

## Samruni Regins og Eikar – sáttatillögur og ósk um sjónarmið

1. Samkeppniseftirlitið hefur haft til rannsóknar yfirtöku Regins hf. (hér eftir „Reginn“) á Eik fasteignafélagi hf. (hér eftir „Eik“). Bæði fyrirtækin eru skráð fasteignafélög og leigja út atvinnuhúsnæði. Rannsókn málsins hófst 29. september sl., þegar fullbúin samrunatilkynning Regins barst Samkeppniseftirlitinu. Undir rannsókn málsins hefur Samkeppniseftirlitið aflað sjónarmiða hjá bæði keppinautum og viðskiptavinum samrunaaðila, einnig hefur eftirlitið óskað eftir ítarlegum upplýsingum frá samrunaaðilum, keppinautum og viðskiptavinum.
2. Frummat Samkeppniseftirlitsins var kynnt aðilum í andmælaskjali hinn 7. febrúar sl. Að virtum öllum gögnum málsins, máltilbúnaði aðila og umsögnum, er það frumniðurstaðan að samruni Regins og Eikar hafi að öllu óbreyttu í för með sér verulega röskun á samkeppni en helstu frumniðurstöður eru nánar tiltekið eftirfarandi:
  - Samruninn muni hafa skaðleg áhrif á samkeppni á mörkuðum fyrir útleigu skrifstofuhúsnæðis og verslunarhúsnæðis bæði á höfuðborgarsvæðinu og á Akureyri, einkum á fjórum svæðum á höfuðborgarsvæðinu sem falla innan póstnúmera 101, 105, 108 og 201.
  - Markaðshlutdeild sameinaðs félags yrði há á skilgreindum mörkuðum málsins og á fyrrgreindum samkeppnissvæðum.
  - Mikil líkindi og staðganga virðist milli framboðs fasteigna og staðsetninga Regins annars vegar og Eikar hins vegar, auk þess sem félögin eiga margt sammerkt í starfsemi sinni. Það sé til marks um að félögin séu nánir keppinautar þar sem mikilvægt samkeppnislegt aðhald fyrirtækjanna í garð hvors annars hverfur með samrunanum.
  - Nán samkeppni milli samrunaaðila og mikill sameinaður markaðsstyrkur er sterk vísbending um að sameinað fyrirtæki muni eftir samrunann geta einhliða hækkað verð, og/eða skert gæði þjónustu og framboðs síns. Á það sérstaklega við um tiltekin svæði þar sem samkeppni milli Regins og Eikar er sterkari en annars staðar.
  - Samþjöppun er verulega umfram viðmið samkeppnisréttar. Fyrir samrunann eru Reginn, Reitir og Eik fasteignafélag þrír langstærstu aðilarnir á markaði. Sameinað félag og Reitir muni því gnæfa yfir aðra keppinauta á markaði að öllu óbreyttu.
  - Samkeppniseftirlitið lét framkvæma könnun hjá leigutökum atvinnueigna á höfuðborgarsvæðinu þar sem m.a. spurt var um áhrif samrunans. 2/3 hluti svarenda eða 66,6% fyrirtækja sem svöruðu telja að samruninn muni hafa neikvæð áhrif á samkeppni. Reginn lét einnig framkvæma könnun fyrir sitt leyti sem fylgdi með samrunaskrá. Þar kom fram að 67,1% þeirra fyrirtækja sem svöruðu telja að samruninn hafi neikvæð áhrif. Miklar neikvæðar umsagnir viðskiptavina fasteignafélaganna renna stoðum undir frummat Samkeppniseftirlitsins.
  - Umtalsvert sameiginlegt eignarhald sömu hluthafa í Reginn, Eik og Reitum getur auðveldað og skapað hvata fyrir mögulega þegjandi samhæfingu á mörkuðum málsins, og leiðir til þess að markaðsstyrkur og samþjöppun á mörkuðum eru sennilega vanmetin.



- Ekki verði séð af samrunaskrá og fyrirbyggjandi gögnum að möguleg hagræðing eða annar ávinningur af samrunanum sé með þeim hætti að hún vegi upp á móti skaðlegum áhrifum samrunans og muni skila sér til viðskiptamanna samrunaaðila.
3. Reginn hefur ekki hafnað frummati Samkeppniseftirlitsins en gert athugasemdir, m.a. við markaðsstyrk sameinaðs félags eftir samrunann sem félagið telur ofmetinn. Eftir móttöku andmælaskjalsins óskaði Reginn hinn 29. febrúar sl. eftir sáttaviðræðum við Samkeppniseftirlitið. Samkeppniseftirlitið féllst á þá ósk og hófust viðræður í kjölfarið. Samkeppniseftirlitið hefur tekið tillit til athugasemda Regins að hluta við mat á samkeppnislegum áhrifum samrunans í sáttaviðræðum.
  4. Í sáttaviðræðum hefur Reginn lagt fram tillögur að mögulegum aðgerðum og skilyrðum fyrir sátt. Með bréfi dags. 15. apríl og 22. apríl sl., sendi Reginn tillögur að sátt við Samkeppniseftirlitið sem duga að mati fyrirtækisins sjálfs til þess að ryðja úr vegi þeim samkeppnishindrunum sem annars myndu leiða af samrunanum samkvæmt frummati Samkeppniseftirlitsins. Tillögurnar eru á þessu stigi nægilega heildstæðar að mati Samkeppniseftirlitsins til þess að fjalla um þær í markaðsprófi og óska sjónarmiða hagaðila, m.a. um hversu raunhæfar aðgerðirnar séu og hvort þær dugi til þess að eyða skaðlegum áhrifum samrunans.
  5. Ljóst er að það er val samrunaaðila hvort þeir kjósa að setja fram tillögur að skilyrðum til þess að bregðast við samkeppnishindrunum. Jafnframt er það á hendi samrunaaðila að sýna fram á að slík skilyrði þjóni markmiðum sínum.
  6. Fyrir Samkeppniseftirlitinu liggur að taka afstöðu til þess hvort tillögur Regins að skilyrðum geti talist fullnægjandi til að vernda samkeppni á mikilvægum mörkuðum og eyða öllum skaðlegum áhrifum samrunans. Það er þannig hlutverk Samkeppniseftirlitsins að meta hvort umrædd skilyrði séu fullnægjandi og taka á endanum afstöðu til samrunans og mögulegrar íhlutunar. Áður en Samkeppniseftirlitið getur tekið slíka afstöðu er að jafnaði nauðsynlegt að leita sjónarmiða og upplýsinga hjá þeim sem starfa á viðkomandi markaði.

#### **Nánar um tillögur Regins að skilyrðum**

7. Tillögur Regins snúa aðallega að sölu tiltekins fjölda fasteigna úr eignasafni sameinaðs félags. Eignirnar þurfa þó að vera stöndugar og af nægum gæðum til þess að veita fullnægjandi samkeppnislegt aðhald í höndum nýrra eigenda. Í sáttatillögum félagsins eru einnig tillögur að skuldbindingum Regins á sölutímabilinu m.a. um að varðveita samkeppnishæfni sölueigna, hömlur á uppkaupum annarra fasteigna til stækkunar á eignasafni félagsins, bann við endurkaupum sölueigna o.fl. Í sáttinni eru líka ákvæði sem eiga að tryggja samkeppnislegt sjálfstæði Regins í garð keppinauta sinna, m.a. um óhæði stjórnarmanna.
8. Tillögur Regins um sölu á fasteignum snúa að þeim mörkuðum sem samruninn mun að öllu öðru óbreyttu hafa skaðleg samkeppnisleg áhrif á, þ.e. á mörkuðum fyrir útleigu skrifstofa og verslana til þriðju aðila á höfuðborgarsvæðinu og útleigu skrifstofa til þriðju aðila á Akureyri. Á höfuðborgarsvæðinu er lögð áhersla á sölu eigna á ákveðnum samkeppnisvæðum sem sameinað fyrirtæki Regins og Eikar yrði að óbreyttu með sérlega mikinn fjölda fasteigna og þar með háa hlutdeild í fermetrum talið.
9. Af viðskiptalegum ástæðum og vegna samkeppnishagsmuna ríkir trúnaður um tillögur Regins í smáatriðum. Vegna þessa markaðsprófs er þó nauðsynlegt að reifa tillögur félagsins í grófum dráttum:



### Heildarumfang söluskilyrða

- Að öllu óbreyttu og án aðgerða yrði sameinað eignasafn allra fasteigna Regins og Eikar í kjölfar samrunans í fermetrum talið samtals c.a. 685 þúsund fm. Í sáttatillögum er lagt til að selja 41 fasteign sem nema samtals um 90 þúsund fm atvinnuhúsnæðis úr væntanlegu sameinuðu eignasafni Regins (um 14 þúsund fm) og Eikar (um 76 þúsund fm).
- Eignahlutföll þeirra fasteigna sem Reginn leggur til að selja skiptast þannig að 13 eignir eru aðeins hluti fasteignar (10 þús. fm) en 28 heilar fasteignir (80 þús. fm). Eignarhlutar þar sem Reginn leggur til að selja hluta úr fasteignum (en ekki heilar eignir) eru á bilinu 10 til 50%.
- Á höfuðborgarsvæðinu leggur Reginn til að selja fasteignir sem telja samtals um 23 þúsund fm af verslunarhúsnæði. Fasteignirnar eru aðallega innan samkeppnissvæða sem nefnd voru að framan sem falla innan pósthúsnæðis 101, 108 og 201. Af þessum eignum eru 5 eignir (4 þús. fm) hluti af fasteign og 10 heilar fasteignir (19 þús. fm). Hefur framangreint þau áhrif að hlutdeild hins sameinaða fyrirtækis lækkar á heildarmarkaði fyrir útleigu verslunarhúsnæðis úr 35-40% í 25-30%. Úr 35-40% í 30-35% í pósthúsnæði 101, úr 40-45% í 15-20% í pósthúsnæði 108 og úr 55-60% í 40-45% í pósthúsnæði 201.<sup>1</sup>
- Á höfuðborgarsvæðinu leggur Reginn til að selja samtals 54 þúsund fm af skrifstofuhúsnæði á staðsetningum sem falla aðallega innan pósthúsnæðis 101, 105, 108 og 201. Af þessum eignum eru 7 eignir (6 þús. fm) hluti af fasteign og 13 heilar fasteignir (48 þús. fm). Hefur framangreint þau áhrif að hlutdeild hins sameinaða fyrirtækis lækkar á heildarmarkaði fyrir útleigu skrifstofuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu úr 45-50% í 35-40% og úr 55-60% í 40-45% í pósthúsnæðis 101, 105, 108 og 201.<sup>2</sup>
- Á Akureyri leggur Reginn til að selja fasteignir sem telja um 2 þúsund fm af skrifstofuhúsnæði.
- Auk þess leggur Reginn til að selja samtals 11 þúsund fm af öðru atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.

### Sölutímabil

- Reginn leggur til að selja fasteignir sem telja samtals um 47 þúsund fm af atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu, áður en samruninn kemur til framkvæmdar (*fyrri sölufarli*). Óheimilt er að framkvæma samrunann fyrr en fasteignirnar hafa verið seldar.
- Í kjölfar samrunans og eftir hann leggur Reginn til að selja fasteignir sem telja samtals um 43 þúsund fm af atvinnuhúsnæði (*seinna sölufarli*) og skal salan ekki taka lengri tíma en 36 mánuði frá framkvæmd samrunans.

### Nákvæmar upplýsingar um fasteignir:

- Samkeppniseftirlitið hefur samkvæmt frummati lagt mat á þær á eignir sem Reginn hefur lagt til að selja, og hefur í viðræðunum þegar gert athugasemdir við einstaka fasteignir ef

<sup>1</sup> Tölur um markaðshlutdeildir sameinaðs fyrirtækis og breytingar á markaðsstyrk eru með þeim fyrirvara að hér er tekið tillit til athugasemda samrunaðila við frummat Samkeppniseftirlitsins í andmælaskjali um stærð markaðar og markaðsstyrk. Samkvæmt frummati í andmælaskjali bentu gögn málsins til töluvert hærri markaðshlutdeildar en hér er byggt á. Endanleg niðurstaða liggur ekki fyrir í málinu, hvorki um sáttaviðræður né um mögulega íhlutun Samkeppniseftirlitsins.

<sup>2</sup> Sjá fyrirvara í neðanmálgreininni á undan.



þær eru augljóslega síðri eða af minni gæðum en aðrar eignir í væntanlegu eignasafni sameinaðs félags sem Reginn hyggst halda eftir.

- Hér á eftir eru þó tilgreindar nokkrar fasteignir þar sem óskað er eftir sjónarmiðum um gæði og fýsileika þess að leigja þær áframhaldandi til þriðju aðila. Athugið að einungis er um að ræða um 14 þús. fm. af um 90 þús. fm. Eftirfarandi fasteignir eru tilgreindar og þess óskað sérstaklega að markaðsaðilar veiti upplýsingar um hversu vel þær séu til þess fallnar að virkt samkeppnislegt aðhald í útleigu til þriðju aðila í höndum nýrra eigenda. Um er að ræða eftirtaldar fasteignir:
  - Austurstræti 5, 101 Reykjavík, 100% eignarhlutur samtals 2.589 fm,
  - Austurstræti 7, 101 Reykjavík, 100% eignarhlutur samtals 1.512 fm,
  - Hafnarstræti 5, 101 Reykjavík, 100% eignarhlutur samtals 3.810 fm,
  - Hraunbær 117, 110 Reykjavík, 100% eignarhlutur samtals 467 fm,
  - Skeifan 7, 108 Reykjavík, 100% eignarhlutur samtals 3.616 fm,
  - Stórhöfði 23, 110 Reykjavík, 100% eignarhlutur samtals 1.901 fm,

#### *Önnur skilyrði*

- Endurkaupabann - samkvæmt tillögum Regins verður félaginu óheimilt að kaupa til baka fasteignir sem félagið selur vegna sáttarinnar í tiltekinn tíma frá sölu.
- Hömlur verða á uppkaupum eigna og stækkun eignasafns Regins á sölutímabili á meðan Reginn er enn að framkvæma sáttatillögur sínar og selja fasteignir til þess að lagfæra neikvæð áhrif samrunans.
- Regin ber að tryggja sjálfstæði og óhæði stjórnarmanna sem og lykilstarfsmanna sem mega ekki hafa tengsl við eða eiga eignarhluti í keppinautum. Þá eru jafnframt önnur hegðunarskilyrði lögð til í sáttatillögum félagsins líkt og algengt er að birtist í slíkum sáttum við Samkeppniseftirlitið, sem snúa m.a. að því að tryggja samkeppnislegt sjálfstæði Regins og skilyrði sem tryggja samkeppnishæfni sölueigna yfir gildistíma sáttarinnar.

#### **Óskað sjónarmiða um framlögð skilyrði Regins**

10. Samkeppniseftirlitið óskar hér með eftir athugasemdum og sjónarmiðum markaðsaðila um tillögur Regins að mögulegum skilyrðum og aðgerðum eins og þau hafa verið reifuð hér að framan sem duga að mati fyrirtækisins sjálfs til þess að ryðja úr vegi þeim samkeppnishindrunum sem annars myndu leiða af samrunanum. Stutta reifun á þeim kröfum sem gera verður til skilyrða í samrunamálum er að finna í viðauka við bréf þetta.
11. Allir hagaðilar hafa tækifæri til þess að koma á framfæri sjónarmiðum, svo sem um hvort sáttatillögur Regins vegna yfirtökunnar á Eik fasteignafélagi séu ásættanlegar og fullnægjandi til þess að eyða öllum áhrifum samrunans og vernda samkeppni við útleigu atvinnuhúsnæðis.
12. Þá er sérstaklega óskað eftir sjónarmiðum og svörum við eftirtöldum álitaeftum og spurningum um þær sáttatillögur og aðgerðir sem Reginn hefur lagt til að ráðast í svo samruninn raski ekki samkeppni, einkum hvað varðar söluskilyrði og þá sölu fasteigna sem Reginn leggur til:



- a) Eru aðgerðirnar og skilyrðin sem Reginn leggur til, eins og þeim hefur hér verið lýst, fullnægjandi og líkleg til árangurs til þess að koma að fullu í veg fyrir skaðleg áhrif samrunans?
  - b) Reginn leggur til að selja í fyrra sölufurli fasteignir sem telja samtals um 47 þúsund fm af atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu eins og áður sagði, áður en samruninn kemur til framkvæmdar og skal Samkeppniseftirlitið samþykkja kaupandann. Skilyrði eru gerð um hæfi kaupenda í sáttardrögunum. Óskað er eftir athugasemdum við fyrra sölufurlið ef einhverjar.
  - c) Reginn leggur til að félagið selji í seinna sölufurli og eftir framkvæmd samrunans fasteignir sem telja samtals um 43 þúsund fm af atvinnuhúsnæði og skal salan ekki taka lengri tíma en 36 mánuði. Óskað er eftir athugasemdum við seinna sölufurlið ef einhverjar, svo sem um hve raunhæft sé að selja slíkt umfang atvinnuhúsnæðis á umræddu tímabili, og ef athugasemdir eru við tímalengdina hver væri eðlileg lengd á slíku tímabili.
  - d) Reginn og Eik fasteignafélög eru bæði útgefendur skuldabréfa. Skilmálar þeirra eru birtir opinberlega. Fasteignir í eignasafni félaganna eru í mörgum tilvikum veðsett og háð kvöðum af þeim sökum samkvæmt skilmálum. Eru sáttatillögur Regins raunhæfar með tilliti til fjármögnunar Regins og Eikar og veðsetningu fasteigna sem mögulega á að selja?
  - e) Reginn leggur til sölu eigna úr sameinuðu eignasafni Regins og Eikar. Hér að framan á bls. 4 hafa verið tilgreindar sex fasteignir sem ástæða þykir að afla frekari sjónarmiða um, þótt trúnaður ríki um flestar sölueignir. Er hér því óskað sjónarmiða um gæði framangreindra eigna og fýsileika þess að leigja framangreindar eignir til þriðju aðila. Með gæðum er t.d. átt við eiginleika, staðsetningu, nýtingu, leigutaka, ástand fasteignar o.s.frv., auk annarra mögulegra atriða sem fasteignafélög að líta til við flokkun fasteigna og mat á virði þeirra.
  - f) Eru einhverjar eignir í eignasafni Eikar eða Regins sem koma að þínu mati koma ekki til greina að verði hluti af þeim eignum sem Reginn hyggst selja í kjölfar samrunans?
  - g) Óskað er sjónarmiða um hverjar séu æskilegar kröfur til þeirra fasteigna sem Reginn hyggst selja til þess að lagfæra neikvæð samkeppnisleg áhrif samrunans.
  - h) Óskað er sjónarmiða um hverjar séu æskilegar kröfur til þeirra mögulegu kaupenda sem Reginn hyggst selja til þess að lagfæra neikvæð samkeppnisleg áhrif samrunans.
  - i) Hvaða áhrif hefur það fyrir fasteignafélög að eiga heila fasteign frekar en hluta úr fasteign? Hversu fýsilegt er það fyrir fasteignafélög að kaupa eignir til útleigu þar sem eignarhlutfall er i) hærra en 50% ii) lægra en 50%? Vinsamlegast rökstyðjið.
13. Innihaldi umsögn fyrirtækisins trúnaðarupplýsingar er mikilvægt að slíkt komi fram og að Samkeppniseftirlitinu berist einnig afrit af svarinu án trúnaðarupplýsinga, sbr. 2. mgr. 16. gr. reglna nr. 880/2005 um málsmeðferð Samkeppniseftirlitsins
  14. Samkvæmt lögum ber Samkeppniseftirlitinu að ljúka meðferð samrunamála innan tiltekinna tímafresta. Er því nauðsynlegt að gagnaöflun gangi hratt fyrir sig. Er þess vinsamlegast óskað að sjónarmið fyrirtækisins berist sem fyrst, **en þó eigi síðar en mánudaginn 29. apríl 2024** með tölvupósti á netfangið [gogn@samkeppni.is](mailto:gogn@samkeppni.is) merkt *Reginn og Eik - markaðspróf*.



## Viðauki: Almennt um kröfur til skilyrða í samrunamálum

15. Meginreglan er sú að skilyrði í samrunamálum verða að vera þess eðlis að þau eyði þeim samkeppnishömlum sem ella hefðu stafað af samruna, sbr. t.d. úrskurð áfrýjunarnefndar samkeppnismála í máli nr. 18/2001, Mjólkurfélag Reykjavíkur svf., Lýsi hf. og Fóðurblandan hf. gegn samkeppnisráði. Í þessum úrskurði kemur fram að rétt skýring á samrunaákvæði samkeppnislaga leiði til þess að einungis geti komið til álita skilyrði fyrir samruna sem eru til þess fallin að koma í veg fyrir þær samkeppnishömlur sem af honum stafa. Vísast í þessu sambandi einnig til úrskurðar áfrýjunarnefndar samkeppnismála í máli nr. 6/2006, DAC ehf. og Lyfjaver ehf. gegn Samkeppniseftirlitinu.
16. Eins og kemur fram í lögskýringagögnum er eðlilegt að hafa hliðsjón af ESB/EES-rétti við túlkun á samrunaákvæðum samkeppnislaga, sbr. og dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 277/2012, Stjörnugris hf. og Arion banki hf. gegn Samkeppniseftirlitinu. Í leiðbeiningarreglum framkvæmdastjórnar ESB frá árinu 2008 um skilyrði í samrunamálum kemur fram að slík skilyrði verði að afstýra allri þeirri röskun á samkeppni sem stafar af viðkomandi samruna, sbr. mgr. 9.3 Jafnframt verði slík skilyrði að vera heildstæð og árangursrík frá almennu sjónarmiði. Tilgangur samrunareglna er að vernda samkeppnislega gerð markaða með því að vinna til frambúðar gegn umtalsverðri röskun á samkeppni sem leitt getur af samrunum. Sökum þessa kemur fram í 15. mgr. í umræddum reglum að almennt beri að að setja skilyrði sem lúta að gerð markaðarins (e. structural remedies) frekar en skilyrði sem lúta að hegðun fyrirtækja (e. behavioural remedies). Slík skilyrði geta m.a. falist í sölu á eignum eða tiltekinni starfsemi til að koma í veg fyrir samkeppnishamlandi aukningu á markaðshlutdeild sem stafar af samruna. Skilyrði af þessum toga leysa hið samkeppnislega vandamál í eitt skipti fyrir öll og kalla ekki á viðvarandi eftirlit.
17. Varðandi setningu skilyrða og hlutverk samkeppnisyfirvalda ber að líta til þessara ummæla í úrskurði áfrýjunarnefndar í máli nr. 18/2001:
18. *"Með þeirri aðferð sem viðhöfð var fengu áfrýjendur ítrekað færi á að setja fram hugmyndir sínar um skilyrði til að koma í veg fyrir frekari íhlutun vegna samrunans. Óhjákvæmilegt var að leggja þessar hugmyndir til grundvallar í öllum aðalatriðum enda má ætla að stjórnendur viðkomandi fyrirtækja hafi besta þekkingu á því hversu langt verði gengið til þess að markmiðið með hlutabréfakaupunum og yfirtökunni gæti talist viðunandi. Samkeppnisráði var því rétt að ljúka málinu í því horfi sem það var í þegar ákvörðunin var tekin. Hefur ekki verið sýnt fram á eða gert líklegt að önnur og víðtækari skilyrði hefðu dugað sem unnt hefði verið að samrýma tilgangi áfrýjenda með hlutabréfakaupunum og yfirtökunni. Áfrýjunarnefndin fellst því á að samkeppnisráði hafi verið rétt að taka afstöðu til samrunans með þeim skilyrðum sem áfrýjandi hafði sett fram."*
19. Ljóst er því að fyrirtæki verða að hafa frumkvæði að því að setja fram tillögur að skilyrðum og einnig að sýna fram á "með óyggjandi hætti að skilyrðin komi í veg fyrir þau skaðlegu áhrif sem samruninn myndi hafa í för með sér.", sbr. úrskurð áfrýjunarnefndar samkeppnismála í máli nr. 6/2009, ERGN Holdings Ltd. og Euro Refund Group North á Íslandi ehf. gegn Samkeppniseftirlitinu Þá ber einnig að líta til þess að í úrskurði í máli nr. 6/2006 benti áfrýjunarnefnd einnig á að "úrvinnsla eða mótun" á skilyrðum falli ekki undir leiðbeiningarskyldu Samkeppniseftirlitsins. Í þessu samhengi er einnig rétt að líta til þeirra krafna sem gera verður til fyrirtækja sem hafa þekkingu á þeim rekstri sem um ræðir og hafa á að skipa fagmönnum, sbr. úrskurð áfrýjunarnefndar samkeppnismála í máli nr. 6/2006, DAC ehf. og Lyfjaver ehf. gegn Samkeppniseftirlitinu. Hins vegar getur Samkeppniseftirlitið þurft að veita leiðbeiningar um hvaða "markmiðum verði að lágmarki náð með skilyrðunum", sbr. úrskurð áfrýjunarnefndar samkeppnismála í máli nr. 11/2011, Landsbankinn hf., Arion banki hf. og Verdis hf. gegn Samkeppniseftirlitinu. Samkvæmt þessum úrskurði áfrýjunarnefndar leiðir af 12. gr.



stjórnsýslulaga að Samkeppniseftirlitið verður að leggja sjálfstætt mat á hvort skilyrði samrunaaðila dugi.

20. Í 6. mgr. umræddra leiðbeiningareglna framkvæmdastjórnar ESB segir að það sé hlutverk viðkomandi fyrirtækja að gera tillögur að skilyrðum (e. commitments) og fjallað er um kröfur sem gilda gagnvart þeim. Er m.a. bent á þetta:
21. *"Only the parties have all the relevant information necessary for such an assessment, in particular as to the feasibility of the commitments proposed and the viability and competitiveness of the assets proposed for divestiture. It is therefore the responsibility of the parties to provide all such information available that is necessary for the Commission's assessment of the remedies proposal."*
22. Í mgr. 22 og áfram í hinum leiðbeinandi reglunum er lýst kröfum sem verður að gera þegar leysa á samkeppnisvandamál sem stafa af samruna með sölu eigna. Í mgr. 58. - 60. er fjallað um skilyrði sem tengjast vandamálum sem leiða m.a. af minnihlutaeign í keppinauti. Í mgr. 62. - 66. er fjallað kröfur sem gilda þegar skilyrði taka til aðgangs t.d. keppinauta að mikilvægri aðstöðu eða vöru í eigu samrunaaðila. Samkeppniseftirlitið hyggst hafa hliðsjón af þessu við mat á því hvort skilyrði Regins séu fullnægjandi.
23. Samkvæmt framansögðu geta viðkomandi fyrirtæki, ef þau svo kjósa, gert tillögur að skilyrðum sem þau telja að geti eytt samkeppnishömlum en (í tilviki samrunaaðila) samræmast eftir sem áður markmiði aðilanna með viðkomandi samruna eða yfirtöku. Hvílir þá á viðkomandi fyrirtækjum að útfæra skilyrðin með þeim hætti að þau séu skýr, vel rökstudd og augljóslega til þess fallinn að leysa hin samkeppnislegu vandamál. Hlutverk Samkeppniseftirlitsins felst á endanum í því að meta hvort umrædd skilyrði séu fullnægjandi. Ástæða þess er sú að skilyrði sem eru sett einhliða af samkeppnisyfirvöldum geta verið í andstöðu við tilgang viðkomandi samruna og meira íþyngjandi en ákvörðun um að ógilda hann. Það er ekki hlutverk samkeppnisfirvalda að einhliða endurskipuleggja samruna fyrirtækja.