

Ákvörðun nr. 44/2021  
Mánudagurinn, 6. desember 2021

## Sameiginleg yferráð Laxafoss eignarhaldsfélags ehf. og MF2 hs. í Tryggvagötu ehf. og Exeterhouse ehf.

1. Með ákvörðun þessari er tekin afstaða til sameiginlegra yferráða Laxafoss eignarhaldsfélags ehf. (Laxafoss) og MF2 hs. (MF2) í Tryggvagötu ehf. (Tryggvagata) og Exeterhouse ehf. (Exeterhouse), en í kaupunum felst samruni í skilningi 17. gr. samkeppnislaga. Niðurstaða rannsóknarinnar er að ekki séu forsendur til íhlutunar í málinu, eins og útskýrt er nánar í ákvörðun þessari.
2. Samruninn var tilkynntur þann 11. nóvember 2021. Með tilkynningunni fylgdi styttri samrunaskrá í samræmi við 6. mgr. 17. gr. a samkeppnislaga nr. 44/2005 og reglur eftirlitsins nr. 1390/2020. Með tölvupósti, dags. 26. nóvember 2021 tilkynnti Samkeppniseftirlitið samrunaaðilum að samrunaskráin hafi talist fullnægjandi en frestir til rannsóknar málsins byrjuðu að líða 12. nóvember 2021. Við athugun málsins leit eftirlitið til upplýsinga í samrunaskrá.
3. Um samrunann segir í samrunaskrá að með kaupunum hyggjast Laxafoss og MF2 fara með sameiginlega yferráð yfir annars vegar Tryggvagötu og hins vegar Exeterhouse en samrunaaðilar starfa að öllu leyti á ótengdum mörkuðum.
4. Laxafoss er eignarhaldsfélag í byggingartengdum iðnaði. Skráður tilgangur félagsins er rekstur og útleiga á íbúðum, bygging, kaup og sala íbúðarhúsnæðis, auk umsýslu, viðskipta og endurbóta fasteigna, lánastarfsemi, kaup og sala hlutabréfa, eignarhald á hlutabréfum og öðrum verkefnum sem tengjast starfsemi félagsins.
5. Laxafoss er með bein yferráð yfir sex félögum og á félögin að öllu leyti. Laxamýri, sem er móðurfyrirtæki Laxafoss hefur bein og óbein yferráð yfir öðrum félögum, en ekkert þeirra er í hótélrekstri.
6. MF2 er hlutdeildarsjóður sem starfar á grundvelli laga nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, þ.e. sjóður um sameiginlega fjárfestingu. MF2 er í rekstri Ísafold Capital Partners hf. (Ísafold Capital).
7. Ísafold Capital er sjálfstætt starfandi sjóðastýringarfyrirtæki sem sérhæfir sig í rekstri sjóða með áherslu á fjárfestingar í lánnum og lánatengdum afurðum. Ísafold Capital hefur starfsleyfi sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða. Ásamt því að stýra sjóðnum MF2 þá stýrir Ísafold Capital einnig sjóðnum MF1 slhf. MF1 er sérhæfður sjóður en skráður tilgangur þess er fjárfestingarstarfsemi, þ.m.t. kaup og sala fjármálagerninga, s.s. lán og annar skyldur rekstur.



8. Aðalstarfsemi Tryggvagötu er leiga á atvinnuhúsnæði undir rekstur hótels. Skráður tilgangur Tryggvagötu er bygging fasteigna, kaup, sala og leiga á fasteignum þ.m.t. á Tryggvagötu í Reykjavík, kaup, sala og eignarhald á verðbréfum, lánastarfsemi, önnur fjármálastarfsemi og skyldur rekstur. Megineign félagsins er fasteignin Tryggvagata 14 í Reykjavík, sem er byggð og innréttuð sem hótél kennt við Exeter hótél.
9. Aðalstarfsemi Exeterhouse er hótél- og veitingarekstur. Skráður tilgangur félagsins er hótél- og veitingarekstur, sala, útleiga og rekstur fasteigna, ásamt lánastarfsemi tengd rekstrinum og annar skyldur rekstur. Rekstur félagsins einskorðast við rekstur Exeter hótels.
10. Í samrunaskrá segir að tilgangur MF2 með kaupunum er að auka fjölbreytni í eignasafni sjóðsins. Þá hyggst sjóðurinn styðja við stjórnendur og rekstur Tryggvagötu og Exeterhouse. Markmið Laxafoss með kaupunum er að efla rekstur félaganna.
11. Kaupsamningarnir fela í sér að MF2 eignast 60% af útgefnu hlutafé í Tryggvagötu og 49,9% af útgefnu hlutafé í Exeterhouse. Þá mun Laxafoss eignast 50,1% af útgefnu hlutafé í Exeterhouse. Fyrir kaupin átti Laxafoss 40% af útgefnu hlutafé í Tryggvagötu.
12. Samrunaaðilar telja að Tryggvagata starfi aðallega á markaði fyrir útleigu á atvinnuhúsnæði. Tryggvagata leigir fasteignina að Tryggvagötu 14 sem nýtt er undir hótélrekstur Exeter hótelsins til Exeterhouse en það er eina fasteign félagsins við gerð samrunatilkynningarinnar.
13. Þá telja samrunaaðilar að Laxafoss og tengdir aðilar starfi fyrst og fremst á bygginga- og verktakamarkaði, þ.e. markaði fyrir nýbyggingu fasteigna og sölu þeirra. Þá er enginn eða takmarkaður rekstur í tilteknum félögum innan samstæðunnar.
14. Samrunaaðilar telja að Exeterhouse starfi á markaði fyrir hótélgistingu á höfuðborgarsvæðinu en markaðsskilgreiningin byggir á ákvörðun Samkeppniseftirlitsins, nr. 12/2018.
15. Að mati samrunaaðila eru samkeppnisleg áhrif samrunans óveruleg, þar sem samrunaaðilar starfa á ótengdum mörkuðum. Með samrunanum eykur enginn samrunaaðila við markaðshlutdeild sína eða styrkir hana.
16. Í ljósi þess að starfsemi samrunaaðila á ofangreindum mörkuðum skarast ekki og markaðsskilgreiningar hafa ekki áhrif á niðurstöðu málsins er ekki tilefni til þess að taka endanlega afstöðu til skilgreininga markaðanna.
17. Af upplýsingum samrunaaðila er ljóst að engin breyting verður á fjölda keppnauta á hlutaðeigandi mörkuðum og takmörkuð eða engin samþjöppun leiðir af samrunanum og ekki eru vísbendingar um skaðleg áhrif samrunans á samkeppni að öðru leyti.
18. Það er mat Samkeppniseftirlitsins að samruninn muni ekki hafa þau áhrif að hann myndi eða styrki markaðsráðandi stöðu samrunaaðila á markaði málsins, eða raski samkeppni að öðru leyti með umtalsverðum hætti. Telur Samkeppniseftirlitið því ekki forsendur til að aðhafast frekar í málinu.



### **Ákvörðunarorð:**

**„Samruni annars vegar Tryggvagötu ehf., Laxafoss Eignarhaldsfélags ehf. og MF2 hs. og hins vegar Exeterhouse ehf., Laxafoss Eignarhaldsfélags ehf. og MF2 hs. fela í sér samruna í skilningi samkeppnislaga. Samkeppniseftirlitið telur ekki forsendur til þess að aðhafast frekar í máli þessu.“**

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson