



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Föstudagurinn 7. júní 2013

Ákvörðun nr. 17/2013

Samruni Regins hf. og Summit ehf.

1.

Þann 28. maí 2013 barst Samkeppniseftirlitinu samrunaskrá þar sem fram kemur að Reginn hf. (hér eftir nefnt Reginn) hafi keypt allt hlutfé í félaginu Summit ehf. (hér eftir nefnt Summit).

Tilkynningunni fylgdi samrunaskrá þar sem fram kemur að samrunaaðilar telji samrunann falla undir 6. mgr. 17. gr. a samkeppnislaga og b. lið 7. gr. reglna Samkeppniseftirlitsins nr. 684/2008 um tilkynningu og málsmeðferð í samrunamálum.

Þá fylgdi einnig kaupsamningur um kaup 100% hlutfjár í Summit. Að mati Samkeppniseftirlitsins felur framangreindur gerningur í sér samruna í skilningi 4. og 17. gr. samkeppnislaga og fellur samruninn undir samrunaefirlit 17. gr. laganna, þar sem veltuskilyrði eru uppfyllt.

2.

Aðilar samrunans eru tveir, Reginn og Summit. Reginn er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði. Í eigu Regins eru 34 fasteignir og heildarfermetrafjöldi þeirra um 174 þúsund fermetrar. Stærstu fasteignir félagsins eru Smáralind í Kópavogi og Egilshöll í Grafarvogi. Félagið er hlutfélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ OMX Iceland hf.). Dótturfélög Regins eru sjö: Reginn atvinnuhúsnæði ehf., Knatthöllin ehf., Kvikmyndahöllin ehf., Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., Almenna byggingarfélagið ehf., Stórhöfði ehf. og Goshóll ehf. Gert er ráð fyrir að Summit verði dótturfyrirtæki Regins.

Summit er líkt og Reginn fasteignafélag á markaði fyrir atvinnuhúsnæði. Fimm fasteignir eru í eigu Summit og heildarfermetrafjöldi um 15 þúsund fermetrar.



Í samrunaskránni kemur fram að samrunaaðilar líti svo á að áhrifa samrunans muni fyrst og fremst gæta á markaði fyrir útleigu á atvinnuhúsnæði enda sé slík útleiga meginstarfsemi beggja félaganna. Í ákvörðun nr. 4572008, Eignarhald Stoða eignarhaldsfélags hf. (áður FL Group) í Landic Property ehf. og Þyrpingu hf., hafi verið fjallað um fasteignamarkaðinn. Þar taldi Samkeppniseftirlitið að líta bæri svo á að útleiga á atvinnuhúsnæði, sem fæli í sér meginstarfsemi viðkomandi fasteignafélags, væri sérstakur markaður. Undir skilgreiningu þessa markaðar félli á hinn bóginn ekki fasteignafélög sem einvörðungu leigðu út fasteignir til fyrirtækja innan sömu fyrirtækjasamstæðu eða fyrirtækja undir yfirlitum sömu aðila og sjálft fasteignafélagið.

Samrunaaðilar telja að markaður málsins sé markaður fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis og starfsemi eignarhaldsfélaga. Landfræðilegi markaðurinn sé höfuðborgarsvæðið enda fari stærstur hluti starfsemi sem til markaðarins heyri fram á höfuðborgarsvæðinu og varði eignir sem þar eru staðsettar.

Í fyrrgreindri ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 45/2008 kemur fram að við áætlun markaðshlutdeildar skuli miðað við upplýsingar samrunaaðila um tekjur þeirra vegna sölu á vörum og þjónustu á síðasta almanaksári. Í samrunaskrá kemur fram að eftir samrunann verði hlutdeild Regins í heildarmagni atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu [..]%.
[..]%

3.

Við mat á samkeppnislegum áhrifum samruna ber að líta til þess hvort samruninn hindri virka samkeppni með því að markaðsráðandi staða verði til eða slík staða styrkist, sbr. 17. gr. samkeppnislaga. Í 4. gr. samkeppnislaga kemur fram að markaðsráðandi staða sé fyrir hendi þegar fyrirtæki hefur þann efnahagslega styrk að geta hindrað virka samkeppni á þeim markaði sem máli skiptir og það geti að verulegu leyti starfað án þess að taka tillit til keppinauta, viðskiptavina og neytenda.

Að undangenginni athugun og með hliðsjón af gögnum málsins er það mat Samkeppniseftirlitsins að samruni Regins og Summit muni ekki hafa skaðleg áhrif á samkeppni. Fyrir liggur að Reginn er eitt nokkurra stórra fasteignafélaga á markaði fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis en er ekki markaðsráðandi, hvorki fyrir né eftir samruna við Summit. Því er ekki ástæða til að aðhafast frekar vegna kaupa Regins á öllu hlutafé í Summit á grundvelli 17. gr. samkeppnislaga.



Ákvörðunarorð:

„Samkeppniseftirlitið telur að ekki sé ástæða til að aðhafast vegna samruna Regins hf. og Summit ehf. á grundvelli 17. gr. samkeppnislaga.“

Samkeppniseftirlitið

Páll G. Pálsson