

Samruni Eikar fasteignafélags hf. og Festingar ehf.

1. Hinn 19. ágúst 2025 var Samkeppniseftirlitinu tilkynnt um fyrirhugaðan samruna Eikar fasteignafélags hf. (hér eftir „Eik“) og Festingar hf. (hér eftir „Festing“). Með kaupsamningi, dags. 23. maí 2025, hafi Eik skuldbundið sig til að kaupa og Blue Ocean B.V og SMT Partners B.V. að selja allt hlutafé í Festingu hf. Eftir samrunann mun Eik eignast allt hlutafé í Festingu og yfirtaka þann rekstur sem félaginu tilheyrir.
2. Hinn 28. ágúst 2025 skiluðu samrunaaðilar frekari fylgiskjölum með samrunatilkynningu. Með tölvupósti var samrunaaðilum tilkynnt að samrunaskrá teldist fullnægjandi í skilningi samkeppnislaga fá þeim degi og frestir til að rannsaka samrunann hefðu byrjað að líða þann 29. ágúst 2025.
3. Eik fasteignafélag starfi að sögn aðila á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði. Félagið eigi atvinnuhúsnæði í helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarsvæðisins sem og á völdum svæðum á landsbyggðinni. Eignasafn Eikar telji í dag 112 fasteignir með rúmlega 318 þúsund útleigufermetra í atvinnuhúsnæði. Langflestar fasteignir félagsins séu staðsettar á höfuðborgarsvæðinu, eða alls 92%, en félagið eigi einnig eignir á Akureyri, Hveragerði og Selfossi. Með samrunanum muni þannig eignasafn Eikar fara úr rúmlega 318 þúsund fermetrum í rúmlega 361.000 fermetra. Eik verði þannig bæði fyrir og eftir samrunann þriðja stærsta fasteignafélagið á Íslandi.
4. Festing sé fasteignafélag sem fjárfesti, leigi út og annist rekstur á atvinnuhúsnæði. Félagið eigi og reki 11 fasteignir sem séu alls um 43.000 fermetrar að stærð. Festing sé fasteignafélag innan samstæðu Samskipa hf. sem leigi allar eignir félagsins undir starfsemi sína. Þá muni sameinað félag Eikar og Festingar í kjölfar samrunans gera nýja leigusamninga um fasteignirnar við núverandi leigutaka, Samskip, til 20 ára frá og með afhendingu á Festingu á grundvelli samnings við Eik. Þá hafi Faxaflóahafnir, Festing og Samskip hf. gert með sér viðauka um aðild lóðarleigusamnings og forgangsrétt að hafnarbakka.
5. Í samrunaskrá skilgreina aðilar markað fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis til ótengdra þriðju aðila á höfuðborgarsvæðinu í samræmi við markaðsgreiningar Samkeppniseftirlitsins, með mögulegri skiptingu eftir tegundum húsnæðis. Þá er einnig í samrunatilkynningu fjallað um mögulegan markað fyrir útleigu fasteigna tengdri hafnaraðstöðu.
6. Að mati samrunaaðila séu áhrif samrunans á markað fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis takmörkuð enda verði Eik áfram þriðja stærsta félagið á umræddum markaði og hækkun á hlutdeild félagsins smávægileg, eða einungis 1,5%. Því til viðbótar liggi fyrir að þær 11 fasteignir sem Eik eignist við kaupin, og Festing sé núverandi eigandi að, tilheyri fyrir samrunann ekki umræddum markaði eða mörkuðum í ljósi þess að Festing hf. hefur ekki leigt umræddar fasteignir til þriðja aðila heldur til tengdra aðila (Samskipa hf.).



7. Af framangreindu leiði að mati samrunaaðila að umræddir markaðir muni stækka sem nemi þeim fasteignum sem málið varði. Í framangreindu felist um leið að Festing hafi ekki starfað á umræddum mörkuðum og hafi þannig ekki verið samkeppnisaðili Eikar eða annarra aðila á þeim mörkuðum að sögn félagsins. Því sé engin tilfærsla milli félaganna á þeim markaði sem Samkeppniseftirlitið hefur miðað við. Jafnframt verði gerðir nýjir leigusamningar um allar fasteignirnar eins og áður sagði. Hvorki kaupsamningur né væntanlegir leigusamningar feli í sér breytingar á núverandi starfsemi, frekari uppbyggingu eða breytingar á fasteignum Festingar í Sundahöfn. Að mati Eikar hafi framangreint þýðingu við mat á samkeppnislegum áhrifum samrunans, þ.e. gerð leigusamnings við Samskip hf. og áframhaldandi notkun fasteigna og lóða sem samruninn varðar.
8. Samkeppniseftirlitið aflaði upplýsinga hjá Faxaflóahöfnum og Samskipum hf., og leitaði einnig umsagna hjá helstu hagaðilum eins og keppinautum samrunaaðila. Engar athugasemdir við bárust vegna samrunans í umsagnarferlinu.
9. Umræddur samruni lýtur að eignarhaldi á fasteignum, þ.m.t. lóðum sem eru í eigu Faxaflóahafna og leigðar til langs tíma. Byggingar hafi verið reistar á hluta lóðanna en jafnframt sé hluti þeirra nýttur sem athafnasvæði, að mestu undir vörugáma á leið úr eða í skip. Að sögn Faxaflóahafna hafi breytt eignarhald á lóðum innan hafnarsvæðisins engin áhrif á mögulegar heimildir Faxaflóahafna til breytinga á slíkum lóðum. Telji Faxaflóahafnir því m.a. að umræddur samruni muni ekki hafa áhrif á samkeppni um útleigu á hafnaraðstöðu við Sundahöfn.¹ Faxaflóahafnir telji einnig að samruninn hafi ekki áhrif á veitingu afnotaréttar af hafnarbökkum fyrir sjóflutninga í Sundahöfn eða samkeppni í sjóflutningum. Ákveðin skipafélög hafi forgang að hafnarbökkum, þ.m.t. Samskip hf. Að sögn Faxaflóahafna feli viðauki við lóðarleigusamning sem málið varðar í sér aukinn skýrleika og tekin séu af öll tvímæli um að forgangsrétturinn sé á hendi skipafélags en ekki eignarhaldsfélags eða annars eiganda viðkomandi fasteigna. Afnot Samskipa hf. af hafnarbakka verði því væntanlega óbreytt að sögn Faxaflóahafna og áhrifin á samkeppni í sjóflutningum þá væntanlega engin. Samskip séu ekki að fá frekari aðstöðu og heimildir Faxaflóahafna til þess að gera breytingar á forgangsrétti til afnota af hafnarbökkum séu jafnframt óbreyttar. Faxaflóahafnir leggi til grundvallar að félagið geti sagt upp eða breytt forgangi Samskipa hf. til afnota af Vogabakka samkvæmt gildandi lóðarleigusamningi.
10. Samkeppniseftirlitið aflaði einnig upplýsinga og sjónarmiða Samskipa hf. um aðstöðuna og forgangsrétt eins og áður sagði sem eru meðal málsgagna og litið var til við úrlausn samrunamálsins.
11. Í samrunaskrá eru markaðir málsins skilgreindir af hálfu samrunaaðila eins og áður greindi. Í máli þessu er ekki þörf á að taka formlega afstöðu markaðsskilgreininga þar sem það hefur ekki áhrif á niðurstöðu samrunamálsins, þótt mögulega sé tækt að skilgreina þrengri markað fyrir hafnaraðstöðu og tengdar fasteignir hérlandis.
12. Við meðferð málsins leit Samkeppniseftirlitið til upplýsinga í samrunaskrá, þeirra gagna sem fylgdu og annarra aðgengilegra og fyrirliggjandi upplýsinga um viðkomandi starfsemi og samkeppnismarkaði. Einnig leit Samkeppniseftirlitið til framangreindra upplýsinga sem aflað var og umsagna, þ. á m. þess að engar neikvæðar athugasemdir við samrunann bárust eins og áður sagði. Þá hafði Samkeppniseftirlitið einnig til hliðsjónar við mat á áhrifum samrunans þau

¹ Með áliti nr. 1/2023, *Samkeppnishindranir á flutningamarkaði – leiðir til að efla samkeppni*, fjallaði Samkeppniseftirlitið m.a. um aðgangshindranir tengdar aðstöðu í Sundahöfn og tilhögun hafnaraðstöðu og skipaafgreiðslu á svæðinu. Mæltist Samkeppniseftirlitið til þess að stjórnvöld og hlutaðeigandi opinberir aðilar tryggðu aðgengi nýrra og minni keppinauta í sjóflutningum að fullnægjandi hafnaraðstöðu og skipaafgreiðslu hér á landi. Jafnframt var mælt til þess að stjórnvöld sköpuðu aðstæður fyrir aukna samkeppni í landflutningum, en afgangi í landflutningum tengist m.a. aðstæðum í Sundahöfn.



tilmæli sem Samkeppniseftirlitið gaf út í álagi nr. 1/2023, *Samkeppnishindranir á flutningamarkaði - leiðir til að efla samkeppni á flutningamarkaði* sem kom út í kjölfar ákvörðunar og skuldbindinga sem hvíla á Samskipum samkvæmt ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 33/2023, *Brot Samskipa gegn banni við ólögmætu samráði*, sbr. úrskurð áfrýjunarnefndar samkeppnismála í máli nr. 7/2023.

13. Með vísan til framangreinds er það niðurstaða Samkeppniseftirlitsins að ekki séu forsendur til íhlutunar í málinu á þeim grunni að samruninn myndi eða styrki markaðsráðandi stöðu, eða hann raski samkeppni að öðru leyti með umtalsverðum hætti.
14. Í samrunatilkynningu er fjallað um viðbótartakmörkun eða áðurnefndan nýjan 20 ára leigusamning milli sameinaðs fyrirtækis Eikar og Festingar annars vegar og Samskipa hf. hins vegar. [

.]²

15. Af þessu tilefni er rétt að áréttast að samkvæmt leiðbeiningum framkvæmdarstjórnar ESB um viðbótartakmarkanir eru samningsskyldur í tengslum við samruna eins og kaup- eða söluskylda réttlætanlegar sem viðbótartakmarkanir í samrunaákvörðun í allt að fimm ár. Ljóst er að lengd hins fyrirhugaða leigusamnings fellur ekki innan þessara marka. Það leiðir einnig af leiðbeiningunum og ESB/EES-rétti að öðru leyti að ekki er áskilið að samkeppnisyfirlit taki afstöðu til lögmætis viðbótartakmarkana af þessu tagi í samrunamáli, þótt þær geti af hálfu samrunaaðila talist mikilvæg forsenda viðskiptanna, sér í lagi þegar viðskiptin sjálf krefjast ekki íhlutunar eða frekari rannsóknar. Loks liggur endanlegur leigusamningur ekki fyrir en aðilar afhentu samningsform Eikar fasteignafélags. Með hliðsjón af þessu hefur Samkeppniseftirlitið ekki tekið afstöðu til umrædds leigusamnings. Aðilarnir bera ábyrgð á lögmæti hans og að ákvæðin samræmist bannákvæðum samkeppnislaga. Hins vegar kunna einstök ákvæði hans og áhrif samningsins í ljósi samkeppnislaga að koma til skoðunar í síðari samkeppnismálum.
16. Með vísan til alls framangreinds telur Samkeppniseftirlitið hvorki ástæðu til þess aðhafast vegna samrunans né rannsaka hann frekar og lýkur því meðferð málsins á fyrsta fasa.

Ákvörðunarorð

„Kaup Eikar fasteignafélags hf. á öllu hlutafé í Festingar hf. fela í sér samruna í skilningi samkeppnislaga. Samkeppniseftirlitið telur ekki forsendur til þess að aðhafast frekar í máli þessu.“

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson

² Trúnaðarupplýsingar.