

Samruni Heima hf., Grósku ehf. og Gróðurhússins ehf.

1. Þann 25. apríl 2025 barst Samkeppniseftirlitinu samrunatilkynning vegna kaupa Heima hf. („Heimar“) á öllu hlutafé í félögunum Grósku ehf. („Gróska“) og Gróðurhúsinu ehf. („Gróðurhúsið“). 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 28. 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 Grósku og Gróðurhúsinu og munu félögin 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 á Gróska og leigir út húsnæði, að meirihluta skrifstofuhúsnæði, að fasteigninni Bjargargötu 1, 102 Reykjavík. Sé það eina starfsemi félagsins. Yfirlýst markmið Grósku sé að skapa samfélag og grunnstoð nýsköpunar og menntunar á Íslandi. Samrýmast leigutakar félagsins því markmiði að sögn aðila. Í samrunaskrá kemur fram að Gróðurhúsið leigi rými í fasteign Grósku að Bjargargötu 1 og reki þar sprotasetur og vinnurými. Gróðurhúsið framleigi svo rýmið í smærri einingum til einstaklinga og lítilla fyrirtækja með áherslu á nýsköpun.
5. Í samrunaskrá kemur einnig fram að samrunaaðilar telji þá þjónustumarkaði sem samruninn hafi áhrif á sé markaður fyrir útleigu skrifstofuhúsnæðis til ótengdra þriðju aðila, markaður fyrir útleigu annars atvinnuhúsnæðis og markaður fyrir útleigu verslunar- og þjónustuhúsnæðis.
6. Varðandi landfræðilega markaði þá telja samrunaaðilar að ekki standi rök til þess að líta á afmörkuð svæði innan höfuðborgarsvæðisins hvað skrifstofuhúsnæði varðar, og í öllu falli ekki tilefni til þrengri afmörkunar en að horft sé heildstætt á svæðið innan póstnúmera 101-111 og 200-201. Varðandi landfræðilega afmörkun markaðarins fyrir útleigu verslunar- og þjónustuhúsnæðis þá telja samrunaaðilar rök hníga til þess að líta á höfuðborgarsvæðið allt sem einn landfræðilegan markað. Sökum takmarkaða áhrifa samrunans þá skipti það hinsvegar óverulegu máli hvernig landfræðilegur markaður sé afmarkaður í þessu máli. Varðandi markað fyrir útleigu annars atvinnuhúsnæðis þá telja Heimar sterk rök fyrir því að líta á



höfuðborgarsvæðið allt en sé tilefni til að líta á þrengra svæði þá sé rétt að líta á atvinnuhúsnæði innan pósthúsnúmeranna 101-11 og 200-201 saman.

7. 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, Grósku og Gróðurhússins. Á þeim sömu vöru- og þjónustumörkuðum sem aðilar skilgreina hefur Samkeppniseftirlitið í fyrri úrlausnum fjallað um greiningu bæði á atvinnusvæðum eins og höfuðborgarsvæðinu og með þrengri eða svæðisbundnari hætti í útleigu fasteigna.¹
8. Í samrunaskrá kemur fram að samrunaaðilar telji skörun þeirra á markaði fyrir útleigu annars atvinnuhúsnæðis og verslunar- og þjónustuhúsnæðis 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 skrifstofuhúsnæðis. Virðist útreikningur samrunaaðila á samþjöppunarstuðlum og markaðshlutdeildartölum í málsgögnum styðja þá ályktun.
9. Við meðferð málsins leit Samkeppniseftirlitið til upplýsinga í samrunaskrá, meðfylgjandi gagna, annarra aðgengilegra upplýsinga um viðkomandi starfsemi aðila, sem og fyrirliggjandi gagna um markaði fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis úr fyrri samkeppnismálum. Auk þess leitaði Samkeppniseftirlitið umsagna helstu keppinauta aðila sem gerðu ekki athugasemdir við samrunann. Samhliða rannsókn málsins hefur Samkeppniseftirlitið haft til meðferðar samruna Heima og Tryggvagötu ehf. og lauk þeirri rannsókn með ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 18/2025. Tekið var tillit til þess samruna bæði í samrunaskrá samrunaaðila og í skoðun Samkeppniseftirlitsins á þessu máli.
10. Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum 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 Grósku ehf. og Gróðurhúsinu ehf. felur í sér samruna í skilningi samkeppnislaga. Samkeppniseftirlitið telur ekki forsendur til að hafast frekar að í máli þessu.“

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson

¹ Sjá nánar rit og skýrslu Samkeppniseftirlitsins nr. 6/2024, *Markaðsgreining – markaður fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis*, <https://www.samkeppni.is/urlausnir/skyrslur/nr/4657>