



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Advel lögmansþjónusta
b.t. Snorra Stefánssonar, lögm.
Laugavegi 182
105 Reykjavík
Sent með tölvupósti

Reykjavík, 15. júní 2020
Tilv.: 1810002

Efni: Mat á hæfi Festi fasteigna ehf. sem kaupanda rekstrar matvöruverslunar Ísborgar verslana ehf. að Hallveigarstíg 1 Reykjavík.

Með kaupsamningi, dags. 22. maí 2020, skuldbatt félagið Festi fasteignir ehf. sig til þess að kaupa rekstur matvöruverslunar Ísborgar verslana ehf. að Hallveigarstíg 1 Reykjavík. Verslunin hefur verið rekin undir heitinu Super1. Festi fasteignir er dótturfélag Festi hf. sem á og rekur m.a. verslanir Krónunnar og N1. Hyggst Festi reka verslun undir vörumerki Krónunnar í húsnæðinu. Samningurinn var gerður með fyrirvara um samþykki Samkeppniseftirlitsins, annars vegar á samrunanum og hins vegar á hæfi félagsins sem kaupanda samkvæmt sátt eftirlitsins og Ísborgar frá 29. nóvember 2018.

Með sáttinni undirgekkst Ísborg ehf. (móðurfélag Ísborgar verslana ehf.) skilyrði sem ætlað var að tryggja í tiltekinn lágmarkstíma rekstur lágvöruverðsverslana þeirra sem félagið keypti af Högum hf. í kjölfar samruna þess félags við Olíuverzlun Íslands hf. og DGV ehf., sbr. sátt Samkeppniseftirlitsins og Haga frá 11. september 2018 og ákvörðun [nr. 9/2019](#). Var jafnframt kveðið á um það í sáttinni að yrðu eignirnar seldar til þriðja aðila á þessu tímabili þyrfti kaupandi þeirra að uppfylla sömu skyldur og samkvæmt sáttinni við Haga frá 11. september 2018.

Með bréfi þessu er lagt mat á hæfi Festi sem kaupanda verslunarinnar samkvæmt ákvæðum framangreindra sáttar.

I.

Með 2. gr. sáttar Samkeppniseftirlitsins og Ísborgar skuldbatt félagið sig til þess að starfa á dagvörumarkaði til tiltekins tíma. Ljóst er að rekstur Ísborgar hefur ekki gengið sem skyldi og hefur félagið þegar lokað tveimur af þremur verslunum sínum sem reknar voru undir heitinu Super1. Í 2. gr. sáttarinnar kemur jafnframt fram að Ísborg sé óheimilt að selja eignirnar til annarra aðila nema þeir uppfylli sömu kröfur og gerðar eru til kaupanda eigna samkvæmt 1. og 2. mgr. 13. gr. framangreindrar sáttar Samkeppniseftirlitsins og Haga. Greinarnar hljóða svo:



„Kröfur til kaupenda seldra eigna

Tilgangur sölu á framboðnum dagvöruverslunum, þjónustustöðvum og sjálfsafgreiðslustöðvum er að eyða þeirri samkeppnisröskun sem leiðir af samrunanum. Skulu eignirnar aðeins seldar til aðila sem er til þess fallinn og líklegur að veita Högum og öðrum keppinautum umtalsvert samkeppnislegt aðhald. Að lágmarki verður kaupandi að:

- a. Vera óháður og ekki í neinum hagsmunatengslum við Haga, t.d. eignatengslum eða öðrum sambærilegum sem mikilvægur birgir eða viðskiptavinur fyrirtækisins.
- b. Sýna fram á að sala eignanna til hans sé til þess fallin að ná fram þeim markmiðum sem skilyrðunum er ætlað að ná.
- c. Búa yfir nægjanlegri þekkingu, fjárhagsstyrk og hvata til þess að líklegt sé að hann geti til bæði skemmri og lengri tíma veitt keppinautum umtalsvert samkeppnislegt aðhald.
 - i. Áætlanir kaupanda þurfa að vera trúverðugar og raunhæfar miðað við aðstæður á viðkomandi markaði, þ.e. sýna fram á rekstrarhæfi seldra eigna í höndum nýs kaupanda.
 - ii. Áætlanir kaupanda þurfa að fela í sér sambærilegan rekstur og var í hinum seldu eignum fyrir samrunann hvað varðar meginstarfsemi eignanna, þannig að samrýmist tilgangi sáttarinnar.
 - iii. Reynsla og þekking kaupanda eignanna þarf að vera nægjanleg þannig að trúverðugt sé að hann geti veitt umtalsvert samkeppnislegt aðhald til skemmri og lengri tíma. Sé kaupandi eignanna þegar starfandi á viðkomandi markaði þarf sala til hans gefa honum færi á að veita umtalsvert og meira samkeppnislegt aðhald en hann gerði fyrir yfirtöku eignanna.
 - iv. Fjármögnun kaupanna þarf að vera trygg og óháð samrunaaðilum og aðkomu þeirra.
 - v. Kaupandi má ekki hafa áætlanir um sölu á yfirteknum eignum til þriðja aðila innan skamms tíma.
 - vi. Engin hætta má vera á því að tafir verði á því kaupandi geti hafið starfsemi í seldum eignum.

Til viðbótar má sala til viðkomandi kaupanda ekki skapa ný samkeppnisleg vandamál."

II.

Þann 4. maí 2020 barst Samkeppniseftirlitinu álit Einars Gauts Steingrímssonar, óháðs kunnáttumanns samkvæmt sáttunum, á Festi sem kaupanda verslunarinnar. Í álitinu kemst kunnáttumaðurinn að þeirri niðurstöðu að Festi uppfylli þær kröfur sem gerðar séu til kaupanda og mælir því með að eftirlitið samþykki fyrirtækið sem kaupanda verslunarinnar.

Í álitinu kemur fram það mat kunnáttumanns að Festi uppfylli allar þær kröfur sem gerðar séu til kaupanda samkvæmt sáttunum en kunnáttumaður gerir þó athugasemd við það sameiginlega eignarhald sem er á milli Haga og Festi, þ.e. sömu hluthafar eigi umtalsverða



eignarhluti í báðum félögum.¹ Að mati kunnáttumanns eru þessi eignatengsl áhyggjuefni en breytingin sem verður á þeim vegna kaupanna sé óveruleg og ekki umfram þá stöðu sem þegar sé á markaði.

III.

Samkeppniseftirlitið hefur lagt mat á hæfi Festi fasteigna ehf. á grundvelli sáttar eftirlitsins og Ísborgar ehf., dags. 29. nóvember 2018, sbr. sátt eftirlitsins og Haga hf., dags. 11. september 2018, og framlagðra gagna.

Að mati Samkeppniseftirlitsins uppfyllir samstæða Festi hf. þær kröfur sem gerðar eru til kaupenda samkvæmt framangreindum sáttum. Það ber þó að athuga að í því felst ekki endanleg afstaða eftirlitsins til mögulegra áhrifa viðskiptanna á samkeppni en lagt verður mat á þau í sjálfstæðu samrunamáli, enda fela viðskiptin í sér tilkynningarskyldan samruna samkvæmt 17. gr. a. samkeppnislaga.²

Virðingarfyllt,
Samkeppniseftirlitið



Magnús Þór Kristjánsson

¹ Á heimasíðum félaganna má finna upplýsingar um 20 stærstu hluthafa þeirra, <https://www.hagar.is/fjarfestaupplýsingar/hluthafalisti-20-staerstu/>, <https://festi.is/fjarfestatengsl/hluthafalisti/>.

² Sjá til hliðsjónar mgr. 104 í tilkynningu framkvæmdastjórnarinnar um skilyrði í samrunamálum, https://ec.europa.eu/competition/mergers/legislation/files_remedies/remedies_notice_en.pdf.