

Kaup Búseta húsnæðissamvinnufélags á íbúðum í eigu Heimstaden ehf.

- Með bréfi, dags. 20. september 2023, var Samkeppniseftirlitinu tilkynnt um kaup Búseta húsnæðissamvinnufélags (hér eftir „Búseti“) á íbúðum í eigu Heimstaden ehf. (hér eftir „Heimstaden“). Með tilkynningunni fylgdi styttri samrunaskrá í samræmi við 5. og 6. mgr. 17. gr. a samkeppnislaga og reglur Samkeppniseftirlitsins nr. 1390/2020. Með hliðsjón af 2. mgr. 8. gr. reglna Samkeppniseftirlitsins um tilkynningu og málsmeðferð í samrunamálum nr. 1390/2020 byrjuðu frestir til að rannsaka samrunann að líða 21. september 2023. Við athugun á samrunanum leit Samkeppniseftirlitið til upplýsinga í samrunaskrá, fyrirliggjandi gagna og fyrri ákvarðana eftirlitsins.
- Búseti er húsnæðissamvinnufélag og samkvæmt samrunaskrá er tilgangur félagsins að kaupa, byggja og eiga gott og hagkvæmt íbúðarhúsnæði fyrir félagsmenn sína og gæta þess að hagnýting og viðhald á eignum félagsins sé ávallt með eðlilegum hætti. Samkvæmt samrunaskrá þá fer ávinningur af rekstri félagsins til allra félagsmanna í formi veittrar þjónustu og hagkvæmra gjalda, en félagsmenn greiða árlegt félagsgjald.
- Með kaupsamningi, dags. 27. júlí 2023, keypti Búseti af Heimstaden fasteignirnar Tangabryggju 2, Tangabryggju 4A og Tangabryggju 4B, samtals 42 íbúðir. Með samþykktu kauptilboði, dags. 31. ágúst 2023, keypti Búseti af Heimstaden fasteignirnar Tangabryggja 6, Tangabryggja 6A, Tangabryggja 8, Tangabryggja 10 og Tangabryggja 12, samtals 91 íbúðir. Þar sem fjármögnun hefur verið samþykkt og stjórn Búseta samþykkt kaupin, er að mati samrunaaðila kominn á endanlegur bindandi kaupsamningur á milli aðilanna um kaupin. Að mati Búseta er því um tilkynningaskyldan samruna að ræða.¹
- Í samrunaskrá kemur fram að með kaupunum taki Búseti yfir réttindi og skyldur Heimstaden gagnvart þeim leigutökum sem séu aðilar að leigusamningum um hinar keyptu íbúðir. Á meðan núgildandi leigusamningar renni sitt skeið muni dótturfélag Búseta, Leigufélag Búseta ehf. (hér eftir „Leigufélag Búseta“), halda utan um samningana. Því telji Búseti að leggja eigi til grundvallar að sá markaður þar sem áhrifa samrunans gæti sé markaður fyrir leigu á almennu íbúðarhúsnæði. Bæði dótturfélag Búseta og seljandi starfi á þeim markaði og íbúðirnar tilheyri þeim markaði í dag.

¹ Ýmis viðskipti sem stunduð eru á markaði fela í sér yfirfærslu á „fyrirtæki“ í skilningi samkeppnislaga og fela því í sér samruna, t.d. kaup á fasteignum. Til þess að viðskipti geti talist fela í sér samruna í skilningi laganna þarf að fylgja með í kaupunum einhverskonar eign eða eignir sem hægt er að tengja við tiltekinn atvinnurekstur og veltu. Við mat á því hvort um samruna sé að ræða ber íslenskum samkeppnisyfirvöldum að líta til framkvæmdar og leiðbeininga í EES/ESB-rétti.¹ Í tilkynningu framkvæmdastjórnar ESB um lögsögu í samrunamálum er m.a. fjallað um andlag yfirráða (e. *object of control*). Þar kemur fram að andlag yfirráða geti verið fyrirtæki sem telst vera lögaðili, allar eignir þess eða hluti þeirra. Til þess að hluti eigna fyrirtækja geti talist vera fyrirtæki í skilningi laga, þurfa þær að fela í sér rekstur á samkeppnismarkaði sem hægt er að tengja tiltekna veltu við. Ef ekki er hægt að tengja tiltekinn rekstur, veltu og viðveru eða stöðu á markaði (e. *market presence*) við hina seldu eign eða eignir er ekki um samruna að ræða í skilningi laga. Ekki er ágreiningur í þessu máli að í gerningunum felist tilkynningaskyldur samruni, líkt og kemur fram í samrunaskrá.



5. Í samrunaskrá kemur fram að það sé mat tilkynnanda að Búseti og Heimstaden starfi á sama þjónustumarkaði, er lítur að starfsemi dótturfélags Búseta, Leigufélags Búseta. Því sé markaður málsins markaður fyrir leigu á almennum íbúðum. Varðandi landfræðilegan markað málsins telji Búseti ekki þörf á því að skilgreina markaðinn þrengra en a.m.k höfuðborgarsvæðið, sbr. ákvarðanir Samkeppniseftirlitsins nr. 35/2016, *Kaup Almenna leigufélagsins ehf. á Leigufélaginu Kletti ehf.*² og nr. 12/2017, *Kaup Almenna leigufélagsins ehf. á BK eignum ehf.*³
6. Það er mat Búseta að markaðshlutdeild dótturfélagsins á markaði málsins sé undir 5% og það sé í samræmi við það sem komi fram um markaðshlutdeild félagsins í fyrrnefndri ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 12/2017. Þar hafi komið fram að markaðshlutdeild félagsins væri 0-5%. Búseti telji að þó að einhverjar hreyfingar hafi verið á markaðnum síðan sú ákvörðun hafi verið gefin út, þá bendi gögn til þess að markaðshlutdeild Leigufélags Búseta sé enn undir 5%.
7. Samkeppniseftirlitið fellst á að um sé að ræða viðskipti sem feli í sér yfirráðabreytingar og tilkynningarskyldan samruna í skilningi 17. gr. og 17. gr. a samkeppnislaga nr. 44/2005. Samkeppniseftirlitið gerir ekki athugasemdir við markaðsskilgreiningu samrunaaðila í samrunaskrá. Að mati Samkeppniseftirlitsins er ekkert í fyrirliggjandi gögnum sem bendir til þess að staða Leigufélags Búseta hafi breyst umtalsvert á þessum árum frá áðurnefndri ákvörðun þar sem markaðshlutdeild félagsins var metin. Þá sé ljóst að félagið sé með hverfandi markaðshlutdeild á leigumarkaði íbúðahúsnæðis. Fjöldi íbúa sem færast á milli keppinauta með kaupunum sé einnig hverfandi á markaði málsins.
8. Það er því niðurstaða Samkeppniseftirlitsins að ekkert í fyrirliggjandi gögnum málsins bendi til þess að markaðsráðandi staða skapist eða styrkist á viðkomandi markaði, eða kaupin muni raska samkeppni að öðru leyti með umtalsverðum hætti þannig að íhlutunar sé þörf vegna viðskiptanna. Af þeim sökum telur Samkeppniseftirlitið ekki ástæðu til að hafast frekar að vegna samrunans og lýkur því rannsókn málsins á fyrsta fasa.

Ákvörðunarorð:

„Kaup Búseta húsnæðissamvinnufélags á íbúðum í eigu Heimstaden ehf. felur í sér samruna í skilningi samkeppnislaga. Samkeppniseftirlitið telur ekki forsendur til að hafast frekar að í máli þessu.“

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson

² Sjá hér: https://www.samkeppni.is/media/akvardanir2016/Akvordun_35_2016-Kaup-Almenna-leigufelagsins-ehf-a-Leigufelaginu-Kletti-ehf.pdf.

³ Sjá hér: https://www.samkeppni.is/media/akvardanir-2017/Akvordun_12_2017_Kaup-Almenna-leigufelagsins-ehf.-a-BK-eignum-ehf.pdf.