

Ákvörðun nr. 18/2025
Mánudagurinn 12. maí 2025

Kaup Heima hf. á öllu hlutafé í Tryggvagötu ehf.

1. Þann 9. apríl 2025 barst Samkeppniseftirlitinu samrunatilkynning vegna kaupa Heima hf. („Heimar“) á öllu hlutafé í félaginu Tryggvagötu ehf. („Tryggvagata“). Með tilkynningunni fylgdi styttri samrunaskrá í samræmi við ákvæði 6. mgr. 17. gr. a. samkeppnislaga nr. 44/2005 enda óskuðu aðilar eftir viðræðum í aðdraganda tilkynningar og veitti Samkeppniseftirlitið þá heimild til styttri samrunatilkynningar í kjölfarið, sbr. 2. mgr. 4. gr. og 2. mgr. 10. gr. reglna nr. 1390/2020. Þá byrjuðu frestir til að rannsaka samrunann að líða þann 10. apríl 2025. Með ákvörðun þessari lýkur samrunamálinu án íhlutunar líkt og nánar verður greint frá.
2. Samkvæmt 17. gr. samkeppnislaga telst samruni hafa átt sér stað þegar breyting verður á yfirráðum til frambúðar. Með samrunanum eignast Heimar allt hlutafé í Tryggvagötu og mun Tryggvagata því verða undir yfirráðum Heima og hluti af samstæðu félagsins. Samkvæmt framangreindu fela kaupin í sér samruna í skilningi 1. mgr. 17. gr. samkeppnislaga.
3. Í samrunaskrá kemur fram að Heimar sé fasteignafélag sem fjárfesti í, leigi út og annist rekstur á atvinnuhúsnæði á Íslandi. Fasteignasafn Heima taldi 94 fasteignir á árinu 2024 og var heildarstærð safnsins um 365 þúsund fermetrar.
4. Samkvæmt umfjöllun aðila í samrunaskrá felst starfsemi Tryggvagötu í útleigu atvinnuhúsnæðis. Félagið eigi að sögn aðila fasteignirnar Tryggvagötu 14 og Tryggvagötu 10. Heildarfermetrafjöldi fasteignanna tveggja sé um 5.500 m². Að Tryggvagötu 14 sé rekið hótél og veitingastaður og að Tryggvagötu 10 sé skrifstofuhúsnæði.
5. Í samrunaskrá kemur einnig fram að samrunaaðilar telji þá þjónustumarkaði sem samruninn hafi áhrif á sé markaður fyrir útleigu til ótengdra þriðju aðila á (i) öðru atvinnuhúsnæði (hvar undir falli aðrar eignir en skrifstofuhúsnæði, verslunarhúsnæði og iðnaðarhúsnæði), (ii) skrifstofuhúsnæði, og (iii) verslunar- og þjónustuhúsnæði. Í samrunaskrá kemur fram að markaðshlutdeild samrunaaðila sé einnig sett fram miðað við markað fyrir hóteleignir, þ.e. útleigu atvinnuhúsnæðis undir rekstur hótela.
6. Varðandi landfræðilega markaði þá telja samrunaaðilar landfræðilegan markað málsins fyrir „annað atvinnuhúsnæði“ vera allt höfuðborgarsvæðið. Varðandi skrifstofuhúsnæði þá telja samrunaaðilar ekki rök standa til þess að líta til afmörkunar innan þrengra svæðis en höfuðborgarsvæðisins, en sé aftur á móti tilefni til að líta til þrengri landfræðilegs markaðar að mati Samkeppniseftirliti þá sé rétt að mati samrunaaðila líta á allt skrifstofuhúsnæði innan 101-111 og 200-201 sameiginlega við mat á áhrifum samrunans. Varðandi landfræðilega afmörkun á markaði fyrir verslunarhúsnæði þá telja samrunaaðilar að líta eigi til alls höfuðborgarsvæðisins, en sé tilefni til að líta til þrengri landfræðilega markaði þá standi rök til þess að hann afmarkist við miðbæ Reykjavíkur og aðliggjandi pósthúsnúmer, í það minnsta 102 og 105 og einnig 108.



7. Í samrunaskrá kemur fram að samrunaaðilar telja skörun þeirra á markaði fyrir útleigu skrifstofuhúsnæðis og verslunar- og þjónustuhúsnæðis til ótengdra þriðju aðila sé mjög takmörkuð og samruninn hafi því ekki teljandi áhrif á þá markaði. Þá sé það einnig mat samrunaaðila að samruninn hafi ekki skaðleg áhrif á samkeppni á markaði fyrir útleigu annars atvinnuhúsnæðis, þ.m.t. hótela eða mögulegs undirmarkaðs fyrir útleigu hóteleigna til ótengdra þriðju aðila.
8. Að mati Samkeppniseftirlitsins þarf ekki skilgreina vöru- eða landfræðilega markaði með endanlegum hætti í máli þessu þar sem það hefur ekki áhrif á niðurstöðu samrunamálsins um sameiningu Heima hf. og Tryggvagötu ehf. Samkeppniseftirlitið hefur hins vegar í skýrslu um markað fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis talið að rök standi til þess að skilgreina með ítarlegri hætti markað fyrir útleigu „annars atvinnuhúsnæðis“ (annað húsnæði en verslun, skrifstofur og iðnaður) eftir nákvæmari og þrengri undirtegundum húsnæðis, þar með talið á mögulegum markaði fyrir útleigu fasteigna undir hótél. Sjá nánar rit Samkeppniseftirlitsins nr. 6/2024, *Markaðsgreining – markaður fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis*.¹
9. Við meðferð málsins leit Samkeppniseftirlitið til upplýsinga í samrunaskrá, meðfylgjandi gagna, og annarra aðgengilegra upplýsinga um viðkomandi starfsemi og fyrirliggjandi gagna um markaði fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis úr fyrri samkeppnismálum. Auk þess leitaði Samkeppniseftirlitið umsagna helstu keppnauta sem gerðu ekki athugasemdir við samrunann.²
10. Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum og rannsókn Samkeppniseftirlitsins eru ekki vísbendingar um að samruninn leiði til þess að markaðsráðandi staða verði til eða styrkist, eða samkeppni verði raskað að öðru leyti með umtalsverðum mætti. Með vísan til framangreinds telur Samkeppniseftirlitið hvorki forsendur til íhlutunar í máli þessu né ástæðu til frekari rannsóknar á mögulegum áhrifum samrunans og lýkur því meðferð málsins á fyrsta fasa.

Ákvörðunarorð:

„Kaup Heima hf. á öllu hlutafé í Tryggvagötu ehf. felur í sér samruna í skilningi samkeppnislaga. Samkeppniseftirlitið telur ekki forsendur til að hafast frekar að í þessu máli þessu.“

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson

¹ Í skýrslu Samkeppniseftirlitsins nr. 6/2024 segir m.a. í mgr. 48 varðandi markað fyrir fasteignir undir hótél: „Að lokum gæti jafnframt að mati Samkeppniseftirlitsins verið tilefni til þess að greina ítarlegar markað fyrir útleigu annars atvinnuhúsnæðis eftir nákvæmari og þrengri tegundum húsnæðis, sér í lagi fasteignir undir hótél þar sem tiltekin hönnun, staðsetning, o.fl. atriði geta haft sérstakt vægi fyrir notkun og leigutaka. Þá hafa þegar hafa verið settar takmarkanir á fjölda hótélbygginga á tilteknum svæðum á höfuðborgarsvæðinu sem getur talist til aðgangshindrana. Sá markaðir eða hluti markaðar fyrir fasteignir undir hótélrekstur hefur ekki verið greindur áður af Samkeppniseftirlitinu. Framangreind atriði styðja það að Samkeppniseftirlitið greini sérstaklega markað fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis undir hótél í framtíðar samrunamálum ef það á við, og þá einnig á tilteknum svæðum.“

² Nokkrir umsagnaraðilar gerðu athugasemdir við markaðsskilgreiningar þó þeir hafi ekki gert athugasemdir við samrunann.