

Kaup Laxamýri ehf. á Exeterhouse ehf.

1. Þann 16. júní 2025 var Samkeppniseftirlitinu tilkynnt um kaup Laxamýri ehf. (hér eftir „Laxamýri“) á öllu hlutafé í Exeterhouse ehf. (hér eftir „Exeterhouse“). Með tilkynningunni fylgdi styttri samrunaskrá í samræmi við 5. og 6. mgr. 17. gr. a samkeppnislaga og reglur Samkeppniseftirlitsins nr. 1390/2020. Með tölvupósti dags. 26. júní 2025 upplýsti Samkeppniseftirlitið að fyrrnefnd samrunatilkynning teldist fullnægjandi. Með hliðsjón af 2. mgr. 8. gr. reglna Samkeppniseftirlitsins um tilkynningu og málsmeðferð í samrunamálum nr. 1390/2020 byrjuðu frestir til að rannsaka samrunann að liða 18. júní 2025. Við athugun á samrunanum leit Samkeppniseftirlitið til upplýsinga í samrunaskrá, fyrirliggjandi gagna og fyrri ákvarðana eftirlitsins.
2. Samkvæmt 17. gr. samkeppnislaga telst samruni hafa átt sér stað þegar breyting verður á yferráðum til frambúðar. Samruni getur þannig m.a. falist í því að fyrirtæki taki annað fyrirtæki yfir eða það nái yferráðum í heild eða að hluta yfir öðru fyrirtæki, t.d. með því að kaupa hluta af eignum þess eða þær allar sbr. 1. mgr. 17. gr. laganna. Með fyrrnefndum kaupunum eignast Laxamýri allt hlutafé féluginu Exeterhouse. Samkeppniseftirlitið telur að í þessum kaupum felist samruni í skilningi 17. gr. samkeppnislaga.
3. Í samrunaskrá kemur fram að með kaupsamningi muni Laxamýri eignast samtals 100% af útgefnu hlutafé í Exeterhouse, en fyrir átti Laxamýri 50% af útgefnu hlutafé í Exeterhouse. Að sama skapi muni MF2 hs. (hér eftir „MF2“) selja allt sitt hlutafé í Exeterhouse, samtals 50% og verður því Laxamýri því eini eigandi félagsins Exeterhouse.
4. Í samrunaskrá kemur fram að Laxamýri sé eignarhaldsfélag í byggingartengdum iðnaði. Skráður tilgangur félagsins sé rekstur og útleiga á íbúðum, bygging, kaup og sala íbúðarhúsnæðis auk annarra verkefna sem tengjast starfsemi félagsins. Í samrunaskrá kemur fram að Laxamýri fari með bein yferráð yfir níu félögum,¹ þ.e. sjö þeirra að öllu leyti í eigu Laxamýri.
5. Í samrunaskrá kemur fram að Exeterhouse hafi verið stofnað árið 2020 og felist aðalstarfsemi félagsins í hótélrekstri á hótelinu Exeter Hotel á Tryggvagötu 14, 101 Reykjavík, sem sé hótél með 106 herbergjum. Fyrir viðskiptin eru einu hluthafar Exeterhouse Laxamýri og MF2.
6. Við mat á samruna samkvæmt samkeppnislögum verður að byrja á því að skilgreina þann markað eða þá markaði sem við eiga.² Í samrunaskrá kemur fram að Laxamýri starfi fyrst og fremst á bygginga- og verktakamarkaði, þ.e. markaði fyrir nýbyggingu fasteigna og sölu þeirra. Þá starfi Exeter house á markaði fyrir hótélgistingu. Að mati Samkeppniseftirlitsins þarf ekki að

¹ Félögin eru: Exeterhouse ehf., Laugavegur 56 ehf., Laufásvegur 21 ehf., Mannverk Tryg ehf., Norverk ehf., Esjustofa ehf., Laugarás lagoon ehf., Roots Iceland ehf., Mannverk ehf. og Leigubúnaður ehf.

² Samkvæmt 4. gr. samkeppnislaga er markaður sölusæði vöru og staðgengdarvöru og/eða sölusæði þjónustu og staðgengdarþjónustu. Hagfræðileg rök leiða til þess að líta verður á viðkomandi markaði frá tveimur sjónarhornum, annars vegar vöru- eða þjónustumarkaðinn og hins vegar landfræðilega markaðinn.



ráðast í nákvæmari markaðsskilgreiningu en samrunaaðilar gera í samrunaskrá né sé þörf á að taka formlega afstöðu til markaða í ljósi takmarkaðra áhrifa samrunans.

7. Samkvæmt samrunaskrá er það mat samrunaaðila að viðskiptin muni ekki hafa nein samkeppnisleg áhrif á þeim mörkuðum sem þeir starfa á. Samrunaaðilar starfi á ólíkum mörkuðum og með samrunanum verði engin breyting á markaðshlutdeild aðila.
8. Samkeppniseftirlitið telur að um sé að ræða svokallaðan samsteypusamruna þar sem samrunaaðilar starfa ekki á sama markaði. Samkeppnisleg áhrif skapast því ekki vegna aukinnar samþjöppunar eða láréttra áhrifa. Þá er ekkert í fyrirliggjandi gögnum sem bendir til þess að skaðleg lóðrétt áhrif eða samsteypuáhrif leiði af samrunanum sem raski samkeppni umtalsvert með öðrum hætti.
9. Að öllu framangreindu virtu er það því niðurstaða Samkeppniseftirlitsins að engar vísbendingar séu um að samruninn komi til með að hindra virka samkeppni. Af þeim sökum er það niðurstaða eftirlitsins að hvorki sé ástæða til frekari rannsóknar né sé nauðsynlegt að aðhafast vegna samrunans. Lýkur því meðferð málsins á fyrsta fasa samrunarannsóknar.

Ákvörðunarorð:

„Kaup Laxamýri ehf. á Exeterhouse ehf. fela í sér samruna í skilningi samkeppnislaga. Samkeppniseftirlitið telur ekki forsendur til að hafast frekar að í máli þessu.“

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson