



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Reykjavík, 11. apríl. 2016

Ákvörðun nr. 13/2016

Kaup Eikar fasteignafélags hf. á Radisson Blu 1919 Hotel

I.

Málavextir og málsmeðferð

Með bréfi sem barst Samkeppniseftirlitinu þann 2. mars 2015, var Samkeppniseftirlitinu tilkynnt um kaup Eikar fasteignafélags hf. (hér eftir Eik) á öllu hlutafé í Heimshótelum hf. (hér eftir Heimshótel). Heimshótel hefur með höndum rekstur Radisson Blu Hotel 1919 í miðbæ Reykjavíkur og hefur fullt eignarhald yfir fasteigninni þar sem hótelið er rekið. Meðfylgjandi erindinu var samrunaskrá í samræmi við 1. mgr. 17. gr. a samkeppnislaga nr. 44/2005, sbr. viðauka II við reglur nr. 684/2008 um tilkynningu samruna og málsmeðferð í samrunamálum, þ.e. svokölluð styttri samrunatilkynning. Eftirlitið mat þá skrá fullnægjandi og í samræmi við ákvæði samkeppnislaga nr. 44/2005 og reglur eftirlitsins um tilkynningu og málsmeðferð í samrunamálum og var samrunaaðilum tilkynnt um það með bréfi dags. 7. mars sl. Frestur Samkeppniseftirlitsins til að rannsaka samrunann skv. 1. mgr. 17. gr. d. samkeppnislaga byrjaði því að líða frá og með 3. mars sl.

Samkeppniseftirlitið hefur aflað upplýsinga um fasteignamarkaðinn undanfarin misseri í tengslum við samrunamál sem hafa verið til umfjöllunar hjá eftirlitinu. Við rannsókn þessa máls hefur eftirlitið fengið gögn og sjónarmið m.a. frá aðilum sem starfa á markaðnum og opinberum aðilum.

II.

Samruninn

Eik er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði. Fyrir viðskiptin er eignasafn þeirra um 270.000 fermetrar að stærð. Eignasafn félagsins er af ýmsum tegundum og stærðum og í yfir 500 leigugeiningum. Um 80% af eignasafni félagsins er verslunar- eða skrifstofuhúsnæði auk þess sem félagið á nokkuð af fasteignum þar sem reknir eru veitingastaðir og hótél. Mikill meirihluti fasteigna félagsins er staðsettur á helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarsvæðisins.¹

¹ Umfjöllun um hvað samrunaaðilar telja til helstu viðskiptakjarna höfuðborgarsvæðisins má m.a. finna í ársskýrslu Eikar sem aðgengileg er á heimasíðu félagsins.



Heimshótel er félag sem rekur annars vegar Radisson Blu 1919 Hotel og fer hins vegar með eignarhald á fasteigninni að Pósthússtræti 2 sem hýsir hótelið. Radisson Blu 1919 Hotel er eitt af stærri hótelum miðbæjar Reykjavíkur. Með þeim viðskiptum sem hér eiga sér stað mun Eik fjárfesta bæði í rekstri hótelsins sem og fasteigninni sem hýsir það. Hingað til hefur Eik einungis fjárfest í atvinnuhúsnæði sem leigt er út til þriðja aðila en þessi viðskipti hafa það í för með sér að félagið mun jafnframt hafa yfirráð yfir hótélrekstrinum í skilningi samkeppnislaga.

III.

Niðurstaða

Samkvæmt 17. gr. samkeppnislaga telst samruni hafa átt sér stað þegar breyting verður á yfirráðum til frambúðar, þ.m.t. þegar tiltekið fyrirtæki nær yfirráðum að hluta yfir öðru fyrirtæki með því að kaupa eignir þess, sbr. c-lið 1. mgr. ákvæðisins. Samkeppniseftirlitið telur að í kaupum Eikar á öllu hlutafé í Heimshótelum felist samruni í skilningi 17. gr. samkeppnislaga.

1. Markaður

Við mat á samruna samkvæmt samkeppnislögum verður að byrja á því að skilgreina þann markað eða þá markaði sem við eiga. Samkvæmt 4. gr. laganna er markaður sölusvæði vöru og staðgengdarvöru og/eða sölusvæði þjónustu og staðgengdarþjónustu. Hagfræðileg rök leiða til þess að líta verður á viðkomandi markaði frá tveimur sjónarhornum, annars vegar vöru- eða þjónustumarkaðinn og hins vegar landfræðilega markaðinn.

1.1 Markaður fasteignafélaga

Við skilgreiningu á þeim markaði sem Eik starfar á telur Samkeppniseftirlitið rétt að byggja á þeirri skilgreiningu sem fram kemur í ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 45/2008, *Eignarhald Stoða Eignarhaldsfélags hf. (áður FL Group) í Landic Property ehf. og Þyrpingu hf.*, sbr. einnig ákvarðanir nr. 22/2010, 32/2013 og 12/2014, 23/2014, 10/2015, 6/2016 og 7/2016. Í þeim ákvörðunum hefur komið fram að eftirlitið líti svo á að *útleiga á atvinnuhúsnæði til ótengdra aðila* sé sérstakur markaður í samkeppnisréttarlegum skilningi. Rétt er þó að taka fram að Samkeppniseftirlitið kann í síðari málum að taka þessa skilgreiningu þjónustumarkaðar til endurskoðunar. Í því sambandi má nefna að fasteignir með tiltekna eiginleika kunna að tilheyra sérstökum samkeppnismörkuðum.

Í fyrri ákvörðunum hefur Samkeppniseftirlitið greint hinn landfræðilega markað niður í einstök sveitarfélög og eftir atvikum, eitt eða fleiri sveitarfélög sem mynda eitt atvinnu- og búsetusvæði. Höfuðborgarsvæðið féll undir eitt atvinnu- og búsetusvæði og telst það einn og óskiptur markaður. Þau viðskipti sem hér um ræðir taka einungis til einnar fasteignar sem staðsett er í miðbæ Reykjavíkur. Í ljósi niðurstöðu málsins telur Samkeppniseftirlitið þó ekki þörf á því að taka afstöðu til þess hvort að miðbær Reykjavíkur sé sérstakur markaður í samkeppnisréttarlegum skilningi.

Í þessu samhengi skiptir máli á hvaða svæðum viðskipti á tilteknum sviðum atvinnulífsins fara fram. Færa má rök fyrir því að rétt sé að skilgreina fasteignir með tiltekna eiginlega á afmörkuðum svæðum sem sérstaka markaði í samkeppnisréttarlegum skilningi. Á það



við um atvinnugreinar þar sem nauðsynleg forsenda þess að hefja samkeppni er að unnt sé að útvega fasteign með rétta eiginleika á réttu svæði. Samþjöppun á eignarhaldi fasteigna með ákveðna eiginleika á tilteknu svæði getur þannig fært aðilum markaðsstyrk sem leitt getur til verri markaðsniðurstöðu. Af þessu leiðir að tilefni kann að verða til þess að skilgreina markaðinn fyrir *útleigu á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu til ótengdra aðila* með þrengri hætti.

1.2 Markaður fyrir leigu á gistirými

Í samrunaskrá segir að Hótel 1919 starfi á markaði fyrir hótélrekstur og telja samrunaaðilar að markaðurinn nái yfir alla skammtímaleigu á gistirýmum á höfuðborgarsvæðinu. Markaðshlutdeild þeirra miðað við þá skilgreiningu á markaðnum sé hverfandi. Jafnframt kemur fram að jafnvel þó markaðurinn yrði skilgreindur sem útleiga á hótélherbergjum á höfuðborgarsvæðinu væri ljóst að markaðshlutdeild hótelsins væri óveruleg enda séu keppinautar á markaðnum fjölmargir. Þá segja samrunaaðilar að markaðurinn fyrir gistirými fara ört vaxandi og útlit sé fyrir að 4.500 hótélherbergi verði á höfuðborgarsvæðinu árið 2016 sem samrunaaðilar segja 33% aukningu frá 2015. Í ljósi þessa sé Hótel 1919 með innan við 2% af áætluðum fjölda hótélherbergja á höfuðborgarsvæðinu. Samkeppniseftirlitið telur ekki tilefni til þess að taka endanlega afstöðu til skilgreiningar markaðarins en með þessum samruna á sér ekki stað samþjöppun á umræddum markaði með gistirými. Í aðalatriðum getur eftirlitið fallist á framangreinda umfjöllun frá samrunaaðilum en í öllu falli er ljóst að samrunaaðilar eru með óverulegan hluta markaðarins fyrir gistirými.

2. Samkeppnisleg áhrif samrunans

Samrunaaðilar benda á að Eik starfi ekki á umræddum markaði þar sem félagið hefur hingað til einungis fjárfest í fasteignum sem leigðar hafa verið til þriðja aðila. Líkt og fram kemur að framan eru önnur hótél á meðal viðskiptavina Eikar. Í því ljósi má líta á samruna þennan sem *lóðrétta samþættingu* (e. vertical integration) og felst samþættingin í því að umsvifamikið fasteignafélag fjárfestir í hótélrekstri. Telst umræddur samruni því vera sk. *lóðréttur samruni* (e. vertical merger).

Í leiðbeiningum Framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins eru tilteknaðar mögulegar samkeppnishindranir sem stafað geta af þess háttar samrunum.² Geta þær falist í möguleika birgis (í þessu tilfelli fasteignafélagi) á því að mismuna aðilum sem eru á neðra sölustigi (í þessu tilfelli hótélum). Getur slík mismunun verið fólgin í útilokum eða mismunandi viðskiptakjörum til annars vegar fyrirtækja innan samstæðunnar og hins vegar til fyrirtækja utan samstæðunnar. Nauðsynleg forsenda þess að skaðleg samkeppnisleg áhrif hljótist af lóðréttum samrunum er sá að samrunaaðilar hafi umtalsverðan markaðsstyrk á öðrum hvorum, eða báðum, sölustigum. Í leiðbeiningunum er jafnframt vikið að því að lóðrétt samþætting geti í vissum tilfellum leitt til betri markaðsniðurstöðu. Í þessu máli er það mat Samkeppniseftirlitsins að aðstæður séu ekki með þeim hætti að samkeppnishindranir séu fólgnar í þeirri lóðréttu samþættingu sem hér er að eiga sér stað. Því eru ekki forsendur til þess að ógilda umræddan samruna eða setja honum skilyrði um tiltekna markaðshegðun á þeim grundvelli.

² Umræddar leiðbeiningar Framkvæmdastjórnarinnar má finna á eftirfarandi hlekk: <http://ec.europa.eu/competition/mergers/legislation/nonhorizontalguidelines.pdf>



Eik fasteignafélag er eitt af þremur stærstu fasteignafélögum landsins, ásamt Reitum fasteignafélagi og Regin fasteignafélagi. Samanlagt eru þessi félög með þorrann af markaðnum fyrir *útleigu atvinnuhúsnæðis til ótengdra aðila*. Samkeppniseftirlitið hefur áður vikið að víðtækum eignatengslum fyrirtækjanna, sbr. umfjöllun í fyrri ákvörðunum er þann markað varða. Í ljósi framangreindrar umfjöllunar um möguleg skaðleg áhrif lóðréttra samruna hefur það enn meiri þýðingu að fasteignafélögin þrjú séu algerlega sjálfstæð hvor frá öðru þrátt fyrir víðtæk eignatengsl, sbr. nánari umfjöllun í ákvörðun nr. 7/2016, Kaup Reita fasteignafélags hf. á tíu fasteignafélögum í rekstri Stefnis ehf.

Að öllu framangreindu virtu telur Samkeppniseftirlitið að í þessu máli séu áhrif á samkeppni ekki þannig að hún raskist með umtalsverðum hætti. Er það því mat eftirlitsins að ekki séu forsendur til íhlutunar í þessu máli á grundvelli 17. gr. samkeppnislaga. Samkeppniseftirlitið vill þó árétta að frekari samþjöppun eða lóðrétt samþætting á þessum markaði er líkleg til að verða samkeppnisyfirvöldum tilefni til ítarlegri rannsókna.

IV. Ákvörðunarorð:

„Kaup Eikar fasteignafélags hf. á Radison Blu 1919 Hotel fela í sér samruna í skilningi 17. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005. Samkeppniseftirlitið telur ekki ástæðu til að aðhafast samrunans.“

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson