

# Kaup Cabin ehf. á Hótel Laka

22. maí 2026

*Kaup Cabin ehf., í gegnum systurfélag og dótturfélag sitt, á annars vegar öllu hlutafé í Eignarhaldsfélaginu Efri-Vík ehf. og hins vegar á rekstri og öllum eignum Hótel Laka ehf., fela í sér samruna í skilningi samkeppnislaga. Samrunaaðilar starfa á markaði fyrir hótulgistingu á Suðurlandi. Samkeppniseftirlitið lauk málinu án frekari rannsóknar á fyrsta fasa.*

1. Með ákvörðun þessari er tekin afstaða til annars vegar kaupa SGJ ehf. (hér eftir „SGJ“), systurfélags Cabin ehf. (hér eftir „Cabin“) á öllu hlutafé í Eignarhaldsfélaginu Efri-Vík ehf. (hér eftir „Efri-Vík“), en félagið er eigandi og rekstraraðili fasteigna Hótel Laka, og hins vegar kaupa L1272 ehf., dótturfélags Cabin, á rekstri og öllum eignum Hótel Laka ehf. (hér eftir „Hótel Laki“). Fullnægjandi samrunatilkynning vegna kaupanna barst Samkeppniseftirlitinu þann 29. apríl 2026. Byrjuðu frestir eftirlitsins til að rannsaka samrunann því að líða þann 30. apríl 2026 í samræmi við 17. gr. d. samkeppnislaga nr. 44/2005 og 1. mgr. 12. gr. reglna Samkeppniseftirlitsins nr. 1390/2020, um tilkynningu og málsmeðferð í samrunamálum.
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 yfirráðum til frambúðar, þar með talið þegar fyrirtæki nær yfirráðum yfir öðru fyrirtæki, sbr. b. liður 1. mgr. 17. gr. laganna. Í samrunaskrá segir að þann 27. febrúar 2026 hafi annars vegar verið undirritaður kaupsamningur á milli SGJ og eigenda Hótel Laka um kaup SGJ á öllu útgefnu hlutafé eigenda í Eignarhaldsfélaginu Efri-Vík ehf. („fasteignafélagssamningurinn“), og hins vegar hafi verið undirritaður kaupsamningur á milli L1272 og Hótel Laka ehf. um kaup L1272 á rekstri og öllum eignum Hótel Laka („rekstrarsamningurinn“). Ljóst er að í kaupum Cabin á öllu hlutafé í Efri-Vík og kaup Cabin á rekstri og eignum Hótel Laka felst samruni í skilningi 1. mgr. 17. gr. samkeppnislaga.
4. Í samrunaskrá kemur fram að meginstarfsemi Cabin sé hótél- og veitingarekstur og að tilgangur samstæðu Cabin sé hótélrekstur, veitingasala svo og rekstur fasteigna og lánastarfsemi. Dótturfélög Cabin séu Hótel Klettur ehf., Örkin Veitingar ehf. og L1272. Cabin reki Hotel Cabin, sem sé 257 herbergja hótél í Borgartúni í Reykjavík, Hótel Klettur ehf. reki samnefnt 166 herbergja hótél í Mjöllnisholti í Reykjavík og Örkin Veitingar ehf. reki Hótel Örk, 157 herbergja hótél í Hveragerði. Engin starfsemi sé í L1272 að svo stöddu að sögn samrunaaðila, en félagið muni annast rekstur Hótel Laka samkvæmt rekstrarsamningnum. Jafnframt kemur fram í samrunaskrá að megin tilgangur systurfélags Cabins, SGJ, sé fjárfestingastarfsemi, kaup, sala og útleiga fasteigna og rekstur þvottahúss. Félagið þjónusti einungis hótél í eigu Cabin að sögn samrunaaðila.



5. Að sögn samrunaaðila sé Eignarhaldsfélagið Efri-Vík eigandi og rekstraraðili fasteigna Hótels Laka. Félagið hafi verið eigandi fasteigna Hótels Laka frá því að hótelið hóf rekstur, en framkvæmdir við hótelið hófust árið 2004. Fyrst um sinn var rekstur Hótels Laka einnig á herðum Efri-Víkur, sem þá hét Ferðapjónustan Efri-Vík ehf., en í loks árs 2016 var nafni þess breytt í Eignarhaldsfélagið Efri-Vík ehf. og félagið Hótel Laki ehf. hafi tekið við rekstri hótelsins að sögn aðila. Hótel Laki ehf. sé einkahlutafélag sem starfar á sviði ferðapjónustu. Félagið hafi orðið til í núverandi mynd árið 2016, þegar það hafi tekið við rekstri hótelsins Hótel Laka af Efri-Vík ásamt veitingastað á hótelinu sem beri nafnið Gígur. Eigendur Hótels Laka ehf. séu einnig eigendur Efri-Víkur.
6. Hótel Laki er þriggja stjörnu hótel á Kirkjubæjarklaustri með 79 gistirýmum samkvæmt samrunatilkynningu. Hótelið hafi verið byggt árið 2004 og verið starfrækt af sömu fjölskyldu, sem voru eigendur jarðarinnar Efri-Víkur, allar götur síðan.
7. Samkvæmt umfjöllun í samrunaskrá starfa samrunaaðilar á þjónustumarkaði með hótulgistingu. Jafnframt telja samrunaaðilar að framboð af annarri tegund gistirýma veiti hefðbundinni hótulgistingu samkeppnislegt aðhald. Vísað er þar til framboðs gistirýmis á sölusíðum líkt og Booking.com og Airbnb.com. Þrátt fyrir það telja samrunaaðilar að skilgreindur vörumarkaður sem þeir starfi á tilheyrir hótul og gistiþjónustu. Þá nái starfsemi félaganna einnig til reksturs og eignarhalds á fasteignum undir hótulreksturinn, sem og veitingaþjónustu, en hlutdeild þeirra á þeim markaði sé hverfandi að mati samrunaaðila. Að mati Samkeppniseftirlitsins er ekki ástæða til að fjalla nánar um þá starfsemi samrunaaðila í ákvörðun þessari.
8. Hvað varðar landfræðilegan markað telja samrunaaðilar að skilgreina eigi landfræðilegan markað eftir landshlutum til samræmis við fyrri framkvæmd Samkeppniseftirlitsins. Í samrunaskrá er vísað í fyrri ákvarðanir Samkeppniseftirlitsins, þ.e. ákvarðanir nr. 8/2018 og 12/2018. Í samræmi við þessar ákvarðanir starfi samrunaaðilar á markaði fyrir hótulgistingu á Suðurlandi, sem afmarkast frá Hveragerði til Hafnar í Hornafirði.
9. Að mati Samkeppniseftirlitsins er ekki tilefni til þess í þessu máli að hverfa frá fyrri framkvæmd um mat á landfræðilegum markaði, né tilefni til þess að taka nákvæma afstöðu til afmörkunar hans, en formleg afstaða til markaða hefur ekki áhrif á niðurstöðu samrunamálsins.
10. Að sögn samrunaaðila skarist starfsemi þeirra þar sem bæði Hótel Örk og Hótel Laki starfi á landfræðilegum markaði fyrir Suðurland. Hótel Örk bjóði upp á 157 gistirými og Hótel Laki bjóði upp á 79 gistirými. Samkvæmt upplýsingum frá Hagstofunni hafi verið 3.026 hótulherbergi á hótelum á Suðurlandi, miðað við janúar 2026. Þar með bjóði samrunaaðilar að eigin sögn samtals upp á 236 gistirými á Suðurlandi, sem nemi 7,7% af gistirýmum á Suðurlandi, og því sé markaðshlutdeild þeirra á markaði fyrir hótulgistingu lítil - hvort sem litið sé til landsins í heild eða hlutdeild aðila afmörkuð við Suðurland. Telji samrunaaðilar því að á skilgreindum markaði málsins sé ekki unnt að álykta að markaðsráðandi staða myndist eða styrkist við samrunann. Að sama skapi telja samrunaaðilar að það verði ekki séð að samruninn myndi raska samkeppni á annan hátt með umtalsverðum hætti, öflug samkeppni sé til staðar og að mati samrunaaðila séu takmarkaðar aðgangshindranir fyrir hendi.
11. Við mat á samkeppnislegum áhrifum samruna ber að líta til þess hvort samruninn leiði til þess að markaðsráðandi staða skapist eða styrkist eða hvort samruninn leiði til þess að samkeppni raskist að öðru leyti með umtalsverðum hætti, sbr. 17. gr. c samkeppnislaga.



12. Við meðferð málsins leit Samkeppniseftirlitið til upplýsinga í samrunaskrá, þeirra gagna sem fylgdu, og annarra aðgengilegra og fyrirliggjandi upplýsinga um viðkomandi starfsemi og samkeppnimarkaði. Auk þess leitaði Samkeppniseftirlitið umsagna helstu keppinauta samrunaaðila en viðkomandi gerðu ekki athugasemdir við samrunann.
13. 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 Cabin ehf., í gegnum systurfélag og dótturfélag sitt, á annars vegar öllu hlutafé í Eignarhaldsfélaginu Efri-Vík ehf. og hins vegar á rekstri og öllum eignum Hótel Laka ehf., fela í sér samruna í skilningi samkeppnislaga. Samkeppniseftirlitið telur ekki forsendur til að hafast frekar að í máli þessu.“**

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson