

Kaup Kaldalóns hf. á öllum fasteignum í eigu FÍ Fasteignafélags slhf.

8. maí 2026

Kaup Kaldalóns hf. á öllum fasteignum í eigu FÍ Fasteignafélags slhf. fela í sér samruna í skilningi samkeppnislaga. Samrunaaðilar starfa á markaði fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis til ótengdra þriðju aðila. Samkeppniseftirlitið lauk málinu án frekari rannsóknar á fyrsta fasa.

1. Með ákvörðun þessari er tekin afstaða til kaupa Kaldalóns hf. (hér eftir „Kaldalón“) á öllum fasteignum í eigu FÍ Fasteignafélags slhf. (hér eftir „FÍ Fasteignafélag“). Fullnægjandi samrunatilkynning vegna kaupanna barst Samkeppniseftirlitinu þann 16. apríl 2026. Byrjuðu frestir eftirlitsins til að rannsaka samrunann því að líða þann 17. apríl 2026 í samræmi við 17. gr. d. samkeppnislaga nr. 44/2005 (hér eftir „samkeppnislög“) og 1. mgr. 12. gr. reglna Samkeppniseftirlitsins nr. 1390/2020, um tilkynningu og málsmeðferð í samrunamálum (hér eftir „reglur nr. 1390/2020“).
2. Með tilkynningunni fylgdi styttri samrunaskrá í samræmi við ákvæði 6. mgr. 17. gr. a. samkeppnislaga og reglur nr. 1390/2020. Samrunaaðilar töldu skilyrði fyrir því að tilkynna samrunann með styttri tilkynningu uppfyllt þar sem tveir eða fleiri aðilar samrunans starfa á sama vöru- og landfræðilega markaði (láréttur samruni) og markaðshlutdeild þeirra samanlagt væri minni en 20%, sbr. b. liður 6. mgr. 17. gr. a. laganna og b. liður 1. mgr. 10. gr. reglna nr. 1390/2020.
3. Samkvæmt 17. gr. samkeppnislaga telst samruni hafa átt sér stað þegar breyting verður á yferráðum til frambúðar, þar með talið þegar fyrirtæki nær yferráðum yfir öðru fyrirtæki með því að kaupa eignir þess, sbr. c. liður 1. mgr. 17. gr. laganna. Ljóst er að í kaupum Kaldalóns á öllum fasteignum í eigu FÍ Fasteignafélags felst samruni í skilningi 1. mgr. 17. gr. samkeppnislaga.
4. Í samrunaskrá kemur fram að Kaldalón sé fasteignafélag en kjarnastarfsemi félagsins sé eignarhald fasteigna og útleiga þeirra, fasteignaþróun og tengd umsýsla. Félagið leigi út fjölbreytt safn atvinnuhúsnæðis til fyrirtækja og opinberra aðila og leggi sérstaka áherslu á vöru- og iðnaðarhúsnæði, verslunar- og þjónustuhúsnæði, auk eigna tengdum ferðaþjónustu. Samstæðan samanstandi af móðurfélaginu Kaldalóni og dótturfélögum sem séu fasteignafélög og fasteignasafnið nemi samtals 144.000 fermetrum.
5. Þá segir í samrunaskrá að eignir FÍ Fasteignafélags, hið selda, samanstandi af tíu fasteignum á höfuðborgarsvæðinu, samtals 22.275,90 fermetrar að stærð. Fram kemur að um sé að ræða fjölbreyttar fasteignir sem við afhendingu hýsi meðal annars hótél, heilsugæslu og skrifstofuhúsnæði. Samrunaaðilar tilgreina að meðal helstu eigna séu Hverfisgata 103, þar sem rekið sé 100 herbergja hótél, skrifstofuhúsnæði að Borgartúni 25, verslunar- og þjónustuhúsnæði við Bernhöftstorfu í miðbæ Reykjavíkur og húsnæði sem hýsi heilsugæslu í Glæsibæ. Hinar keyptu fasteignir séu allar tekjuberandi, að undanskilinni fasteign að Þverholti 11, sem sé þróunareign.
6. Í samrunaskrá skilgreina aðilar markað fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis til ótengdra þriðju aðila sem skiptist í frekari undirmarkaði eftir notkun húsnæðisins, þ.e. skrifstofuhúsnæði, verslunar- og



þjónustuhúsnæði og loks annað húsnæði, þar með talið hótél, með vísan til fyrri markaðsgreininga Samkeppniseftirlitsins.

7. Varðandi landfræðilegan markað vísa samrunaaðilar til þess að Samkeppniseftirlitið hafi í fyrri ákvörðunum litið svo á að einstök sveitarfélög eða aðliggjandi sveitarfélög myndi eitt atvinnu- eða búsetusvæði sem geti myndað landfræðilegan markað fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis. Samrunaaðilar telji rök hníga til þess að líta á höfuðborgarsvæðið allt sem einn landfræðilegan markað. Samrunaaðilar geri þó grein fyrir svæðisbundinni skörun á starfsemi aðila á hugsanlega þrengri mörkuðum, annars vegar á markaði fyrir útleigu verslunar- og þjónustuhúsnæðis í pósthúsnúmerum 101 Reykjavík og 203 Kópavogi og hins vegar á markaði fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis undir hótél í 101 Reykjavík.
8. Samrunaaðilar telja að samruninn muni ekki hafa skaðleg áhrif á samkeppni. Samkvæmt samrunaaðilum sé samanlögð markaðshlutdeild þeirra takmörkuð, hvorutveggja á markaðnum í heild og á þeim undirmörkuðum þar sem skörun sé til staðar. Í samrunaskrá áætli aðilar að markaðshlutdeild Kaldalóns á markaði fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis til þriðju aðila á höfuðborgarsvæðinu sé um [5-10]% og markaðshlutdeild FÍ Fasteignafélags um [0-5]%.¹ Þá muni gildandi leigusamningar um hinar keyptu fasteignir flytjast óbreyttir milli aðila, án breytinga á notkun fasteignanna eða framboði húsnæðis á viðkomandi mörkuðum. Samkvæmt samrunaaðilum leiði samruninn hvorki til aukins svigrúms né hvata fyrir Kaldalón til að hækka leiguverð eða rýra gæði þjónustu.
9. Við meðferð málsins leit Samkeppniseftirlitið til upplýsinga í samrunaskrá, þeirra gagna sem fylgdu og annarra aðgengilegra og fyrirliggjandi upplýsinga um viðkomandi starfsemi og samkeppnismarkaði. Auk þess leitaði Samkeppniseftirlitið umsagna helstu keppinauta samrunaaðila en viðkomandi gerðu ekki athugasemdir við samrunann.
10. Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum og rannsókn Samkeppniseftirlitsins eru ekki vísbendingar um að samruninn leiði til þess að markaðsráðandi staða verði til eða styrkist, eða að samkeppni verði raskað að öðru leyti með umtalsverðum hætti. 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 Kaldalóns hf. á öllum fasteignum í eigu FÍ Fasteignafélags slhf. fela í sér samruna í skilningi samkeppnislaga. Samkeppniseftirlitið telur ekki forsendur til að hafast frekar að í máli þessu“

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson

¹ Hlutdeildarupplýsingar eru settar á bil.