LANDSLÖG

Samkeppniseftirlitið			
Málsnr.	1803019	Afm.	MbK
Bréfal.	25.1.2J	Aðrir	
Mótt.	29.6.2018	Fylgj.	
Afrit		Tilvísun	

Samkeppniseftirlitið

B.t. Magnúsar Þórs Kristjánssonar

Borgartúni 26

105 Reykjavík

Eintak án trúnaðarupplýsinga

Reykjavík, 29. júní 2018

EFNI: RÖKSTUÐNINGUR FYRIR FRAMBOÐNUM SKILYRÐUM HAGA VEGNA ÆTLAÐRAR LÁRÉTTRAR RÖSKUNAR

Vísað er til andmæla Haga í samrunamáli Haga, Olís og DGV, dagsett í dag, sem og fylgiskjals sem inniheldur framlögð skilyrði Haga, sem einnig voru lögð fram í dag.

Fyrir liggur að í frummati Samkeppniseftirlitsins er fjallað um eftirtalin meginatriði, sem framboðin skilyrði lúta að:

1. Aðgerðir til eflingar samkeppni í sölu dagvöru á höfuðborgarsvæðinu
2. Aðgerðir til eflingar samkeppni í sölu dagvöru um land allt
3. Aukið aðgengi að heildsölu og brigðarými eldsneytis
4. Sjálfstæði Haga og önnur atriði
5. Innleiðing skilyrða

Varðandi ýmis framangreind atriði hefur Samkeppniseftirlitið metið framboðin skilyrði Haga næg til að mæta tilteknum samkeppnislegum áhrifum samrunans eða gert minniháttar athugasemdir við framsetningu skilyrða. Í öðrum tilvikum, sérstaklega í tilviki aðgerða til eflingar samkeppni í sölu dagvöru á höfuðborgarsvæðinu, hefur Samkeppniseftirlitið lýst frummati sínu um að skilyrðin gangi efnislega ekki nógu langt til að mæta ætluðum áhrifum samrunans. Af þeim sökum hafa Hagar nú lagt fram endurbætt skilyrði að þessu leyti, sem ganga lengra en áður í því skyni að koma til móts við áhyggjur Samkeppniseftirlitsins. Eru

skilyrðin meðfylgjandi andmælum Haga, dagsett í dag, og greinargerð þessari. Í því skyni að auðvelda prófun framlagðra skilyrða gagnvart markaðsaðilum fara hér á eftir helstu röksemdir Haga fyrir skilyrðum er lúta að eflingu samkeppni í sölu dagvöru á höfuðborgarsvæðinu.

1. Aðgerðir til eflingar samkeppni í sölu dagvöru á höfuðborgarsvæðinu

Samkeppniseftirlitið hefur metið styrk Haga mikinn á höfuðborgarsvæðinu í dagvörusölu og telur samrunann til þess fallinn að auka þann styrk. Hefur Samkeppniseftirlitið komist að þessari frumniðurstöðu, þrátt fyrir að ljóst sé að sala á dagvöru í bensínstöðvaverslunum sé annar samkeppnismarkaður en sá markaður sem Hagar starfa á og þrátt fyrir að velta Olís verslana á dagvöru sé verulega takmörkuð.

Í fyrri tillögum Haga var gert ráð fyrir leigu eða sölu á dagvöruhluta tiltekinna bensínstöðva, auk ráðstöfunar á húsnæði Haga í Faxafeni. Samkeppniseftirlitið hefur ekki talið fýsilegt að Hagar sé leigusali keppinautar síns, auk þess sem Samkeppniseftirlitið hefur lýst því frummati sínu að það skapi vandamál að væntanlegur viðsemjandi samrunaaðila samkvæmt skilyrðunum hefði ekki forræði á eldsneytissölu á þeim lóðum sem kynnu að vera seldar á höfuðborgarsvæðinu. Hafa Hagar því horfið frá skilyrðum sem innifela leigu og sölu dagvöruhluta þjónustustöðva Olís á höfuðborgarsvæðinu.

Á fundi Haga með Samkeppniseftirlitinu þann 12. júní sl. kynnti eftirlitið fyrir Högum hvaða möguleg skilyrði þyrfti til þess að ná sátt í málinu vegna ætlaðrar styrkingar á markaðsráðandi stöðu á dagvörumarkaði og aukningar á sameiginlegu eignarhaldi á eldsneytismarkaði. Fólust skilyrðin í því að Hagar myndu selja frá sér dagvöruveltu sem þyrfti að vera hærri en samanlögð dagvöruvelta verslana Olís, sem væri að mati stjórnvaldsins um [...][1], sbr. einnig bréf Samkeppniseftirlitsins dags. 21. júní sl. Við mat á

[1] Trúnaðarmál. Hagar líta raunar svo á að raunveruleg dagvöruvelta Olís sé ekki nema um [...], sjá síðari umfjöllun.

mögulegum tillögum og áhrifum þeirra myndi Samkeppniseftirlitið m.a. líta til eftirfarandi atriða:

- Rekstrarhæfis eignarinnar
- Núverandi dagvöruveltu í eigninni
- Staðsetningar eignarinnar
- Söluvænleika eignarinnar
- Styrks Haga á viðkomandi svæði
- Sjónarmiða hagsmunaaðila

Til þess að bregðast við áhyggjum Samkeppniseftirlitsins af sterkri stöðu Haga á höfuðborgarsvæðinu og í samræmi við framsettar leiðbeiningar og mælikvarða bjóða Hagar nú fram sölu á mikilvægum staðsetningum, sem samanlagt fela í sér [...][2] í dagvöru- og nýlenduvöruveltu. Um er að ræða tillögu að sölu á mikilvægri staðsetningu við Faxafen, sem hefur hýst Bónus verslun í áraraðir með góðum árangri. Þá bjóða Hagar fram sölu á versluninni við Smiðjuveg í Kópavogi og við Hallveigarstíg í miðbæ Reykjavíkur. Umræddar eignir hafa hýst Bónus verslanirnar um árabil og eru með mikla og stöðuga veltu. Þá hafa verslanirnar skilað umtalsverðum hagnaði um árabil og telja Hagar ljóst að nýr aðili geti komið öflugur inn á dagvörumarkað við kaup á greindum staðsetningum, hvort heldur sem þær eru seldar sama aðila eða fleiri aðilum.

Auk þessa bjóða Hagar fram sölu á rekstri þjónustustöðvum Olís við Hamraborg og Háaleitisbraut, með öllu tilheyrandi þeim rekstri, þ.m.t. rekstri á smásölu eldsneyti, og þeim fasteignum sem reksturinn fer fram í, auk sölu á ÓB stöð við Starengi í Grafarvogi. Eru skilyrðin þannig gjörbreytt frá fyrri skilyrðum, hvað varðar ætluð áhrif samrunans á höfuðborgarsvæðinu, en ekki var gert ráð fyrir eldsneytissölu í þeim skilyrðum. Eru breytt skilyrði m.a. sett fram með hliðsjón af umsögnum hagsmunaaðila og til þess að sýna með óyggjandi hætti fram á lífvænleika hinna seldu einninga en Samkeppniseftirlitið hefur bent á að séu eldsneytisdælur einnig á forræði kaupenda sé það til þess fallið að tryggja að

[2] [...] **Trúnaðarmál.**

kaupendur verði nægilega burðugir til þess að geta veitt samkeppnislegt aðhald. Rekstraryfirlit stöðvanna sýna jafnframt að afkoma er jákvæð. Myndi kaupandi eignast allan búnað og annað sem þarf til rekstursins og þyrfti því ekki að leggja út í fjárfestingar af þeim sökum. Bendir því allt til þess að sala Haga á þjónustustöðvunum í heild muni leiða til þess að forsendur skapist til að burðugur keppinautur geti tekið yfir umræddar staðsetningar og keppt bæði í sölu á eldsneyti og dagvöru.

Þá má ekki líta framhjá því að í leyfi fyrir rekstri eldsneytisafgreiðslu í Reykjavík eru falin sjálfstæð verðmæti. Á það ekki síst við vegna afstöðu Reykjavíkurborgar til nýrra leyfa, sem hafa verið vægast sagt torsótt. Með handhöfn leyfa til eldsneytissölu á eignunum við Háaleitisbraut, Hamraborg og í Starengi, skapast miklir möguleikar fyrir nýja keppinauta til að gera sig gildandi á eldsneytismarkaði og ekki síst til að samþætta eldsneytissölu við dagvörusölu. Eignarhald á leyfum og tækjabúnaði veitir nýjum aðilum möguleika á að opna á nýjum stað innan borgarmarkanna með því að færa eldsneytisafgreiðslu til og jafnvel tengja með skýrari hætti við dagvörusölu. Með skilyrðum um sölu þessara eigna telja Hagar því að fullu komið til móts við ætluð vandamál tengd markaðsráðandi stöðu félagsins og eiga, ásamt öðrum skilyrðum í málinu, að leiða til þess að samruninn nái fram að ganga.

Allar framangreindar staðsetningar; Smiðjuvegur, Hallveigarstígur, Háaleitisbraut og Hamraborg eru í fullum og lífvænlegum rekstri og eru, ásamt Faxafeni eftirsóknarverðar staðsetningar fyrir dagvörusölu. Samanlögð dagvöru- og nýlenduvöruvelta allra framboðinna verslana á höfuðborgarsvæðinu var [...] árið 2017 og uppfyllir því vel leiðbeiningar Samkeppniseftirlitsins hvað veltu varðar.[3]

Hins vegar telja Hagar nauðsynlegt að gera þann fyrirvara hér að verulegur hluti af nýlenduvöruveltu Olís verslana er rakin til sölu á tóbaki, eða um [...][4] Hagar telja ekki rétt að telja tóbak með, þegar dagvöruvelta Olís verslana er ákvörðuð og því beri að miða við mun lægra mark eða um [...][5] þegar sett eru viðmið um sölu á veltu Haga.

---

3 Trúnaðarmál.
4 Trúnaðarmál.
5 Trúnaðarmál.

Fyrir liggur að mati Haga að tóbak fellur ekki undir skilgreiningu á dagvöru. Dagvara er skilgreind af Samkeppniseftirlitinu sem innflutt og innlend matvara, þ.m.t. landbúnaðarafurðir, drykkjarvörur og hreinlætis- og snyrtivörur.[6] Tóbak fellur að mati Haga ekki innan þessar skilgreiningar samkeppnisyfirvalda. Þá gilda sérstök lög um verslun með tóbak, lög um tóbaksvarnir nr. 6/2002 og lög nr. 86/2011 um verslun með áfengi og tóbak. Samkvæmt lögunum nr. 86/2011 hefur ÁTVR einkaleyfi til að selja tóbak innanlands í heildsölu en um smásölu tóbaks fer eftir ákvæðum laga um tóbaksvarnir. Samkvæmt þeim lögum er sölu tóbaks settar ýmsar skorður, t.d. hvað varðar auglýsingar og markaðssetningu, auk þess sem óheimilt er að selja né afhenda einstaklingum yngri en 18 ára tóbak, auk þess sem þeir einir sem orðnir eru 18 ára mega selja tóbak. Til að selja tóbak í smásölu þarf jafnframt sérstakt leyfi heilbrigðisnefndar á viðkomandi eftirlitssvæði. Það er því augljóst að sala á tóbaki lýtur slíkum sérskilyrðum að ekki ber að líta til veltu af tóbakssölu við mat á dagvöruveltu Olís verslana. Þar að auki selja Bónus verslanir Haga ekki tóbak og því ljóst að ekki er um skörun að ræða hjá samrunaaðilum, nema að mjög óverulegu leyti. Því ber að mati Haga að miða við lægri fjárhæð veltu en gert er í bréfi Samkeppniseftirlitsins frá 21. júní sl., þegar veltukröfur eru gerðar til seldra eigna Haga. Þrátt fyrir það leggja Hagar til skilyrði sem mæta veltuviðmiðunum Samkeppniseftirlitsins og vel það.

Hagar telja að áhyggjum Samkeppniseftirlitsins, um að samruninn styrki stöðu Haga á höfuðborgarsvæðinu, sé að fullu mætt í meðfylgjandi skilyrðum. Framboðnar staðsetningar hafa verið valdar út frá greiningu Samkeppniseftirlitsins á stöðu samrunaaðila á einstökum póstnúmerum á höfuðborgarsvæðinu[7] en Faxafen, Smiðjuvegur, Hallveigarstígur, Háaleiti, Hamraborg og Starengi eru allt svæði sem skilgreind voru sem áhrifasvæði samrunans af Samkeppniseftirlitinu. Hér skal minnt á að um er að ræða yfirtöku dagvörusala á eldsneytissala, sem selur dagvörur á aðskildum markaði. Þannig er ekki um hrein lárétt áhrif að ræða af samrunanum og m.a. í því samhengi telja Hagar alls ekki rök fyrir umfangsmeiri

---

[6] Sjá t.d. skilgreiningu í dagvöruskýrslu Samkeppniseftirlitsins http://www.samkeppni.is/media/skyrslur-2012/Skyrsla_01_2012_Verdthroun_og_samkeppni_a_dagvorumarkadi.pd

[7] Sbr. mgr. 39 í bréfi SE frá 1. mars 2018, sbr. þó fyrri fyrirvara Haga við umrædda póstnúmeragreiningu og áhrif hennar.

ráðstöfun eigna, heldur sé þvert á móti gengið mjög langt í meðfylgjandi tillögum hvað þetta varðar, í hlutfalli við raunverulega dagvöruveltu sem yfirfærist til Haga við samrunann og miðað við þá staðreynd að sú dagvöruvelta sem þó færist yfir tilheyrir aðskildum markaði.

Verður hér fjallað um einstakar eignir, sem boðnar eru og yfirfærslu þeirra til mögulegra kaupenda. Rökstuðningur varðandi rekstrarhæfi eignanna í höndum nýrra kaupenda er að finna á fylgiskjali I og II með bréfi þessu en rekstarhæfi er í öllum tilvikum gott.

1.1. Dagvöruverslanir

1.1.1. Smiðjuvegur, Kópavogi (200)

Hagar bjóða framsal á leigusamningi um verslunarhúnsæðið að Smiðjuvegi 2, 200 Kópavogi, sem hýst hefur Bónus verslun frá árinu 1991 en um er að ræða fjórðu Bónus verslunina sem var opnuð. Stærð húsnæðisins er 781 m^2, þar af eru sölufermetrar í núverandi fyrirkomulagi 643 talsins.

Verslunin er staðsett á góðum stað í miðju höfuðborgarsvæðisins, nálægt stórum umferðaræðum en verslunin er staðsett steinsnar frá mótum stærstu umferðaræða höfuðborgarsvæðisins, Breiðholtsbrautar og Nýbýlavegs annars vegar og Reykjanesbrautar hins vegar. Stórar verslanir og þjónusta er í næsta nágrenni. Aðkoma verslunarinnar er góð og fjöldi bílastæða í kring. Verslunin er staðsett á svæði sem hagsmunaaðilar hafa metið sem mikilvægt og verðmætt svæði frá sjónarhóli matvörumarkaðar og taka Hagar undir það mat. Verslunin er jafnframt staðsett á því svæði þar sem staða samrunaaðila er sterk, samkvæmt mati Samkeppniseftirlitsins í bréfi 1. mars sl. Nánar tiltekið mælist hlutdeild samrunaaðila 45-50% í þessu póstnúmeri, þegar litið er til dagvöruveltu og veltu bensínstöðva á nýlenduvöru, en hlutdeild næsta samkeppnisaðila, Basko, nemur 30-35%.

Sem fyrr segir hýsir húsæðið nú fjórðu Bónus verslunina sem opnuð var og má því leiða að því líkum að nýr aðili geti orðið burðugur keppinautur á umræddu svæði og höfuðborgarsvæðinu, jafnvel þó hann reki ekki aðrar verslanir. Eru því mikil tækifæri fyrir nýjan aðila að koma inn á dagvörumarkað, með því að taka við rýminu.

Rekstrarhæfi verslunarinnar er gott en á síðasta reikningsári skilaði verslunin [...][8] hagnaði, m.v. þann kostnað sem er af eigninni, en engin ástæða er til að ætla annað en að hann verði óbreyttur í höndum nýs aðila. Velta á síðasta rekstrarári var [...][9] og hefur hún verið stöðug. Leigusamningurinn er til 2020 en Hagar munu leggja fram yfirlýsingu fasteignareiganda um heimild til framlengingar á leigusamningi, til a.m.k. 8 ára frá lokum núverandi leigusamnings, á núverandi skilmálum.

Orkan rekur dælur á næstu lóð sem ætti að koma nýjum rekstraraðila til góða.

1.1.2. Hallveigarstígur, Reykjavík (101)

Hagar bjóða framsal á leigusamningi um verslunarhúnsæðið að Hallveigarstíg 1, 101 Reykjavík, sem hýst hefur Bónus verslun frá árinu 2008. Stærð húsnæðisins eru 1.063,7 m^2, þar af eru sölufermetrar í núverandi fyrirkomulagi 904,4 talsins.

Staðsetning verslunarinnar er mjög góð en hún er staðsett í hjarta miðborgar Reykjavíkur, þar sem jafnframt hefur verið talinn skortur á slíku verslunarhúsnæði. Aðkoma verslunarinnar er góð og fjöldi bílastæða í kring. Verslunin er staðsett á því svæði sem hagsmunaaðilar hafa metið sem mikilvægt og verðmætt svæði frá sjónarhóli matvörumarkaðar og taka Hagar undir það mat. Auk íbúa hverfisins, starfsmanna miðbæjarins, nemenda í skólum í nágrenninu og annarra sem leið eiga um miðbæinn sækja margir ferðamenn verslunina. Verslunin er staðsett á því svæði þar sem staða samrunaaðila er sterk, samkvæmt mati Samkeppniseftirlitsins. Hlutdeild næsta samkeppnisaðila, Festar, er 20-25% í póstnúmerinu, þegar litið er til dagvöruveltu og veltu bensínstöðva á nýlenduvöru, en hlutdeild samrunaaðila mælist 40-45%. Eru mikil tækifæri fyrir nýjan aðila að vera burðugur keppinautur á umræddu svæði.

Rekstrarhæfi verslunarinnar er gott en á síðasta reikningsári skilaði verslunin [...][10] hagnaði, m.v. þau leigukjör sem nýjum aðila mun bjóðast. Velta á síðasta rekstrarári nam [...][11] Veltan

[8] Trúnaðarmál.
[9] Trúnaðarmál.
[10] Trúnaðarmál.
[11] Trúnaðarmál.

hefur verið stöðug. Leigusamningurinn um eignina er til september 2018 en Hagar munu leggja fram yfirlýsingu fasteignareiganda um heimild til framlengingar á leigusamningi, til a.m.k. 10 ára, á núverandi skilmálum.

1.1.3.Faxafen

Hagar bjóða til sölu húsnæðið sem hýst hefur Bónus verslun Haga í Faxafeni frá árinu 1989 Stærð húsnæðisins er 758 m^2.

Verslunin er staðsett á Skeifusvæðinu, sem er mikilvægt verslunarsvæði og vel staðsett við samgönguása hvort sem er fyrir akandi, hjólandi eða gangandi vegfarendur eða þá sem ferðast með almenningssamgöngum. Fyrir liggur að íbúar utan Reykjavíkur sækja Skeifuna í nokkrum mæli. Deiliskipulag fyrir Skeifuna er nú til endurskoðunar hjá Reykjavíkurborg en markmiðið með endurskoðun er m.a. að tryggja að Skeifan verði áfram vinsælt verslunar- og þjónustusvæði sem þjónustar íbúa í nánasta umhverfi og nærliggjandi sveitarfélög og einnig að skapa ramma fyrir þétta og blandaða byggð með íbúðir og skrifstofur á efri hæðum og verslun og þjónustu á jarðhæð. Eru því áfram mikil tækifæri fyrir dagvörusölu á svæðinu.

Hafa hagsmunaaðilar einnig metið svæðið mikilvægt og verðmætt frá sjónarhóli matvörumarkaðar. Þá er verslunin staðsett á því svæði þar sem staða samrunaaðila er sterk, samkvæmt mati Samkeppniseftirlitsins í bréfi 1. mars sl. Nánar tiltekið mælist hlutdeild samrunaaðila 55-60% í þessu póstnúmeri, þegar litið er til dagvöruveltu og veltu bensínstöðva á nýlenduvöru, en hlutdeild næsta samkeppnisaðila, Festar, nemur 10-15%. Hagsmunaaðilar hafa jafnframt bent á styrk Haga á umræddu svæði í umsögnum sínum.

Sem fyrr segir hýsir húsæðið nú aðra Bónus verslunina sem opnuð var og má því leiða að því líkum, með sama hætti og vegna Smiðjuvegar, að nýr aðili geti orðið burðugur keppinautur á umræddu svæði og höfuðborgarsvæðinu, jafnvel þó hann reki ekki aðrar verslanir. Eru því mikil tækifæri fyrir nýjan aðila að koma inn á dagvörumarkað, með því að taka við rýminu.

Þá gæti lokun Víðis í Skeifunni opnað enn frekar fyrir möguleika nýs aðila á dagvörusölu á Skeifusvæðinu, en verslun Víðis hefur að mati Haga líklega velt um milljarði króna árlega.

1.2. Bensínstöðvar

1.2.1. Háaleitisbraut

Hagar bjóða til sölu þjónustustöð Olís við Háaleitisbraut, með öllu tilheyrandi. Þjónustustöð Olís á Háleitisbraut 12 er staðsett á 1.911 m² lóð miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu. Um er að ræða 192,3 m² verslunarhúsnæði, þrjár bensíndælur með yfirbyggðu skyggni ásamt eldsneytistönkum í jörð og 1.486 m² plan sem er m.a. með þvottaaðstöðu fyrir viðskiptavini.

Olís hefur rekið þjónustustöð á lóðinni frá 1969. Þjónustustöðin er opin frá 7:30 – 19:30 alla virka daga en 10 – 18 um helgar. Boðið er upp á hefðbundið úrval þurrvöru m.a. dagvara (nýlenduvara), ýmiss konar bíla-, smur- og efnavörur og vörur tengdar gasi s.s. grill og gaskútar.

Velta stöðvarinnar nam [...][12] árið 2017 sem skiptist í veltu vegna eldsneytissölu samtals [...][13] og vegna þurrvörusölu samtals [...][14] EBITDA stöðvarinnar er áætluð [...][15] árið 2017 þegar tekið hefur verið tillit til hlutdeildar í sameiginlegum kostnaði. [16] Bæði veltan og EBITDA hafa verið stöðug undanfarin ár.

Á stöðinni starfa samtals fjórir starfsmenn í 100% starfshlutfalli en á vöktum.

Að mati Haga blasir við að staðsetningin á horni Háaleitisbrautar og Kringlumýrarbrautar, við stórt íbúðahverfi, feli í sér möguleika fyrir áhugasaman rekstraraðila í dagvöru að byggja upp öfluga verslun. Hagsmunaaðilar hafa jafnframt

---

[12] Trúnaðarmál.
[13] Trúnaðarmál.
[14] Trúnaðarmál.
[15] Trúnaðarmál.
[16] Í uppgjörum sem unnin eru hjá Olís eru tekjueiningar gerðar upp hver fyrir sig og skila slík uppgjör Framlegð II fyrir hverja einingu, sem segja má að sé framlegð upp í sameiginlegan kostnað. Við framsetningu á EBITDA hagnaði hér að ofan er hlutdeild hverrar stöðvar í sameiginlegum kostnaði ákvörðuð sem meðaltals hlutfall sameiginlegs kostnaðar af Framlegð I á hjá Olís á árinu 2017. Framsett EBITDA hér að ofan samsvarar því Framlegð II sbr. uppgjör tekjueininga að frádreginni hlutdeild í sameiginlegum kostnaði.

lýst staðsetningunni sem áhugaverðri og verðmætri út frá sjónarhóli matvörumarkaðar. Vísast þar einkum til umsagna Samkaupa og Basko.

Verslunin er jafnframt staðsett á því svæði þar sem staða samrunaaðila er sterk, samkvæmt mati Samkeppniseftirlitsins í bréfi 1. mars sl. Nánar tiltekið mælist hlutdeild samrunaaðila 55-60% í þessu póstnúmeri, þegar litið er til dagvöruveltu og veltu bensínstöðva á nýlenduvöru, en hlutdeild næsta samkeppnisaðila, Festar, nemur 10-15%.

1.2.2. Hamraborg

Hagar bjóða til sölu þjónustustöð Olís í Hamraborg, með öllu tilheyrandi. Þjónustustöð Olís á Hamraborg 12 er staðsett á 1.048 m² lóð í Kópavogi. Um er að ræða 60 m² verslunarhúsnæði og fjórar bensíndælur ásamt eldsneytistönkum í jörð en byggingin er í heild 1.358 m² þar af eru 1.298 m² í eigu þriðja aðila

Olís hefur rekið þjónustustöð í húsnæðinu frá 1980. Þjónustustöðin er opin frá 7:30 – 19:30 alla virka daga en 10 – 18 um helgar. Boðið er upp á hefðbundið úrval þurrvöru m.a. dagvara (nýlenduvara) og ýmiss konar bíla-, smur- og efnavörur.

Velta stöðvarinnar nam [...][17] árið 2017 sem skiptis í veltu vegna eldsneytissölu samtals [...][18] og vegna þurrvörusölu samtals [...][19] EBITDA stöðvarinnar er áætluð [...][20] árið 2017 þegar tekið hefur verið tillit til hlutdeildar í sameiginlegum kostnaði. Bæði veltan og EBITDA hafa verið stöðug undanfarin ár og greinilegt er af eldsneytissölu að umferð um stöðina er mikil.

Á stöðinni starfa samtals fjórir starfsmenn í 100% starfshlutfalli en á vöktum.

Verslun er staðsett nálægt stórum umferðaræðum en greitt aðgengi er að Hamraborginni frá Kringlumýrarbraut, hvort sem ekið er til norðurs eða suðurs. Kostir Hamraborgar sem verslunarsvæðis er sá fjöldi íbúa sem þar býr, auk "cluster" áhrifa sem gætir vegna þeirra verslana og veitingastaða sem þarna eru. Á þessu svæði er þegar eitt hótel og íbúðir fyrir ferðamenn og eru hugmyndir um að breyta fleiri húsum í hótel, þ.m.t.

[17] Trúnaðarmál.
[18] Trúnaðarmál.
[19] Trúnaðarmál.
[20] Trúnaðarmál.

skrifstofuhúsinu á móti stöðinni. Einnig liggur fyrir að ný starfsemi kemur í gamla bæjarstjórnarhúsið, hvort heldur hótelstarfsemi eða annað. Við þetta má bæta að Auðbrekkan mun fara í uppbyggingu, þar sem nýjar íbúðir munu rísa og sjálfsagt verslun og þjónusta að sama skapi. Allt miðar að því að svæðið styrkist og aukin eftirspurn verði eftir verslun og þjónustu.

Verslunin er staðsett á því svæði þar sem staða samrunaaðila er sterk, sbr. umfjöllun í kafla 1.1.1.

1.2.3.Starengi

Hagar bjóða til sölu sjálfsafgreiðslustöð við Starengi. Olís hefur frá árinu 1996 rekið ÓB stöð við Starengi 2 í Grafarvogi. Stöðin er staðsett á 1.487 m² lóð sem einnig hýsir söluturninn Bláu sjoppuna, sem er um 215 m² verslunarhúsnæði. Stöðin er með eina bensíndælu og yfirbyggðu skyggni en auk þess eru eldsneytistankar í jörðu á lóðinni.

ÓB stöðin við Starengi er sjálfsafgreiðslustöð með eldsneyti eins og aðrar ÓB stöðvar og er opin allan sólarhringinn. Velta stöðvarinnar var [...][21] árið 2017 og EBITDA er áætluð [...][22] þegar tekið hefur verið tillit til hlutdeildar í sameiginlegum kostnaði. Það er minni velta en árið á undan en er það fyrst of fremst vegna tilkomu Costco inn á eldsneytismarkaðinn.

Stöðin er staðsett við Víkurveg, í næsta nágrenni við Egilshöll og Golfvöll GR við Korpúlfsstaði. Fjöldi íþróttaiðkenda í Reykjavík og nærliggjandi sveitarfélögum á leið á keppnis- og æfingasvæði þessara íþróttamannvirkja auk þess sem eitt af þremur bíóhúsum Sambíóanna á Höfuðborgarsvæðinu er staðsett í Egilshöll. Í næsta nágrenni er auk þess stórt íbúðarhverfi Grafarvogs. Aðkoma er góð og umferð nokkur og jafnfram er söluturn staðsettur á lóðinni.

1.3. Yfirfærsla rekstrareininga Olís til þriðja aðila

Við væntan flutning á ofangreindum einingum til nýs aðila skiptir máli hvort horft er til þess að nýr aðili sé nú þegar með skyldan rekstur eða hvort um er að ræða nýjan aðila á

---

[21] Trúnaðarmál.
[22] Trúnaðarmál.

viðkomandi markaði. Kassakerfi ofangreindra eininga er frá LS Retail og er svokallað „stand alone" kerfi. Þetta kerfi getur því staðið eitt og sér og tengst inn á hvaða upplýsinga- og bókhaldskerfi sem er. Viðkomandi aðili þarf því einungis að gera einfaldan þjónustusamning við LS Retail um rekstur kerfisins líkt og Olís er með í dag.

Þær einingar Olís sem boðnar eru til sölu eru gerðar upp sér. Því er mögulegt að útbúa sjálfstætt bókhald fyrir hverja og eina stöð með einföldum hætti sem auðveldar mjög söluferlið. Hvað varðar upplýsinga- og bókhaldskerfi þeirra sem við rekstrinum myndu taka þá væri aðili sem er fyrir með rekstur ekki í vandræðum með að bæta þessum einingum inn í sitt kerfi. Aftur á móti þyrfti nýr aðili i rekstri að velja sér upplýsingakerfi og gera um það samning við viðkomandi leyfishafa.

Upplýsingakerfi eru almennt ekki framseljanleg frá notendum eins og Olís er og þyrfti nýr aðili því að semja sjálfstætt um slík not. Aftur á móti myndi Olís tryggja að allur búnaður (hardware) myndi fylgja hverri einingu og því mætti segja að hver eining sé tilbúin „plug and play". Á það jafnt við um afgreiðslu- og kassakerfi, dælubúnað og tölvubúnað sem á hverri einingu er nýttur í daglegum rekstri.

Hvað varðar tæknilega aðstoð þá myndi slík aðstoð fylgja í samningum um leyfi á hugbúnaði og búnaði er tengist kassakerfi, bókhalds- og upplýsingakerfi.

Hvað varðar tæknilega aðstoð tengda sjálfssölum og dælubúnaði þá er Olís reiðubúið að bjóða fram þjónustusamning við upplýsingatæknideild félagsins hvað varðar hugbúnaðaraðstoð, hvort sem er til skemmri eða lengri tíma allt eftir óskum nýrra rekstraraðila.

Hvað varðar tæknilega aðstoð við dælubúnað þá sinnir tæknideild Olíudreifingar ehf. þeirri þjónustu við Olís og myndi gera eins gagnvart nýjum rekstraraðilum.

Ekki ætti að skipta verulegu máli hvort Olís stofni sérstakt félag um eignirnar fyrir sölu Olís eða hvort eignirnar yrðu keyptar af Olís til sjálfstæðs félags eða annars lögaðila. Ekkert er því til fyrirstöðu að stofnað verði sérstakt félag um eignirnar fyrir sölu, telji Samkeppniseftirlitið það heppilegra.

Í öllum tilvikum halda Haga áfram á öllum réttindum tengdum vörumerkjum Haga og Olís, hverju nafni sem nefnast.

2. Aðgerðir til eflingar samkeppni í sölu dagvöru um land allt

Hagar hafa áður lagt fram drög að skilyrðum vegna staðbundinna áhrifa á landsbyggðinni, sem Samkeppniseftirlitið hefur leitað umsagna um. Var þá annars vegar framboðið skilyrði um sama verð á þurrvöru á Olísstöðvum um allt land og hins vegar skilyrði um að leigja dagvöruhluta verslunar Olís í Stykkishólmi til þriðja aðila. Samkeppniseftirlitið hafði efasemdir um að leiga á rekstrinum í Stykkishólmi væri til þess fallin að leysa með óyggjandi hætti þau skaðlegu áhrif sem samruninn hefði þar í för með sér en taldi sama verð leysa önnur ætluð samkeppnisleg vandamál á landsbyggðinni.

Til þess að mæta áhyggjum Samkeppniseftirlitsins um leiguskilyrðið leggja Hagar til sölu á eign og rekstri smásölu á þurrvöru á Stykkishólmi. Verður hér vikið nánar að þeirri eign sem boðin er til sölu og rekstri hennar.

2.1. Stykkishólmur

Þjónustustöð Olís á Stykkishólmi er staðsett við Aðalgötu 25, sem er 4.198 m² lóð. Um er að ræða 209 m² húsnæði en auk þess eru bensíndælur Olís á lóðinni sem munu áfram vera í eigu Haga og Hagar sjá um reksturinn á.[23]

Olís hefur rekið þjónustustöð á lóðinni frá 1985. Þjónustustöðin er opin frá 8 til 22 alla virka daga en frá 10 til 22 um helgar. Boðið er upp á hefðbundið úrval þurrvöru, m.a. dagvöru (nýlenduvöru), ýmiss konar bíla-, smur- og efnavörur og vörur tengdar gasi, svo sem grill og gaskútar. Auk þess er veitingasala á staðnum undir merkinu Grill 66.

[23] Uppskipting lóðar er vitaskuld ávallt háð samþykki bæjaryfirvalda en taka má fram að telji SE leigu heppilegri kost á þessu svæði stendur slíkt enn til boða af hálfu Haga.

Þurrvöruvelta stöðvarinnar nam [...][24] árið 2017. EBITDA stöðvarinnar vegna þurrvöru er áætluð [...][25] árið 2017 þegar tekið hefur verið tillit til hlutdeildar í sameiginlegum kostnaði. Bæði veltan og EBITDA hafa verið stöðug undanfarin ár.

Áætlað er að eftir uppskipti á versluninni frá rekstri þar sem eldsneytisafgreiðsla var rekin með stöðinni, muni verða sex starfsmenn í fimm stöðugildum á vöktum.

2.2. Yfirfærsla þurrvörusölu Olís til þriðja aðila

Um yfirfærslur á þurrvörusölu Olís í Stykkishólmi til þriðja aðila vísast til umfjöllunar í kafla 1.3, að undanskilinni umfjöllun tengda sjálfsölum og dælubúnaði.

3. Sjálfstæði Haga og önnur atriði (eignarhald)

Samkeppniseftirlitið hefur sett fram þá frumniðurstöðu, hvað varðar áhrif samrunans á sameiginlegt eignarhald, að setja þurfi fram frekari skilyrði en sett hafa verið í fyrri málum. Hagar hafa ítrekað mótmæli sín við því að meira þurfi til að koma að þessu leyti en mæta engu að síður umræddum sjónarmiðum með framlögðum skilyrðum. Þannig eru nú boðnar eignir til sölu með eldsneytissölu en með því er dregið úr eignarhaldsáhrifum.

4. Lóðrétt áhrif

Hagar hafa áður lagt fram drög að skilyrðum vegna lóðréttra áhrifa, sem Samkeppniseftirlitið hefur leitað umsagna um. Verður hér því látið nægja að víkja að því hvaða efnisbreytingar hafa verið gerðar á þeim skilyrðadrögum.

Að mati Samkeppniseftirlitsins voru fyrri tillögur Haga að vissu marki til þess fallnar að ná því markmiði að koma í veg fyrir skaðleg lóðrétt áhrif sem annars myndu leiða af samrunanum en taldi óákveðin atriði of óskýr til að hægt væri að álykta sem svo að skilyrðin kæmu með óyggjandi hætti í veg fyrir þau skaðlegu áhrif sem samruninn myndi hafa í för

[24] Trúnaðarmál.
[25] Trúnaðarmál.

með sér. Með uppfærðum skilyrðum hefur verið brugðist við athugasemdum Samkeppniseftirlitsins varðandi jafnræði, hlutlægni og banni við mismunun, að mati Haga.

Þá er gert ráð fyrir því að sérstökum tengilið verði heimilt að afla nauðsynlegra upplýsinga til tilboðsgerðar vegna heildsöluviðskipta og upplýsa þá starfsmenn Haga sem annast afgreiðslu viðskiptavina um viðskiptin, eftir að þau hafa komist á.

Varðandi aðgengi að birgðarými hjá Olíudreifingu, sem fjallað er um í 4. gr. framboðinna skilyrða, þá er nú sérstaklega tekið fram að verðlagning Olíudreifingar til þriðju aðila skuli vera bæði sanngjörn og raunhæf. Þannig koma skilyrðin með óyggjandi hætti í veg fyrir þau ætluðu skaðlegu áhrif sem samruninn myndi hafa í för með sér.

5. Innleiðing skilyrða

Meðal ákvæða í framboðnum skilyrðum eru innleiðingarákvæði, einkum um kröfur til kaupanda, um hvernig eigendaskiptum að rekstrinum verði háttað og til hvaða aðgerða kunnáttumaður kann að grípa, takist sala ekki innan settra tímamarka.

6. Niðurlag

Í þessu skjali eru fyrst og fremst færð fram rök fyrir þeim hluta skilyrðanna sem lúta að sölu eigna vegna ætlaðrar stöðu Haga á höfuðborgarsvæðinu. Á höfuðborgarsvæðinu hafa Hagar nú boðið mjög umfangsmikil skilyrði um sölu eigna, sem tekur til tveggja Bónus verslana, verðmætrar staðsetningar á Skeifusvæðinu, auk þjónustustöðva Olís sem staðsettar eru miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu og ÓB stöðvar í Grafarvogi. Allar þessar staðsetningar eru valdar út frá greiningu Samkeppniseftirlitsins og samanlögð velta þeirra er að mati Haga langt yfir þeim mörkum sem rædd hafa verið í þessu sambandi.

Með öllu framangreindu telja Hagar að frummati Samkeppniseftirlitsins hafi að fullu verið mætt hvað varðar ætluð neikvæð áhrif samrunans.

Virðingarfyllst,

f.h. Haga hf.

Jóna Björk Helgadóttir lögm.

Unnur Lilja Hermannsdóttir lögm.