



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Föstudagur, 10. október 2008

Ákvörðun nr. 55/2008

Samruni Saxbygg ehf. og Eikarhalds ehf.

1.

Málavextir og málsmeðferð

Með bréfi, dags. 19. júní 2008, var Samkeppniseftirlitinu tilkynnt um samruna Saxbygg ehf. og Eikarhalds ehf. Bréfinu fylgdi samrunaskrá sem tekur mið af viðauka í reglum nr. 881/2005 um tilkynningu samruna.¹ Þá fylgdu með samrunaskránni kaupsamningar um kaup á hlutafé, dags. 19. júní 2008, auk ársreikninga samrunaaðila fyrir árin 2006 og 2007 þar sem m.a. er að finna upplýsingar um veltu félaganna, skýrslur Lánstrausts hf. um þau o.fl.

Í tilkynningunni segir að Glitnir banki hf. hafi þann 19. júní sl. keypt 71,7% hlut FL Group hf. (nú Stoðir Eignarhaldsfélag ehf.) í Eikarhaldi ehf. Þá hafi Glitnir auk þess keypt 33,69% hlut FL Group í Fasteignafélagi Íslands hf. Eikarhald hafi þá keypt 33,69% hlut Glitnis í Fasteignafélagi Íslands, 65,97% hlut Saxbygg í Fasteignafélagi Íslands og 0,34% hlut Bygg Invest ehf. í sama félagi. Fyrir framangreinda hluti í Fasteignafélagi Íslands hafi Eikarhald greitt með hlutum í félaginu. Eikarhald hafi jafnframt keypt 44,4% hlut Glitnis í Glitnir Real Estate Fund I hf. og 20,20% hlut Saxbygg í því sama félagi. Eftir viðskiptin eigi Eikarhald 64,65% af útgefnu hlutafé í Glitnir Real Estate Fund I hf. Enn fremur hafi Eikarhald keypt 10% af heildarhlutafé Glitnis í Eignarhaldsfélaginu Fasteign. Að framangreindum viðskiptum loknum mun Saxbygg hafa yfir að ráða 51,7% af útgefnu hlutafé í Eikarhaldi, Glitnir banki yfir 46,3% hlut og SPV Fjárfesting hf. 1,8% hlut.

Með bréfi, dags. 18. júlí 2008, tilkynnti Samkeppniseftirlitið að stofnunin teldi ástæðu til frekari rannsóknar á samkeppnislegum áhrifum samrunans, sbr. 4. mgr. 17. gr. samkeppnislaga.² Upphaf þriggja mánaða frests samkeppnisyfirvalda til að taka afstöðu til samrunans miðast því við þann dag, sbr. sama lagaákvæði.

2.

Að lokinni frumathugun á samkeppnislegum áhrifum samrunans sendi Samkeppniseftirlitið þann 19. september 2008 samrunaaðilum andmælaskjal vegna málsins. Í andmælaskjali Samkeppniseftirlitsins var komist að þeirri frumniðurstöðu að á grundvelli undirliggjandi samninga færu Saxbygg og Glitnir

¹ Viðauki með skrá yfir upplýsingar sem þurfa að koma fram í tilkynningu til Samkeppniseftirlitsins um samruna fyrirtækja (samrunaskrá).

² Breytingar á samrunaákvæðum samkeppnislaga tóku gildi þann 24. júní sl., sbr. lög nr. 94/2008 en tilkynning um samruna þessa máls barst 19. júní sl. Í ljósi þessa fer um samrunamál þetta skv. samrunaákvæðum samkeppnislaga.



sameiginlega með yfirráð yfir Eikarhaldi í skilningi samkeppnislaga og þ.a.l. yfir fasteignafélögunum Eik og Fasteignafélagi Íslands. Þá var það frummat Samkeppniseftirlitsins að vegna yfirráða Stoða Eignarhaldsfélags ehf. (áður FL Group) og tengdra aðila yfir Glitni, væri um að ræða samruna fasteignafélaganna Eikar, Fasteignafélags Íslands og þeirra fasteignafélaga sem væru undir yfirráðum Stoða, þ.e. Landic Property hf. og Þyrpingar hf., í skilningi c-liðar 7. tl. 1. mgr. 4. gr. samkeppnislaga, sbr. 17. gr. samkeppnislaga. Var óskað eftir því að skriflegar athugasemdir bærust stofnuninni fyrir 3. október 2008.

Þann 29. september sl. tilkynnti forsætisráðuneytið að gert hafi verið samkomulag á milli ríkisstjórnar Íslands og eigenda Glitnis um að ríkissjóður legði Glitni til nýtt hlutafé að jafnvirði 84 milljarða króna og eignaðist með því 75% hlut í bankanum. Var jafnframt tilkynnt að boðað yrði til hluthafafundar í bankanum svo fljótt sem samþykktir leyfðu þar sem samkomulagið yrði lagt fram til samþykktar. Var hluthafafundur ákveðinn þann 11. október 2008. Ljóst var því að ef samkomulag þetta hlyti samþykki hluthafafundar myndi hlutur Stoða í bankanum fara úr 32% í 7,3%.³

Þann 7. október sl. var tilkynnt að Fjármálaeftirlitið hefði skipað sérstaka skilanevnd um rekstur Glitnis, sbr. 5. gr. laga um heimild til fjárveitingar úr ríkissjóði vegna sérstakra aðstæðna á fjármálamarkaði nr. 125/2008. Í því felst m.a. að Fjármálaeftirlitið getur tekið yfir vald hluthafafundar í því skyni að taka ákvarðanir um nauðsynlegar aðgerðir, m.a. takmarkað ákvörðunarvald stjórnar, vikið stjórn frá að hluta til eða í heild sinni, tekið yfir eignir, réttindi og skyldur fjármálafyrirtækis í heild eða að hluta eða ráðstafað slíku fyrirtæki í heild eða að hluta m.a. með samruna þess við annað fyrirtæki.

Af framangreindu er því ljóst að Stoðir fara ekki lengur með yfirráð yfir Glitni og því ekki lengur forsendur til að leggja til grundvallar að um samruna Eikar, Fasteignafélags Íslands, Landic Property og Þyrpingar sé að ræða. Í þessu máli verður því einvörðungu tekin afstaða til kaupa Saxbygg og Glitnis á Eikarhaldi og þ.a.l. samruna fasteignafélaganna Eikar og Fasteignafélags Íslands.

3.

Í ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 45/2008 *Eignarhald Stoða Eignarhaldsfélags hf. (áður FL Group) í Landic Property ehf. og Þyrpingu hf.* kemur fram mat Samkeppniseftirlitsins á markaði fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis. Vísar Samkeppniseftirlitið til þeirrar umfjöllunar hvað mat eftirlitsins á hinum skilgreinda markað í máli þessu varðar.

4.

Við mat á samkeppnislegum áhrifum samruna ber að líta til þess hvort samruninn hindri virka samkeppni með því að markaðsráðandi staða verði til eða slík staða styrkist, sbr. 17. gr. samkeppnislaga. Í 4. gr. samkeppnislaga kemur fram að markaðsráðandi staða sé fyrir hendi þegar fyrirtæki hefur þann efnahagslega styrk að geta hindrað virka samkeppni á þeim markaði sem máli skiptir og það

³ Samkvæmt frétt sem birtist á vef Morgunblaðsins þann 30. september sl.



geti að verulegu leyti starfað án þess að taka tillit til keppinauta, viðskiptavina og neytenda. Samruni Saxbygg og Eikarhalds flokkast undir láréttan samruna í skilningi samkeppnisréttar þar sem starfsemi fasteignafélaganna Eikar og Fasteignafélags Íslands er á sama sölustigi. Að mati Samkeppniseftirlitsins mun samlegðaráhrifa samrunans sem fjallað er um í ákvörðun þessari fyrst og fremst gæta í starfsemi félaganna við útleigu á atvinnuhúsnæði. Athuganir Samkeppniseftirlitsins gefa hins vegar ekki til kynna að samruninn muni, sem slíkur, hafa skaðleg samkeppnisleg áhrif.

Í ljósi þessa og með hliðsjón af öðrum gögnum málsins er það mat Samkeppniseftirlitsins að ekki sé ástæða til að aðhafast frekar vegna samruna Saxbygg og Eikarhalds á grundvelli 17. gr. samkeppnislaga.

Ákvörðunarorð:

„Með samningi, dags. 19. júní 2008, eignaðist Saxbygg ehf. 51,7% hlut í Eikarhaldi, Glitnir banki hf. yfir 46,3% hlut og SPV Fjárfesting hf. 1,8% hlut. Með viðskiptum þessum átti sér stað samruni Eikar fasteignafélags hf. og Fasteignafélags Íslands hf. Samkeppniseftirlitið telur að ekki sé ástæða til að aðhafast frekar vegna umrædds samruna á grundvelli 17. gr. samkeppnislaga.“

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson