstöðukafla ákvörðunar þessarar.

### **II.**

#### **Samruninn**

Samkvæmt 17. gr. samkeppnislaga telst samruni hafa átt sér stað þegar breyting verður á yfirráðum til frambúðar. Getur slík breyting m.a. falið í sér að einn eða fleiri aðilar, sem þegar hafa yfirráð yfir a.m.k. einu fyrirtæki, ná beinum eða óbeinum yfirráðum, í heild eða að hluta, yfir einu eða fleiri fyrirtækjum til viðbótar með því að kaupa verðbréf eða eignir, með samningi eða öðrum hætti.

---

<sup>1</sup> Reginn ehf. er móðurfélag nokkurra fasteignafélaga. Reginn atvinnuhúsnæði ehf. er eitt þeirra. Í þessari ákvörðun verður ekki gerður sérstakur greinarmunur á þessum félögum enda lúta þau öll sömu yfirráðum. Verða þau því öll nefnd Reginn.



Reginn ehf. er dótturfélag Landsbankans svo sem áður segir. Samkvæmt upplýsingum á heimasíðu félagsins var því komið á fót í því augnamiði að fara með eignarhald á þeim eignum sem Landsbankinn myndi eignast í kjölfar fullnustuaðgerða eða annars konar skuldaskila. Er félaginu ætlað að bera ábyrgð á umsýslu og ráðstöfun fasteigna og fasteignafélaga.

Landsbankinn er fjármálafyrirtæki skv. samrunaskrá með starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu til reksturs viðskiptabankastarfsemi skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Rekur bankinn víðfeðmt net útibúa um allt Ísland.

Laugahús er fyrirtæki sem annast umsýslu og rekstur fasteigna ásamt öðru skv. samþykktum. Helsta eign félagsins er 7.000 fermetra fasteign við Sundlaugarveg. Er fasteignin að verulega leyti sérbúin til rekstrar líkamsræktarstöðvar.

### III.

#### Niðurstaða

Samkeppniseftirlitið hefur fjallað töluvert um yfirtöku banka á atvinnufyrirtækjum á umliðnum misserum.

#### 1. Umræðuskjal Samkeppniseftirlitsins og úrskurður áfrýjunarnefndar samkeppnismála í máli nr. 18/2009

Þann 8. desember 2009 birti Samkeppniseftirlitið umræðuskjal um banka og fjárhagslega endurskipulagningu fyrirtækja. Í því kemur fram það mat að það sé neytendum og atvinnulífinu til hagsbóta að bankar afskrifi eða minnki skuldir rekstrarhæfra fyrirtækja sem eiga í greiðsluerfiðleikum. Bankar verði hins vegar að gera skýra arðsemiskröfu til endurskipulagðra fyrirtækja og gæta að samkeppnissjónarmiðum.

Í umræðuskjalinu er fjallað um skuldavanda íslenskra fyrirtækja og samkeppnisleg álitafni tengd honum. Er þetta viðfangsefni talið afar mikilvægt og geta haft veruleg áhrif á þróun og uppbyggingu íslensks atvinnulífs. Í skjalinu setur Samkeppniseftirlitið fram sautján kjarnasjónarmið sem það telur að hafa eigi að leiðarljósi við endurskipulagningu atvinnufyrirtækja. Dreginn er lærdómur af reynslu annarra ríkja af áþekktum álitafnum og jafnframt er gefið yfirlit yfir það hvernig framangreind þátttaka bankanna á samkeppnismörkuðum horfir við samkeppnislögunum.

Á meðal þeirra 17 kjarnasjónarmiða sem fram koma í skjalinu má nefna eftirfarandi:

- Einungis á að koma þeim fyrirtækjum til aðstoðar, sem eiga sér eðlilegar rekstrarlegar forsendur en forðast þó að endurreisa eða halda gangandi óhagkvæmum fyrirtækjum.
- Það er neytendum og atvinnulífinu til hagsbóta að bankar afskrifi skuldir eða dragi á annan hátt úr of mikilli skuldabyrði rekstrarhæfra fyrirtækja. Beiting samkeppnislaga á ekki að vinna gegn þessu.
- Bankar verða að gera skýra arðsemiskröfu til endurskipulagðra fyrirtækja og gæta verður fyllsta aðhalds um arðsemi.
- Bankar sem öðlast yfirráð yfir fyrirtæki verða að fást við freistnivanda þeirra sem starfa í fyrirtækinu. Vandinn felst í því að starfsmenn og stjórnendur hafa ekki sama hvata og áður til að reka fyrirtæki skynsamlega.



- Tryggja verður að eignarhald banka raski ekki samkeppni.
- Draga þarf úr hættunni á því að of mikilli skuldabyrði fyrirtækja sé velt út í verð á vöru og þjónustu.
- Bankar eiga að selja endurskipulögð fyrirtæki svo fljótt sem auðið er í gagnsæju ferli, eftir því sem kostur er. Skráning í kauphöll er vænlegur kostur.

Umræðuskjalið var sent til umsagnar hjá hagsmunaaðilum og hafa Samkeppniseftirlitinu borist ýmsar umsagnir frá m.a. Neytendasamtökunum og ýmsum fyrirtækjum og samtökum þeirra, auk umsagna frá viðskiptaböndkunum þremur.

Þá ber að líta til þess að þann 21. janúar 2010 birti áfrýjunarnefnd samkeppnismála úrskurð í máli sem varðar samruna Vestia, dótturfélags Landsbankans, og Teymis. Samkeppniseftirlitið heimilaði þennan samruna Landsbankans og Teymis án skilyrða í ákvörðun nr. 34/2009. Síminn hf. sem er keppinautur Teymis kærði niðurstöðu Samkeppniseftirlitsins til áfrýjunarnefndar samkeppnismála. Komst nefndin að þeirri niðurstöðu í úrskurði sínum í máli nr. 18/2009 *Síminn gegn Samkeppniseftirlitinu* að Samkeppniseftirlitinu hefði borið að setja samrunanum skilyrði þar sem samruninn raskaði samkeppni með umtalsverðum hætti í skilningi 17. gr. c samkeppnislaga. Um þetta segir í úrskurði áfrýjunarnefndar:

*„Að mati áfrýjunarnefndarinnar skapast ýmis konar hætta á röskun á samkeppni ef ekki eru settar skorður við langvarandi eignarhaldi lánardrottna á borð við banka að fyrirtækjum á samkeppnismarkaði. Sú röskun getur strítt gegn markmiðum samkeppnislaga og þar með hagsmunum neytenda ef fyrirtæki getur athafnað sig á markaði án eðlilegs aðhalds frá lánardrottnum sínum og eiganda. Telja verður að fjárhagslegur styrkur eigandans skipti hér máli og „þol“ hans til að bíða með að fá fjármagn sitt til baka þar til að önnur fyrirtæki á sama markaði hafa eftir atvikum veikst eða helst úr lestinni. Þá er ljóst að ýmis vandamál skapast við hagsmunatengsl banka, sem liggja víða, og þær miklu upplýsingar sem bankarnir búa yfir um samkeppnisaðila og eftir atvikum viðskiptamenn á markaði. Þá verður ekki horft fram hjá því að bankarnir eru stórir viðskiptavinir á þjónustumörkuðum og í núverandi ástandi eru mörg félög þeim tengd. Getur því skapast hætta á óeðlilegum gerningum og misnotkun þeirrar aðstöðu. Þótt það sé til bóta að eignarhlutir í félögum séu í höndum sérstaks dótturfélags banka leysir það ekki allan vanda.“*

Taldi áfrýjunarnefnd að unnt væri að draga úr eða koma í veg fyrir framangreind óæskileg áhrif með því að setja samruna af þessum toga skilyrði:

*„Að mati áfrýjunarnefndarinnar er nauðsynlegt að fyrirtækjum í eigu bankanna verði gert skylt að starfa eins sjálfstætt og unnt er á eðlilegum rekstrargrundvelli og að þeim verði ráðstafað innan eðlilegs tíma.“*

Samkeppniseftirlitið telur ljóst að sambærileg sjónarmið eiga að nokkru leyti við um yfirtöku Regins á Laugahúsi og áttu við um þann samruna sem áfrýjunarnefndin fjallaði um í tilvitnuðum úrskurði. Þá er ljóst að þessi úrskurður áfrýjunarnefndar veitir Samkeppniseftirlitinu auknar heimildir til að fylgja framangreindu umræðuskjali um banka og fjárhagslega endurskipulagningu fyrirtækja eftir með bindandi hætti. Til þess að



meta fyllilega áhrifin af samrunanum er rétt að líta til stöðunnar á þeim markaði sem Laugahús starfa á. Verður vikið að því hér á eftir.

Þann 15. apríl 2011 gaf Samkeppniseftirlitið út umræðuskjal nr. 1/2011 *Samkeppni á bankamarkaði* þar sem fjallað var um aðstæður á bankamarkaði.

## **2. Markaðir sem máli skipta og staða fyrirtækja á þeim**

Samkvæmt 4. gr. samkeppnislaga er markaður sölusvæði vöru og staðgengdarvöru og/eða sölusvæði þjónustu og staðgengdarþjónustu. Hagfræðileg rök leiða til þess að skoða verður viðkomandi markaði út frá að minnsta kosti tveimur sjónarhornum. Annars vegar ber að líta á vöru- eða þjónustumarkaðnum og hins vegar á landfræðilega markaðinn. Hafa ber þó í huga að markaðsskilgreiningar í samkeppnisrétti geta ekki verið nákvæmar og eru aðeins notaðar til viðmiðunar, sbr. t.d. úrskurð áfrýjunarnefndar samkeppnismála í máli nr. 8/2008, *Fiskmarkaður Íslands hf. gegn Samkeppniseftirlitinu*.

Með viðkomandi vöru- eða þjónustumarkaði er átt við markað fyrir allar vörur og þjónustu sem neytendur líta á sem staðgönguvörur eða staðgöngubjónustu vegna eiginleika þeirra, verðs og áformaðrar notkunar. Staðgönguvara eða staðgöngubjónusta er vara eða bjónusta sem að fullu eða verulegu leyti getur komið í stað annarra vöru eða bjónustu.

Í samkeppnisrétti er landfræðilegi markaðurinn það svæði þar sem samkeppnisskilyrði eru nægjanlega lík til þess að unnt sé að greina þau frá öðrum svæðum í samkeppnislegu tilliti, sbr. t.d. úrskurð áfrýjunarnefndar samkeppnismála í máli nr. 3/2008, *Hf. Eimskipafélag Íslands gegn Samkeppniseftirlitinu*. Er hér um að ræða landsvæði þar sem hlutaðeigandi fyrirtæki eru viðriðin framboð og eftirspurn eftir viðkomandi vöru eða bjónustu 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 bjónustu, hugsanlegar aðgangshindranir eða neytendavenjur, greinilegur munur á markaðshlutdeild fyrirtækja á viðkomandi svæði og aðliggjandi svæðum, verðmunur og flutningskostnaður.

Samkeppniseftirlitið hefur fjallað um viðskiptabankamarkað í ýmsum ákvörðunum. Í ákvörðun 50/2008, *Samruni SPRON og Kaupþings*, er að finna ítarlega greiningu á viðskiptabankamarkaði. Í þeirri ákvörðun komst Samkeppniseftirlitið að þeirri niðurstöðu að þrjú viðskiptabankar hefðu sameiginlega markaðsráðandi stöðu á markaðnum fyrir viðskiptabankabjónustu við einstaklinga og smærri fyrirtækja. Nú er sama starfsemi rekin á Íslandi undir merkjum Landsbankans hf., Arion banka hf. og Íslandsbanka hf. Telja verður að staða núverandi viðskiptabanka á mörkuðum fyrir hefðbundna bankastarfsemi hér á landi sé í aðalatriðum svipuð stöðu forvera þeirra, sbr. einnig t.d. ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 49/2009, *Samruni Kaupþings banka hf. og Arion banka hf.* Var að nokkru fjallað um einkenni bankamarkaðarins í umræðuskjali Samkeppniseftirlitsins nr. 1/2011. Í umræðuskjalinu er komist að þeirri niðurstöðu að bankamarkaðurinn sé enn mjög samþjappaður og hafi samþjöppun heldur aukist en dregist saman á undanförunum árum.



Í ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 15/2010 *Yfirtaka Arion banka, NBI, Íslandsbanka, Haf funding og Glitnis á Reitum* var fjallað um fasteignamarkaðinn. Þá var fjallað um yferráð Arion banka yfir Þyrpingu í ákvörðun nr. 21/2010 *Yfirtaka Arion banka hf. á Þyrpingu*. Lauk málunum með setningu skilyrða sem lutu að því að draga úr mögulegum samkeppnishamlandi áhrifum eignarhalds fjármálastofnana á fasteignafyrirtækjum. Um fasteignamarkaðinn sagði svo í ákvörðun 15/2010:

*„Í því árferði sem nú ríkir hafa viðskiptabankarnir tekið yfir fjölda atvinnufyrirtækja og fasteigna í kjölfar skuldauppgjörs viðskiptavina bankanna. Fasteignafélög starfa almennt með frekar lágt eiginfjárlutfall og skiptir aðgangur að lánsfé slík félög því verulegu máli. Fyrir liggur að viðskiptabankarnir þrír Arion, Landsbankinn og Íslandsbanki, sem taldir voru í sameiginlegri markaðsráðandi stöðu í ákvörðun nr. 50/2008, hafa allir stofnað sérstök fasteignafélög um fullnustueignir sínar. Upplýsingar Samkeppniseftirlitsins benda til þess að undir yferráðum þessara félaga sé stór hluti af því verslunar- og atvinnuhúsnæði sem boðið er til útleigu hvort heldur sem er á höfuðborgarsvæðinu eða á landinu öllu. Þegar talin er saman markaðshlutdeild viðskiptabankanna hvers fyrir sig og sú markaðshlutdeild sem Reitir njóta telur Samkeppniseftirlitið að þar sé um að ræða þorrann af fasteignamarkaðnum.“*

Ræður Landsbankinn jafnframt yfir fasteignafélögum á borð við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. sem er eigandi að einu stærsta verslunar- og atvinnuhúsnæði landsins. Því til viðbótar er svo sterk staða Landsbankans á viðskiptabankamarkaði, sbr. þau sjónarmið áfrýjunarnefndar samkeppnismála sem birtast í úrskurði hennar nr. 18/2009 og rakin voru í kaflanum á undan. Telur Samkeppniseftirlitið því að samruni þessa máls skapi hættu á því að samkeppni verði raskað.

### **3. Íhlutun**

Af framangreindu leiðir að tilefni er til íhlutunar skv. 17. gr. c samkeppnislaga vegna samrunans. Reginn hefur lýst yfir vilja til þess að gangast undir sátt í málinu á grundvelli 17. gr. f laganna og 22. gr. reglna um málsmeðferð Samkeppniseftirlitsins nr. 880/2005. Viðræður við samrunaaðila hafa leitt til sáttar í málinu. Sáttin felur í sér neðangreind skilyrði sem sett eru fram í ákvörðunarorðum. Telur Samkeppniseftirlitið að skilyrðin leysi hin samkeppnislegu vandamál sem stafa af samrunanum.

Segja má að þessi samkeppnislegu vandamál felist í grundvallaratriðum í eftirfarandi atriðum í þessu máli:

- Hættu á að eignarhald banka á atvinnufyrirtækinu sem um ræðir verði viðvarandi.
- Eignatengslum sem myndast á milli m.a. keppinauta undir yferráðum Landsbankans og dótturfélaga hans.
- Hættu á að viðkvæmar rekstrarupplýsingar um keppinauta yfirtekinna atvinnufyrirtækja sem eru í viðskiptum við Landsbankann berist til þeirra félaga sem hluthafarnir hafa yferráð yfir, þ.m.t. til keppinauta.
- Hættu á að hlutast sé til um að fyrirtæki undir yferráðum Landsbankans beini viðskiptum sínum til annarra fyrirtækja undir yferráðum Landsbankans og útiloki keppinauta þar með frá mikilvægum viðskiptum.



- Hættu á að Landsbankinn fjármagni viðvarandi taprekstur yfirtekens fyrirtækis og að stjórnendur þess hafi ekki sömu hvata og áður til þess að reka fyrirtækið skynsamlega.
- Hættu á að Landsbankinn mismuni viðskiptavinum sínum þannig að félög undir yfirráðum bankans njóti betri viðskiptakjara án þess að málefnaleg sjónarmið búi þar að baki. Þar sem fjármagnskostnaður er stór kostnaðarliður fasteignafélaga getur slík mismunun haft mjög alvarlegar afleiðingar fyrir keppinauta.
- Hættu á að viðkvæmar upplýsingar um fyrirtæki í almennum bankaviðskiptum við Landsbankann berist til keppinauta viðkomandi fyrirtækja.

Til þess að vinna gegn þessum samkeppnishömlum er í fyrsta lagi lögð sú skylda á Landsbankann að selja Laugahús svo fljótt sem verða má og innan tilskilins tíma. Er eðlilegt að eignarhaldi banka á atvinnufyrirtækjum séu settar þröngar skorður hvað tímalengd varðar til þess að takmarka þá hættu á samkeppnisröskun sem almennt felst í yfirtöku banka á atvinnufyrirtækjum við þær aðstæður sem nú ríkja í íslensku atvinnulífi.

Þá telur Samkeppniseftirlitið mikilvægt að fasteignarekstur Landsbankans verði ekki langvarandi vegna þeirrar mögulegu samkeppnisröskunar á fasteignamarkaði sem í honum getur falist. Til þess að flýta fyrir sölunni og tryggja gagnsæi í rekstri eignarhaldsfélagsins er jafnframt mælt fyrir um það að lokið sé við fjármögnun eigna eignarhaldsfélagsins með formlegum samningum þar um. Andstætt því sem við á um ýmis atvinnufyrirtæki þar sem vissir hlutar þurfa að standa saman er hægur vandi að selja fasteignir ýmist saman eða hverja í sínu lagi. Samkeppniseftirlitið telur ekki ástæðu til þess að hafa afskipti af því hvaða leið er farin í þessum efnunum en hins vegar er í skilyrðunum áskilið að gerð sé áætlun um sölu og henni síðan fylgt eftir.

Samkeppniseftirlitið telur nauðsynlegt að trúnaður ríki um frest til sölu. Slíkir tímafrestrir, ef opinberir væru, geta augljóslega raskað sölufæri og haft óeðlileg áhrif á ákvörðunartöku kaupenda. Opinber tímafrestur getur þannig orðið til þess að draga úr solumöguleikum á sölutímabilinu og lækkað söluverð viðkomandi eignar. Af því gæti leitt að bankinn geti ekki fengið sannvirði fyrir eignina sem aftur hefur neikvæð áhrif á efnahagslegan styrkleika hans. Efnahagslegur styrkleiki er hins vegar forsenda þess að bankar geti sinnt því mikilvæga hlutverki að útvega atvinnulífina lánsfé og aðra þjónustu. Því er trúnaður um frest til sölu eigna nauðsynlegur til þess að skilyrðið leiði ekki til þess að dregið verði úr þrótti efnahagslífsins og samkeppni takmörkuð. Þá verður einnig að meta hagsmunir bankans af því að hafa eðlilegt svigrúm til þess að viðhalda eða auka verðmæti þeirra eigna sem um ræðir.

Skilyrðin gera einnig ráð fyrir því að Landsbankinn setji Laugahúsi skýra og eðlilega arðsemiskröfu og skilji á milli rekstrar fyrirtækisins og bankans.

Tengsl banka og atvinnufyrirtækja geta einnig haft áhrif til þess að atvinnufyrirtækin sem tekin eru yfir eða önnur félög sem vega þungt í útlánasafni bankanna beini viðskiptum sínum hvert til annars. Til skamms tíma litið kunna hagsmunir banka af endurheimt skulda að vera best tryggðir með þessu móti en að sama skapi væri samkeppni veruleg hættu búin ef bankar kæmu á þennan hátt í veg fyrir að atvinnufyrirtæki tækju sjálfstæðar ákvarðanir um athafnir sínar á markaði á hverjum tíma. Ef viðkomandi fyrirtæki eru öflug á sínu sviði getur þetta leitt til þess að keppinautar útilokist frá



mikilvægum viðskiptum. Af þeim sökum telur Samkeppniseftirlitið nauðsynlegt að skilyrðin komi eins og hægt er í veg fyrir hagsmunaaðrekstra sem upp kunna að koma með því að takmarka aðkomu þeirra starfsmanna samrunaaðila sem sinna útlánastarfsemi að ákvörðunum sem varða Laugahús, og telur Samkeppniseftirlitið eðlilegt að Laugahús sé rekið óháð Landsbankanum eftir því sem kosur er, til þess að koma í veg fyrir mögulega samhæfingu í viðskiptastefnu atvinnufyrirtækja undir yfirráðum Landsbankans og tryggja að þau starfi áfram sem sjálfstæðir keppinautar á markaði.

Íslenskur bankamarkaður er verulega samþjappaður þar sem þrjár viðskiptabankar hafa yfirgnæfandi markaðshlutdeild. Stærð bankanna veldur því að þeir búa yfir umtalsverðu magni trúnaðarupplýsinga. Í vissum tilvikum búa einstakir bankar yfir trúnaðarupplýsingum um keppinauta þeirra atvinnufyrirtækja sem þeir taka yfir. Er skilyrðunum ætlað að tryggja að slíkar upplýsingar berist ekki til hinna yfirteknu fyrirtækja. Jafnframt er lagt bann við því að viðkvæmar upplýsingar berist frá yfirteknum fyrirtækjum til keppinauta eða viðskiptavina þeirra sem kunna einnig að vera í eigu eða í viðskiptum við sama banka.

Í skilyrðunum er að finna ákvæði sem leggur þá skyldu á Landsbankann að taka upp viðvarandi og öflugt innra eftirlit með því að skilyrðin nái markmiði sínu. Ber bankanum að tryggja að óháður aðili innan bankans geti með trúverðugum hætti fylgst með framkvæmd skilyrðanna og gefið Samkeppniseftirlitinu skýrslu um starf sitt. Eftirlit þetta er vitaskuld til viðbótar við hið almenna eftirlit sem Samkeppniseftirlitið hefur með því að fyrirtæki fari að ákvörðunum skv. samkeppnislögum.

### III.

#### Ákvörðunarorð:

**„Yfirtaka Landsbankans hf. á öllu hlutfé í Laugahúsum ehf. felur í sér samruna í skilningi 17. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005. Með heimild í 17. gr. samkeppnislaga eru samrunanum sett skilyrði. Með setningu skilyrðanna er ekki þörf á ógildingu samrunans:**

#### 1.

#### Söluskylda og sölumáti

#### 1.1

#### Frestur til sölu

**Reginn skal selja eignarhlut sinn í Laugahúsum eins fljótt og verða má og eigi síðar en [...]².**

**Samkeppniseftirlitið getur framlengt sölufrest skv. 2. mgr. sæki Reginn um það. Í umsókn um framlengingu sölufrests skal rökstutt hvaða atvik hindra sölu. Ef umsóknin byggist á því mati eignarhaldsfélagsins að erfiðar markaðsaðstæður**

---

<sup>2</sup> Fellt út vegna trúnaðar



eða sérstakar aðstæður í rekstri eða rekstrarumhverfi Laugahúsa hamli sölu innan frests skv. 1. mgr. skal með henni fylgja álit frá óháðum kunnáttumanni þar sem framangreint mat eignarhaldsfélagsins er staðfest.

Eftirlitsaðili bankans sbr. 4. gr. skal fylgjast með söluferlinu og skal söluáætlun liggja fyrir þegar við gildistöku skilyrða þessara.

Eignarhlutur Regins í Laugahúsum skal seldur í fyrirfram skilgreindu og gagnsæju ferli, t.d. að undangengnu útboði.

## **2.**

### **Aðgerðir gegn skaðlegum hagsmunatengslum**

#### **2.1**

##### **Almennt**

Markmið ákvörðunar þessarar er að hlutur Regins í Laugahúsum verði seldur eins fljótt og verða má og tryggja að eignarhaldið skaði ekki samkeppni á samkeppnismörkuðum.

#### **2.2**

Sérstakt eignarhaldsfélag skal fara með eignarhlutinn Eignarhaldsfélagið Reginn fer með eignarhlut Landsbankans/Regins í Laugahúsum. Eignarhaldsfélagið skal lúta eftirfarandi reglum að lágmarki:

- a) Meirihluti stjórnar eignarhaldsfélagsins skal skipaður óháðum stjórnarmönnum. Aðrir stjórnarmenn mega hvorki koma úr hópi starfsmanna af fyrirtækjasviði bankans né þeirra sem taka ákvarðanir um bankaviðskipti við atvinnufyrirtæki á vegum bankans.  
Stjórnarmaður telst óháður ef hann er ekki starfsmaður eða stjórnarmaður hjá bankanum eða fyrirtækjum sem bankinn á meira en 15% eignarhlut í, er ekki maki stjórnarmanns eða stjórnanda hjá ofangreindum aðilum, skyldur þeim í beinan legg eða fyrsta legg til hliðar. Einnig telst stjórnarmaður óháður ef hann er ekki verulega háður framangreindum aðilum í störfum sínum. Þeir sem t.d. sinna reglubundið hagsmunagæslu og/eða ráðgjafarstöfum fyrir framangreinda aðila uppfylla ekki þetta skilyrði.
- b) Starfsmenn eignarhaldsfélagsins skulu ekki jafnframt vera starfsmenn Landsbankans.
- c) Stjórnarmönnum í eignarhaldsfélaginu og starfsmönnum þess er óheimilt að grípa til neinna ráðstafana sem dregið geta úr viðskiptalegu sjálfstæði Laugahúsa eða takmarkað samkeppni á þeim mörkuðum sem Laugahús starfa á.
- d) Stjórn og starfsmönnum Landsbankans er óheimilt að beina fyrirmælum, tilmælum eða ábendingum til stjórnarmanna eða starfsmanna eignarhaldsfélagsins sem miða að eða geta haft þau skaðlegu áhrif sem tilgreind eru í c-lið.





- e) Tryggja skal að starfsmenn eignarhaldsfélagsins hafi ekki aðgang að upplýsingum um viðskiptavini bankans, annarra en þeirra sem falla undir eignarhaldsfélagið og teljast vera eðlilegar upplýsingar fyrir aðila sem reka fyrirtæki í eigu eignarhaldsfélagsins, sbr. einnig gr. 2.7.
- f) Eignarhaldsfélagið skal beita sér fyrir sjálfstæðri eigendastefnu fyrir Laugahús. Meðal annars skulu fyrirtækinu sett sjálfstæð rekstrarmarkmið. Hafa skal eðlileg arðsemissjónarmið að leiðarljósi í rekstri Laugahúsa. Eignarhaldsfélagið skal gera skýrar kröfur til stjórnenda Laugahúsa um að þeir fylgi eigendastefnu þess og kröfu um eðlilega arðsemi.
- g) Rekstur Regins og dótturfélaga og fjárfestingar þeirra skulu fjármagnaðar með formlegum samningum. Öll fjármögnun Landsbankans og tengdra aðila skal vera líkt og um óskylda aðila sé að ræða.
- h) Gera skal sjálfstæð uppgjör fyrir Reginn og einstök dótturfélög Regins, þ.m.t. Laugahús.
- i) Æðstu stjórnendur bankans skulu aðeins taka þátt í almennri stefnumótun eignarhaldsfélagsins og taka þátt í mikilvægum ákvörðunum um rekstur eignarhaldsfélagsins. Að öðru leyti skal starfsemi eignarhaldsfélagsins vera sjálfstæð.
- j) Starfsemi eignarhaldsfélagsins skal hýst utan bankans. Skilgreina skal þjónustu stoðdeilda bankans við eignarhaldsfélagið og skal tryggja að sú þjónusta falli að öðrum ákvæðum þessarar greinar.
- k) Landsbankinn skal gera samning við eignarhaldsfélagið um fjármögnun og markmið rekstrar þess þar sem meðal annars skal koma fram hvaða arðsemiskröfu bankinn gerir til eignarhaldsfélagsins.
- l) Stjórnarmenn og starfsmenn eignarhaldsfélagsins skulu undirrita yfirlýsingu. Í henni skal hlutaðeigandi lýsa því yfir að hann hafi kynnt sér þau fyrirmæli sem felast í ákvörðun þessari og hann heiti því að virða þau að öllu leyti. Æðstu stjórnendur Landsbankans skulu einnig undirrita samskonar yfirlýsingu.

## 2.3

### Sala fasteigna

Fasteignir á markaði fyrir útleigu á atvinnuhúsnæði sem Landsbankinn tekur yfir og felur eignarhaldsfélagi skv. grein 2.2 skulu seldar svo fljótt sem verða má. Í því skyni skal gerð áætlun um sölu fasteigna í eigu eignarhaldsfélagsins. Skal söluáætlunin m.a. geyma áfangaskipta tímaáætlun. Við áramót og á miðju ári skal vinna skýrslu um framvindu og uppfæra söluáætlun m.v. breytingar á eignasafni.

## 2.4

Tryggja skal sjálfstæði Laugahúsa gagnvart banka



Laugahús skulu rekin sem sjálfstætt félag undir eignarhaldsfélaginu. Eignarhaldsfélagið tilnefnir fulltrúa í stjórn Laugahúsa í samræmi við eignarhlut sinn og er starfsmönnum eignarhaldsfélagsins heimilt að sitja í stjórninni. Í stjórninni skal þó sitja a.m.k. einn stjórnarmaður sem óháður er eignarhaldsfélaginu í skilningi a-liðar 2. mgr. greinar 2.2.

Að öðru leyti en rakið er í 1. mgr. er stjórnarmönnum og starfsmönnum Landsbankans eða öðrum aðilum sem teljast háðir bankanum í skilningi a-liðar 2. mgr. greinar 2.2. óheimilt að sitja í stjórn Laugahúsa.

Rekstur Laugahúsa skal vera að fullu aðskilinn frá öðrum rekstri bankans og eignarhaldsfélagsins.

## 2.5

**Tryggja skal sjálfstæði milli Laugahúsa og tengdra fyrirtækja**  
Tryggja skal fullt sjálfstæði milli annars vegar Laugahúsa og hins vegar keppinauta og mikilvægra viðskiptavina Laugahúsa sem eru eða munu verða, að fullu eða hluta, í eigu Landsbankans (nefnd hér eftir tengd fyrirtæki). Hér er m.a. átt við Reiti fasteignafélag hf.

Landsbankinn skal tryggja að starfsmenn bankans miðli ekki viðkvæmum upplýsingum um starfsemi framangreindra fyrirtækja milli þeirra.

## 2.6

Óheimilt er að hlutast til um viðskipti milli Laugahúsa og tengdra fyrirtækja. Ef um er að ræða viðskipti á milli Laugahúsa og tengdra fyrirtækja skulu þau vera á viðskiptalegum forsendum eins og um viðskipti milli óskyldra aðila væri að ræða. Þá skal viðskiptastefna Laugahúsa vera algerlega óháð tengdum fyrirtækjum í eigu bankans. Hvorki bankinn né eignarhaldsfélagið skulu hlutast til um viðskipti á milli Laugahúsa og tengdra félaga. Er bankanum t.d. óheimilt að beita sér fyrir því að Laugahús beini viðskiptum til tengdra fyrirtækja. Jafnframt er bankanum óheimilt að beita sér fyrir að tengd fyrirtæki eigi viðskipti við Laugahús.

## 2.7

**Bankanum er óheimilt að hlutast til um viðskipti milli Laugahúsa og annarra viðskiptavina bankans**

Bankanum er óheimilt að hlutast til um viðskipti milli Laugahúsa og annarra viðskiptavina bankans. Þannig er bankanum t.d. óheimilt að beita sér fyrir því að viðskiptavinir hans beini viðskiptum sínum til fyrirtækisins eða að það beini viðskiptum sínum til annarra viðskiptavina bankans.

## 2.8

**Bankinn skal gæta jafnræðis og trúnaðar milli Laugahúsa og viðskiptavina bankans**

Landsbankinn skal gæta jafnræðis á milli Laugahúsa og annarra viðskiptavina bankans. Þannig skal bankinn tryggja að sömu aðilar innan bankans séu ekki viðskiptastjórar (starfsmenn útlánasviða sem bera ábyrgð á útlánum til



einstakra viðskiptavina) annars vegar Laugahúsa og hins vegar viðskiptavina fyrirtækisins og birgja sem bankanum er kunnugt um eða keppinauta sem jafnframt kunna að vera í viðskiptum við bankann.

Landsbankinn skal tryggja að viðkvæmar upplýsingar sem bankinn býr yfir eða kann að búa yfir um keppinauta eða viðskiptavini Laugahúsa og dótturfélaga berist ekki til þeirra fyrirtækja.

Landsbankinn skal tryggja að viðkvæmar upplýsingar sem bankinn býr yfir eða kann að búa yfir um Laugahús og dótturfélög berist ekki til keppinauta eða viðskiptavina þeirra fyrirtækja.

### **3.**

#### **Upplýsingagjöf**

##### **3.1**

#### **Opinber upplýsingagjöf um starfsemi eignarhaldsfélagsins og framkvæmd á skilyrðum**

Eignarhaldsfélagið skal birta á heimasíðu sinni upplýsingar um eftirfarandi að lágmarki:

- a) Skipan stjórnar eignarhaldsfélagsins.
- b) Skipurit.
- c) Upplýsingar um allar fasteignir í eigu eignarhaldsfélagsins.
- d) Auglýsingar á fasteignum eða upplýsingar um hvar þær eru auglýstar.
- e) Aðkeypta þjónustu eignarhaldsfélagsins frá Landsbankanum.
- f) Meginefni samnings eignarhaldsfélagsins við Landsbankann um fjármögnun félagsins.
- g) Almennar upplýsingar um hvernig eignarhaldsfélagið hyggst tryggja að ákvörðun þessari sé fylgt.

Landsbankinn skal að lágmarki birta á heimasíðu sinni upplýsingar sem útskýra framkvæmd bankans á ákvörðun þessari.

##### **3.2**

#### **Opinber upplýsingagjöf um Laugahús**

Aðgengilegar skulu vera opinberlega, t.d. á heimasíðu eignarhaldsfélagsins, eftirfarandi upplýsingar um starfsemi og rekstur Laugahúsa meðan félagið er undir yfirráðum Regins:

- a) Skipan stjórnar Laugahúsa ásamt upplýsingum um forstjóra félagsins og eftir atvikum helstu stjórnendur. Þá skal upplýsa um allar breytingar á þessari skipan þegar þær eiga sér stað.
- b) Stærð eignarhlutar bankans og breytingar á honum, þegar þær eiga sér stað.
- c) Hafi söluferli samkvæmt grein 1.1 ekki verið hafið fyrir 1. júlí 2011 og þar til slíkt söluferli hefur hafist, skal birta opinberlega samandregna útgáfu af ársreikningi Laugahúsa skv. reglugerð nr. 694/1996 um framsetningu



ársreikninga í samandregnu formi með síðari breytingum, á því tímabili. Birtingin skal fara fram eigi síðar en þremur mánuðum eftir að uppgjörstímabili lýkur. Skal jafnframt birta opinberlega hálfársuppgjör Laugahúsa í samandregnu formi. Ársreikningur og hálfársuppgjör skal að lágmarki innihalda rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðsstreymisyfirlit og eiginfjáryfirlit fyrir viðkomandi tímabil ásamt útreikningi á hreinum hagnaði á hlut fyrir árið/tímabilið. Skulu birtir reikningar félagsins vera útbúnir í samræmi við ákvæði laga nr. 3/2006 um ársreikninga, sbr. reglugerð nr. 694/1996, og framsetning þeirra vera nægileg ítarleg til þess að gefa glögga mynd af rekstrinum. Jafnframt skal gera grein fyrir áritun endurskoðanda sé reikningur félagsins endurskoðaður.

#### 4.

#### Eftirlit

##### 4.1

##### Eftirlit innan bankans og eignarhaldsfélagsins

Stjórn Landsbankans skal fela óháðum aðila eða aðilum eftirlit með því að skilyrðum ákvörðunar þessarar sé fylgt. Með óháðum aðila er hér átt við aðila sem ráðinn er af stjórninni og kemur ekki með neinum hætti að framkvæmd skilyrða ákvörðunar þessarar eða starfsemi bankans eða eignarhaldsfélagsins sem tengist skilyrðum ákvörðunarinnar.

Skal stjórnin tryggja að viðkomandi eftirlitsaðili njóti nægilegra heimilda og sjálfstæðis til þess að geta framkvæmt þetta eftirlit með trúverðugum hætti. Skal t.d. tryggt að eftirlitsaðilinn geti aflað sér utanaðkomandi sérfræðiaðstoðar ef hann telur þörf á því. Skal stjórnin upplýsa Samkeppniseftirlitið fyrir 1. maí nk. um hvernig framangreint verður tryggt.

Eftirlit samkvæmt 1. mgr. skal að lágmarki fela í sér eftirfarandi:

- a) Að gengið sé úr skugga um hvort farið hafi verið að ákvörðun þessari af hálfu bankans, Regins og Laugahúsa. Í því felst mat á því hvort verkferlar bankans séu fullnægjandi og hvort farið hafi verið eftir þeim.
- b) Sérstaklega skal kannað hvort eru eðlileg arðsemissjónarmið séu höfð að leiðarljósi í rekstri Regins og Laugahúsa.
- c) Fylgjast skal með því að stjórnarmenn Regins og Laugahús eftir því sem við á uppfylli skilyrði ákvörðunar þessarar.
- d) Fylgjast með því að viðskipti bankans við fyrirtæki á tengdum mörkuðum eða sama markaði og Laugahús starfa á séu í samræmi við ákvæði ákvörðunar þessarar.
- e) Fylgjast með því að viðskipti Regins og Laugahús við Landsbankann og félag í eigu bankans séu í samræmi við ákvæði ákvörðunar þessarar.
- f) Fylgjast skal með því hvort verulegar breytingar verða í rekstri Regins og Laugahús, s.s. með sölu tiltekinna rekstrareininga, opnun eða lokun þeirra.



**Eftirlitsaðili skv. 1. mgr. skal senda Samkeppniseftirlitinu skýrslu um starf sitt fyrir lok júní og desembermánaða þar til sala á Laugahúsum hefur átt sér stað. Skýrslan skal að lágmarki geyma þær upplýsingar og mat sem kveðið er á um í 3. mgr.**

## **5.**

### **Viðurlög**

**Brot á þeim fyrirmælum sem fram koma í ákvörðunar þessari varða viðurlögum skv. IX. kafla samkeppnislaga."**

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson