

Ákvörðun nr.11/2021
Föstudagurinn, 26. mars 2021

Samruni Ölmu íbúðafélags hf. og Langasjávar ehf.

1. Með ákvörðun þessari er tekin afstaða til samruna Ölmu íbúðafélags hf. (hér eftir „Alma“) og Langasjávar ehf. Við samrunann eignast Langisjór 99,9% hlutafjár Ölmu og mun því eitt fara með yfirráð félagsins. Alma er félag sem starfar einkum við útleigu íbúðarhúsnæðis á almennum markaði. Langisjór er eignarhaldsfélag sem á hluti í félögum í ýmsum rekstri, t.a.m. á sviði byggingastarfsemi og matvælaframleiðslu.
2. Samruninn var tilkynntur Samkeppniseftirlitinu þann 19. febrúar 2021. Með tilkynningunni fylgdi svokölluð styttri samrunaskrá í samræmi við 6. mgr. 17. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005 og reglur eftirlitsins nr. 1390/2020. Samrunaskráin taldist fullnægjandi og tóku frestir til rannsóknar samrunans því að líða 22. febrúar 2021. Við athugun málsins leit Samkeppniseftirlitið til upplýsinga í samrunaskrá, fyrri rannsókna eftirlitsins á sama markaði og opinberra gagna, auk þess sem eftirlitið leitaði upplýsinga í símtölum hjá nokkrum keppinautum Ölmu.
3. Starfsemi samrunaaðila, sem starfa að mestu leyti á ólíkum mörkuðum, er eftirfarandi:
 - a) Alma var stofnað í október árið 2013, undir nafninu LL07 ehf., sem síðar varð Leigufélag Íslands ehf. Árið 2014 var nafninu breytt í Almenna leigufélagið ehf. Í nóvember 2020 var nafni félagsins breytt í Alma íbúðafélag hf. og félagaformi breytt í hlutafélag. Alma er sjálfstætt íbúðafélag sem á um 1.000 íbúðir sem eru staðsettar víða um land. Hlutverk samstæðu Ölmu er að fjárfesta í, reka og annast útleigu á íbúðarhúsnæði til einstaklinga. Jafnframt býður félagið stærri fjárfestum á íbúðamarkaði alhliða þjónustu við umsjón leiguíbúða.¹
 - b) Langisjór er eignarhaldsfélag sem fjárfestir í ýmsum mismunandi atvinnufyrirtækjum, m.a. fyrirtækjum í matvælavinnslu sem framleiða og selja vörur undir merkjum Ali, Matfugls og Mata. Þau félög í samstæðu Langasjávar sem starfa á tengdu sviði og Alma eru eftirfarandi:
 - 14 júní ehf. er eignarhaldsfélag sem heldur utan um eignarhald á atvinnuhúsnæði sem það leigir til tengdra aðila.
 - Brimgarðar ehf. er eignarhaldsfélag sem á meðal annars 15,55% hlut í fasteignafélaginu Eik hf., 2,24% hlut í Reginn fasteignafélagi og 2,3% hlut í Reitum fasteignafélagi. Félagið á og leigir út atvinnuhúsnæði, fjárfestir í verðbréfum og byggingarfélögum um íbúðarhúsnæði. Dótturfélög Brimgarða ehf. eru FS Glaðheimar ehf. en starfsemi þess felst í byggingu og sölu á íbúðum í fjölbýlishúsinu við Bæjarlind

¹ Samkeppniseftirlitið hefur í fyrri málum fjallað um samruna sem varða Ölmu og forvera þess félags, sbr. t.d. ákvarðanir nr. . 35/2016, *Kaup Almenna leigufélagsins ehf. á Leigufélaginu Kletti ehf.*, ákvörðun nr. 12/2017, *Kaup Almenna leigufélagsins ehf. á BK eignum ehf.*, og ákvörðun nr. 17/2018, *Kaup Almenna leigufélagsins ehf. á Reykjavík Apartments ehf.*, *X459 ehf.* og *L 56. ehf.*



5 í Kópavogi og Glaðsmíði ehf. Starfsemi Glaðsmíði felst í byggingu og sölu á íbúðum í fjölbýlishúsinu við Álalind 18-20 í Kópavogi.

- Starfsemi Fjallasólar ehf. felst í fjárfestingum á óskráðum verðbréfum og byggingarlóðum. Starfsemi Hófsvaðs ehf. felst í þróun, byggingu og sölu á íbúðum í fjölbýlishúsi við Borgartún 34-36 í Reykjavík.

4. Varðandi eignatengsl við skráð fasteignafélög í gegnum Brimgarða ehf. er það mat Samkeppniseftirlitsins að ekki sé ástæða til að grípa til íhlutunar vegna þeirra. Í því samhengi er litið til vægis viðkomandi eignarhluta og þeirrar staðreyndar að samrunaaðilar starfa aðeins að takmörkuðu leyti á sama markaði og viðkomandi fasteignafélög, þ.e. markaði fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis til þriðju aðila. Eftir sem áður beinir eftirlitið þeim tilmælum til Langasjávar og eigenda þess að gæta sjálfstæði félagsins við meðferð eignarhlutanna. Breytist aðstæður kann að vera tilefni til þess að taka eignatengslin til nánari skoðunar.
5. Eftir að hafa skoðað þær upplýsingar sem liggja fyrir í málinu er það niðurstaða Samkeppniseftirlitsins að ekki sé tilefni til þess að grípa til íhlutunar vegna samrunans enda er takmörkuð skörun á milli starfsemi samrunaaðila og samanlögð hlutdeild þeirra í útleigu á íbúðarhúsnæði takmörkuð.

Ákvörðunarorð

„Kaup Langasjávar ehf. á Ölmú íbúðafélagi hf. fela í sér samruna í skilningi samkeppnislaga. Samkeppniseftirlitið telur ekki forsendur til þess að aðhafast frekar í máli þessu“

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson