



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Fimmtudagur, 7. ágúst 2008

Ákvörðun nr. 45/2008

## **Eignarhald Stoða Eignarhaldsfélags hf. (áður FL Group) í Landic Property ehf. og Þyrpingu hf.**

### **1.**

#### **Málavextir og málsmeðferð**

Þann 14. maí 2007 var Samkeppniseftirlitinu tilkynnt um samruna Stoða hf. og Landsafls ehf. (nú Landic Property hf.). Með bréfi sem barst Samkeppniseftirlitinu 22. júní 2007 var jafnframt gerð grein fyrir samruna Eikarhalds ehf. (nú Eik Properties ehf.) og Fasteignafélagsins Eikar ehf. (hér eftir Eik). Samkeppniseftirlitið tilkynnti félögum þá afstöðu sína bréfleiddis að um ófullnægjandi samrunaskrá væri að ræða í báðum tilvikunum þar sem ekki væri gerð grein fyrir eigna- og stjórnunarlegum tengslum félaganna Eikar og Stoða en á þeim tíma átti Baugur tæpan 40% hlut í Stoðum og tæpan 23% hlut í Eik en FL Group (nú Stoðir Eignarhaldsfélag hf.) átti þá 49% hlut í Eik.

Þann 4. desember 2007 keypti FL Group tiltekna eignarhluti í Eikarhaldi, Landic Property hf., Fasteignafélagi Íslands hf. og Þyrpingu hf. af Baugi Group hf. (hér eftir Baugur). Með bréfi, dags. 22. janúar 2008, var Samkeppniseftirlitið upplýst um viðskipti þessi og sjónarmið FL Group um hvort átt hefði sér stað tilkynningarskyldur samruni lögð fram. Segir að með kaupunum hafi FL Group aukið hlut sinn í Landic Property úr 2,9% í 39,8% ásamt því að félagið hafi eignast 33,69% hlut í Fasteignafélagi Íslands, 49,33% hlut í Þyrpingu auk 22,7% hlutar í Eikarhaldi. Í bréfinu kemur fram að óvíst sé að kaup á hlutum í Eikarhaldi muni ganga eftir og því séu kaupin ekki „fullnuð“ í skilningi samkeppnislaga, samningum ekki lokið og tilkynningarskylda hafi því ekki stofnast. Að því er varðir Landic Property og Fasteignafélag Íslands segir að FL Group muni ekki við kaupin öðlast virk yfirráð yfir þeim félögum og því séu þau kaup ekki tilkynningarskyld. Samrunatilkynning fylgdi hins vegar vegna kaupa á hlutum í Þyrpingu.

Með bréfi, dags. 11. mars sl., var FL Group tilkynnt að um ófullnægjandi samrunaskrá væri að ræða þar sem það var mat Samkeppniseftirlitsins að FL Group hefði ekki eingöngu öðlast yfirráð yfir Þyrpingu heldur einnig yfir Eikarhaldi, Landic Property og Fasteignafélagi Íslands. Þann sama dag barst Samkeppniseftirlitinu samrunaskrá þar sem tilkynnt var um samruna FL Group og Eikarhalds. Í bréfi Samkeppniseftirlitsins segir að frekari rannsókn



Samkeppniseftirlitsins hefði leitt í ljós að veruleg eignatengsl væru fyrir hendi á milli Stoða og Eikar og vísað til bréfs sem aðilum var sent í október 2007 þar sem meginniðurstaðan hefði verið sú að vegna tengsla Baugs og FL Group væri um sameiginleg yferráð þessara tveggja félaga að ræða yfir fasteignafélögum tveimur, Stoðum og Eik. Þá var í bréfinu frá 11. mars sl. gerð grein fyrir því að þær breytingar á eignarhaldi á umræddum fasteignafélögum sem gerðar hefðu verið í byrjun desember sl. og raktar eru hér að ofan væru til þess fallnar að renna sterkari stoðum undir það mat eftirlitsins að FL Group, Baugur og tengdir aðilar færu með sameiginleg yferráð yfir Landic Property og Eik og einnig yfir Þyrpingu og Fasteignafélagi Íslands. Eftir ítarlega umfjöllun um eigna- og stjórnunartengsl Baugs og FL Group sem og tengdra aðila var það niðurstaða Samkeppniseftirlitsins að svo væri, þ.e. að við eignabreytingarnar hefði FL Group ekki aðeins öðlast yferráð yfir Þyrpingu svo tilkynningarskylt væri samkvæmt samkeppnislögum heldur einnig yfir Eikarhaldi, Landic Property og Fasteignafélagi Íslands. Var því minnt á ótvíræða lagaskyldu um að tilkynna eftirlitinu með fullnægjandi hætti um samruna, sbr. 17. gr. samkeppnislaga og ákvæði samrunareglna. Með bréfi FL Group, dags. 19. mars 2008, barst svar félagsins við bréfi Samkeppniseftirlitsins frá 11. mars 2008. Þar er því mótmælt að samrunatilkynning vegna kaupa á Þyrpingu hafi verið verulega áfátt. Þá telur FL Group það „*vafalaust*“ að félagið fari ekki með yferráð yfir Fasteignafélagi Íslands þar sem Saxbygg ehf. eigi meirihluta hlutafjár í því félagi. Fallist er á hinn bóginn á að FL Group hafi öðlast yferráð yfir Eikarhaldi, sbr. samrunatilkynningu þar um, dags. 11. mars 2008.

Þann 11. apríl sl. barst Samkeppniseftirlitinu að lokum fullnægjandi samrunaskrá þar sem tilkynnt var um kaup FL Group á eignarhlutum í fasteignafélögum fjórum. Í samrunaskránni reifar FL Group hins vegar þá afstöðu félagsins að kaup á hlutum í umræddum fasteignafélögum feli ekki í sér samruna í skilningi samkeppnislaga.

Með bréfi, dags. 9. maí 2008, tilkynnti Samkeppniseftirlitið að stofnunin teldi ástæðu til frekari rannsóknar á samkeppnislegum áhrifum samrunans, sbr. 4. mgr. 17. gr. samkeppnislaga. Upphaf þriggja mánaða frests samkeppnisyfirvalda til að taka afstöðu til samrunans miðast því við þann dag, sbr. sama lagaákvæði.

Að lokinni frumathugun á samkeppnislegum áhrifum samrunans sendi Samkeppniseftirlitið þann 25. júní 2008 samrunaaðilum andmælaskjal vegna samruna fasteignafélaganna fjögurra. Var óskað eftir því að skriflegar athugasemdir bærust stofnuninni fyrir 12. júlí 2008. Að beiðni lögmanna samrunaaðila fengu þeir afhent öll gögn tengd samrunanum að undanskildum gögnum sem samrunaaðilarnir sjálfir höfðu afhent stofnuninni eða innihéldu trúnaðarupplýsingar. Að framkominni beiðni veitti Samkeppniseftirlitið lögmanni samrunaaðila viðbótarfrest til 21. júlí 2008.

Með bréfi lögmanna samrunaaðila, dags. 21. júlí 2008, bárust Samkeppniseftirlitinu athugasemdir samrunaaðila.



Hér verður einnig að líta til þess að þann 19. júní 2008 barst Samkeppniseftirlitinu samrunaskrá þar sem tilkynnt var um samruna Saxbygg ehf. og Eikarhalds. Í tilkynningu segir m.a. að eftir tiltekin viðskipti, sem nánar eru tilgreind í samrunaskránni, hafi Saxbygg yfir að ráða 51,66% af útgefnu hlutafé í Eikarhaldi, Glitnir banki hf. 46,35% hlut og SPV fjárfesting hf. eigi 1,75% hlut. Eikarhald hafi jafnframt keypt allt hlutafé í Fasteignafélagi Íslands. Þá hafi nafni Eikarhalds verið breytt í Eik Properties ehf. Eftir þessi viðskipti á FL Group ekki lengur eignarhlut í Eik og Fasteignafélagi Íslands.

## 2.

### Samruni

Ljóst er að samruni Stoða og Landsafls á árinu 2007 fellur undir samrunaákvæði samkeppnislaga. Einnig er ljóst að málsaðilar telja kaup Stoða Eignarhaldsfélags (áður FL Group<sup>1</sup>) á hlutum í Þyrpingu fela í sér samruna í skilningi samkeppnislaga. Af hálfu Stoða Eignarhaldsfélags er því hins vegar haldið fram að félagið hafi ekki öðlast yferráð yfir Landic Property og því sé ekki um samruna að ræða. Verður því að fjalla frekar um það og tengd atriði.

Um samruna þessa máls gilda samkeppnislög eins og þau voru fyrir gildistöku laga nr. 94/2008. Samruni var skilgreindur svo í 7. tl. 1. mgr. 4. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005:

*„Samruni samkvæmt lögum þessum telst hafa átt sér stað þegar:*

- a. tvö eða fleiri fyrirtæki, sem áður störfuðu sjálfstætt, sameinast,*
- b. fyrirtæki tekur yfir annað fyrirtæki,*
- c. eigendur með yferráð í einu eða fleiri fyrirtækjum ná beinum eða óbeinum yferráðum í einu eða fleiri fyrirtækjum til viðbótar eða*
- d. fyrirtæki stofna fyrirtæki um sameiginlegt verkefni sem varir til frambúðar sem sjálfstæð efnahagseining og veldur því ekki að aðilar sem hlut eiga að máli samræmi samkeppni sín á milli eða milli sín og hins sameiginlega verkefnis.“*

Í greinargerð með frumvarpi því sem varð að lögum nr. 107/2000 um breytingu á samkeppnislögum nr. 8/1993 með síðari breytingum er ekki fjallað ítarlega um ofangreint skilgreiningarákvæði. Þó er tekið fram að skilgreiningar taki nokkuð mið af samrunareglugerð EB nr. 4064/89 með síðari breytingum sem er hluti af EES-samningnum. Til nánari útlistunar ákvæðinu er nauðsynlegt að líta einnig til 11. tl. 1. mgr. 4. gr. hvar segir:

*„Yferráð samkvæmt lögum þessum eru yferráð sem gera aðila kleift að hafa afgerandi áhrif á rekstur og stjórnun fyrirtækis, annaðhvort sér í lagi eða sameiginlega með öðrum, hvort sem þau áhrif eru til komin vegna þess að hann getur:*

- a. haft áhrif á skipun stjórnar, atkvæðagreiðslu eða ákvarðanir fyrirtækisins eða*

<sup>1</sup> Í eftirfarandi umfjöllun verður í aðaltriðum notað hið nýja nafn FL Group, þ.e. Stoðir Eignarhaldsfélag. Nafni FL Group var breytt 4. júlí 2008.



b. notað eða ráðstafað eignum eða hluta eigna fyrirtækis."

Í máli þessu reynir á ákvæði c. liðar 7. tl. 1. mgr. 4. gr. samkeppnislaga. Við túlkun þess skiptir hugtakið yferráð sköpum. Hugtakið er ekki skýrt nánar í greinargerð að öðru leyti en því að tekið er fram að skýra eigi hugtakið frá því sem var í eldri lögum.<sup>2</sup>

Framangreind skilgreining í 4. gr. samkeppnislaga er víðtæk. Af henni leiðir að um yferráð er að ræða þegar viðkomandi aðili öðlast eða hefur möguleika til að hafa afgerandi bein eða óbein áhrif á mikilvægar viðskiptaákvæðanir fyrirtækis. Hér skiptir máli möguleikinn til þess að hafa áhrif af þessum toga á grundvallarákvæðanir viðkomandi fyrirtækis sem varða stefnu þess og áætlanir. Réttur til afskipta eða afskipti í raun af daglegri starfsemi viðkomandi fyrirtækis hafa því takmarkaða þýðingu. Möguleikinn einn til þess að hafa umrædd áhrif dugir. Ekki er því þörf á að sýna fram á að möguleikinn hafi verið nýttur.

Mikilvægt er að hafa í huga að hugtökin samruni og yferráð eru að meginstefnu af efnahagslegum toga. Aðalatriðið er að meta hvort aðili hefur í raun (*de facto*) möguleika á því að hafa umrædd áhrif og það hvort áhrifin grundvallast á formbundnum gerningi eða einhverju öðru hefur ekki sérstaka þýðingu. Þannig skiptir ekki máli í samkeppnisrétti á hvaða grunni slík áhrif byggjast svo fremi sem þau séu til lengri tíma og veiti möguleika á að hafa umrædd afgerandi áhrif á fyrirtæki. Sökum þessa getur t.d. aðili talist hafa yferráð yfir fyrirtæki jafnvel þótt annar aðili sé formlega skráður fyrir eignarhlut í því fyrirtæki.

Yferráð í skilningi 4. gr. samkeppnislaga geta verið hvort heldur sem er yferráð eins yfir félagi (*e. sole control*) eða sameiginleg yferráð (*e. joint control*). Aðili hefur einn yferráð yfir fyrirtæki ef hann hefur án atbeina annarra möguleika á því að hafa afgerandi áhrif á það fyrirtæki. Um sameiginleg yferráð er að ræða þegar fyrirtæki hefur fleiri en einn hluthafa, sem ekki hafa yferráð sér í lagi, og hluthafi í því getur haft afgerandi áhrif á mikilvægar viðskiptaákvæðanir fyrirtækisins. Sameiginleg yferráð geta í vissum tilvikum grundvallast á því að hluthafar í fyrirtæki hafi aðra sameiginlega viðskiptalega eða fjárhagslega hagsmuni (*e. common commercial or financial interest*). Álitafnið er hvort slíkir sameiginlegir hagsmunir séu með þeim hætti að líklegt sé að viðkomandi hluthafar beiti sér sameiginlega innan viðkomandi fyrirtækis. Slíkir sameiginlegir hagsmunir þurfa ekki að byggjast á samningum eða öðrum löggerningum. Skoða þarf staðreyndir í hverju máli fyrir sig og leggja á það efnahagslegt mat hvort um sé að ræða viðskiptalega hagsmuni sem hafi þessi áhrif. Vísbending um slíka sameiginlega hagsmuni getur verið sameiginlegt eignarhald í öðrum fyrirtækjum eða sameiginleg kaup eða yfirtaka á öðrum fyrirtækjum.

---

<sup>2</sup> „Um hugtakið virk yferráð vísast til orðskýringa. Hér skal því þó bætt við að við skilgreiningu á því hvort fyrirtæki hafi náð virkum yferráðum er það hin raunverulega aðstaða sem það hefur til að stjórna eða að fara með eignir annars fyrirtækis sem skiptir máli. Hvaða eða hvers konar aðstæður það eru sem gera fyrirtæki þetta kleift skiptir hins vegar ekki máli.“ Athugasemdir í frumvarpi til laga sem varð að samkeppnislögum nr. 8/1993.



Mál þetta lítur m.a. að yferráðum á grundvelli sameiginlegra hagsmuna. Þar er um að ræða sérstakt tilvik yferráða sem ætla má að sé nokkuð fátítt. Sterka sameiginlega hagsmuni þarf til að binda hluthafa saman og auka líkurnar á því að sömu hluthafarnir starfi ávallt saman við stjórn fyrirtækis. Sterkir sameiginlegir hagsmunir geta í slíkum tilvikum leitt til varanlegs meirihluta. Ljóst er með hliðsjón af fordæmum framkvæmdastjórnar EB<sup>3</sup>, orðalagi hins íslenska lagaákvæðis og lögskýringargögnum að til sameiginlegra yferráða geti stofnast á grundvelli fjárfestarsögu og sameiginlegra hagsmuna vegna fjárfestinga.

## 2.1 Tengsl Stoða Eignarhaldsfélags við Landic Property

Í máli þessu er um það að ræða að fyrirtækin Stoðir og Landsafl hafa runnið saman og er hið sameinaða fyrirtæki nefnt Landic Property. Einnig hefur í máli þessu verið tilkynnt um samruna félagsins sem nú er nefnt Stoðir Eignarhaldsfélag (áður FL Group<sup>4</sup>) og Þyrpingar, sbr. nánar hér á eftir. Jafnframt hefur Samkeppniseftirlitinu verið gerð grein fyrir kaupum Stoða Eignarhaldsfélags á hlutum í Landic Property. Eins og áður sagði er af hálfu Stoða Eignarhaldsfélags haldið fram að félagið hafi ekki öðlast yferráð yfir Landic Property og því sé ekki um samruna að ræða í skilningi 17. gr. samkeppnislaga.

Samkeppniseftirlitið telur að mikil efnahagsleg tengsl séu á milli Landic Property og Þyrpingar sem leiði til þess að félögin séu undir sameiginlegum yferráðum. Í þessu felst að samruni hefur átt sér stað milli þessara félaga í skilningi samkeppnislaga. Leiðir þetta af tengslum Stoða Eignarhaldsfélags við Baug og tengda aðila. Verður nú fjallað nánar um þetta og fyrst vikið að atriðum sem varða tengsl Stoða og Landic Property.

Í fyrsta lagi hafa Baugur og Stoðir Eignarhaldsfélag haft með sér umfangsmikið samstarf auk þess sem Baugur og tengdir aðilar (nú Styrkur Invest) eiga stóran hlut í Stoðum og starfsmenn Baugs sitja í stjórn Stoða og í stjórnnum félaga sem eru í eigu Stoða og Baugs sameiginlega. Ingibjörg S. Pálmadóttir og tengd félög hafa auk þess svo nánin efnahagsleg tengsl við bæði Baug og Stoðir Eignarhaldsfélag að Samkeppniseftirlitið telur að framangreind félög geti í sameiningu haft afgerandi áhrif á rekstur fasteignafélaganna. Í því sambandi ber að nefna að 101 Capital ehf., sem var á lista yfir stærstu hluthafa í Stoðum Eignarhaldsfélagi og Landic Property hefur tengsl við Jóni Ásgeiri Jóhannesson, stjórnarformann Baugs.<sup>5</sup> Samkvæmt tilkynningu sem birtist í Kauphöll Íslands 21. september 2007 er 101 Capital í eigu Ingibjargar S. Pálmadóttur. Samkvæmt sömu tilkynningu er hún fjárhagslega tengd Jóni Ásgeiri Jóhannessyni í skilningi verðbréfamarkaðsréttar. Auk þess er Ingibjörg Pálmadóttir nú stjórnarformaður Stoða Eignarhaldsfélags sem og stjórnarmaður í Baugi. Verður nú farið nánar yfir þessi tengsl.

<sup>3</sup> Sjá mál nr. COMP/M.2066 (DANA/Gertrag málið) og mál nr. M.673 *Hutchison/RCPM/ECT*

<sup>4</sup> Í eftirfarandi umfjöllun verður í aðaltriðum notað hið nýja nafn FL Group, þ.e. Stoðir Eignarhaldsfélag.

<sup>5</sup> „FL Group birti í dag lista yfir stærstu hluthafa sína en félagið jók hlutfé sitt 28. september til að fjármagna kaupin í TM. Samkvæmt lista, sem aðlagður er breytingum sem tilkynntar hafa verið, eru þrjár stærstu hluthafar FL Group Oddaflug (21,3%), Gnúpur (18,4%) og BG Capital (18,3%). Samkvæmt þessum lista ráða félögin BG Capital, Stoðir og 101 Capital, sem tengd eru Jóni Ásgeiri Jóhannessyni, stjórnarformanni FL Group, samanlagt um 21,4% hlut í félaginu“. Hálfimm fréttir Kaupþings, dags. 2. október 2007.



Stærstu hluthafar í Stoðum Eignarhaldsfélagi samkvæmt hluthafalista, dags. 18. mars sl., á heimasíðu félagsins voru eftirfarandi:

<b>Félag</b>	<b>Eignarhlutur</b>
BG Capital ehf.	18,68%
Oddaflug B.V.	10,86%
Baugur Group hf.	9,54%
LI-Hedge	6,68%
Landsbanki Luxembourg S.A.	6,31%
Materia Invest ehf.	6,28%
Fons hf.	4,68%

Síðan hafa þónokkrar breytingar átt sér stað á lista stærstu hluthafa. Markverðasta breytingin felur í sér að Baugur, Hagar hf., Eignarhaldsfélagið ISP ehf. og 101 Capital sameinuðust um að hækka hlutafé BG Capital og breyttu nafni þess í Styrkur Invest ehf. Greiddu félögin fyrir hlutafjárukninguna með hlutum sínum í Stoðum Eignarhaldsfélagi.<sup>6</sup> Eiríkur S. Jóhannsson, fyrrverandi framkvæmdastjóri fjárfestingasviðs Baugs Group, var ráðinn forstjóri Styrks Invest en Eiríkur situr jafnframt í stjórn Stoða Eignarhaldsfélags. Í kjölfar breytinganna var aðlagður listi stærstu hluthafa svo skv. heimasíðu Stoða Eignarhaldsfélags:

<b>Félag</b>	<b>Eignarhlutur</b>
Styrkur Invest ehf.	39,05%
Fons hf.	12,21%
Oddaflug B.V.	10,86%
Materia Invest ehf.	6,28%
Glitnir banki hf.	3,51%
Sund ehf.	3,24%

Bréf Stoða Eignarhaldsfélags voru tekin úr viðskiptum í Kauphöll 6. júní 2008 og þann 4. júlí 2008 var núverandi nafn félagsins tekið upp. Félagið keypti þann sama dag 39,05% hlut í Baugi. Seljandi hlutarins var Styrkur Invest og greiddi Stoðir fyrir hlutinn með hlutabréfum í sjálfum sér og fer félagið nú með tæplega 40% virkan eignarhlut í Baugi. Eftir breytingar þessar er Styrkur Invest stærsti hluthafi í Stoðum Eignarhaldsfélagi með 39,05% hlut en eigandi að meirihluta hlutafjár í Styrk Invest er félagið Gaumur.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Kemur fram í tilkynningu til Kauphallar, dags. 8. apríl 2008. Í henni segir m.a.: „Í dag hefur náðst samkomulag milli m.a. Baugs Group hf., Haga hf., Eignarhaldsfélagsins ISP ehf. og 101 Capital ehf. um hlutafjárhækkun í BG Capital ehf. (sem eftirleiðis mun heita Styrkur Invest ehf.). Framangreindir hafa náð samkomulagi um að Hagar hf., Eignarhaldsfélagið ISP ehf. og 101 Capital ehf. greiði fyrir framangreinda hlutafjárhækkun m.a. með öllum hlutum sínum í FL Group hf. BG Capital ehf. hefur verið í 100% eigu Baugs Group hf., eftir hækkun verður félagið í eigu hluthafa Baugs Group hf., þar á meðal Fjárfestingafélagsins Gaums ehf., (24%), Kaldbaks ehf. (33,6%), Haga hf. (11,6%), Eignarhaldsfélagsins ISP ehf./101 Capital ehf. (11,5%). Jón Ásgeir Jóhannesson, starfandi stjórnarformaður Baugs Group, er formaður stjórnar FL Group. Fjárhagslega tengdur aðili er Fjárfestingafélagið Gaumur ehf.“

<sup>7</sup> Í bréfi FL Group til Samkeppniseftirlitsins, dags. 21. júlí sl., sem sent var í tilefni af andmælaskjali eftirlitsins, dags. 25. júní sl., segir að eftir afskráningu félagsins úr kauphöllinni eru eigin hlutir FL Group (nú Stoðir) hins vegar 17,29%. Segir að áhrif hluthafa séu því tímabundið meiri en eignarhlutur þeirra gefi til kynna. Þannig hafi Styrkur Invest 47,51% vægi atkvæða á hluthafafundum.



Samkvæmt upplýsingum í samrunatilkynningu sitja nú í stjórn Stoða Eignarhaldsfélags eftirfarandi aðilar: Ingibjörg S. Pálmadóttir formaður, Árni Hauksson, Eiríkur S. Jóhannsson, Katrín Pétursdóttir og Þorsteinn M. Jónsson. Varamenn eru þeir Einar Þór Sverrisson og Þórður Bogason. Ingibjörg S. Pálmadóttir er eiginkona Jóns Ásgeirs Jóhannessonar sem lét af stjórnarformennsku í Stoðum Eignarhaldsfélagi þann 19. júní sl.<sup>8</sup> en Jón Ásgeir er í gegnum Gaum stærsti einstaki hluthafinn í Baugi. Eiríkur S. Jóhannsson hefur verið starfsmaður Baugs og tengdra félaga um árabíl. Árni Hauksson var til skamms tíma framkvæmdastjóri Húsasmiðjunnar og átti, fram til 25. janúar 2005, 55% hlut í því félagi á móti 45% hluta Baugs. Baugur keypti eignarhlut Árna af honum og félagi hans. Árni hefur gegnt trúnaðarstörfum fyrir Baug og tengda aðila. Hann hefur m.a. setið í stjórnnum Húsasmiðjunnar og OgVodafone og var m.a. kosinn í stjórn Dagsbrúnar árið 2006, þrátt fyrir að félag hans, Klapparás, hafi aðeins átt 1,43% hlut í félaginu.<sup>9</sup> Bæði Þórður Bogason og Einar Þór Sverrisson eru lögmenn sem hafa um árabíl sinnt trúnaðarstörfum fyrir Baug og tengd félög.

Samkvæmt upplýsingum Samkeppniseftirlitsins voru stærstu eigendur Landic Property í byrjun þessa árs eftirfarandi<sup>10</sup>:

<b>Félag</b>	<b>Eignarhlutur</b>
FL Group	38,9%
Fons	20,5% <sup>11</sup>
Ingibjörg Pálmadóttir <sup>12</sup>	14,4%
Landsbanki Íslands	5,4%
Glitnir	5,0%

Samkvæmt upplýsingum á heimasíðu Landic Property voru eftirfarandi aðilar stærstu hluthafar þann 10. júlí 2008:

<b>Félag</b>	<b>Eignarhlutur</b>
Stoðir	39,8%
Ingibjörg Pálmadóttir <sup>13</sup>	16,4%
Stapi	13,0%
Fons	7,5%
Landsbanki Íslands	5,4%
Glitnir	5,0%

<sup>8</sup> Sjá m.a. frétt á [www.mbl.is](http://www.mbl.is), dags. 19. júní 2008, „Jón Ásgeir úr stjórn FL“.

<sup>9</sup> Ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 22/2006 *Samruni Dagsbrúnar og Senu*.

<sup>10</sup> Sbr. samrunaskrá FL Group og Þyrpingar, dags. 22. janúar 2008.

<sup>11</sup> Ríflega helmingur hlutarins hefur verið seldur til Stapa fjárfestingarfélags ehf., sem er félag í eigu Gnúps.

<sup>12</sup> Að meðtöldum hlut 101 Capital og Eignarhaldsfélaginu ISP ehf.

<sup>13</sup> Að meðtöldum hlut 101 Capital.



Í byrjun árs var formaður stjórnar Landic Property Kristín Jóhannesdóttir en auk hennar sátu í stjórn Eiríkur Jóhannesson, Ingibjörg S. Pálmadóttir, Elín Þórðardóttir, Pétur Már Halldórsson, Thomas Stig Plenborg og Gunnar Jónsson. Stjórn Landic Property er óbreytt núna að undanskildum Thomas Stig Plenborg en Einar Þorsteinsson, framkvæmdastjóri hjá Stoðum Eignarhaldsfélagi, hefur komið í hans stað. Kristín Jóhannesdóttir situr í stjórn Baugs og hún og fjölskylda hennar eiga um 80% í því félagi.<sup>14</sup> Kristín situr jafnframt í stjórn Þyrpingar og starfar sem framkvæmdastjóri hjá Gaumi.<sup>15</sup> Eiríkur S. Jóhannsson er fyrrverandi framkvæmdastjóri hjá Baugi og núverandi framkvæmdastjóri Styrks Invest. Ingibjörg S. Pálmadóttir situr í stjórn Baugs og er eins og fyrr sagði stjórnarformaður Stoða Eignarhaldsfélags. Framkvæmdastjóri Landic Property er Skarphéðinn Berg Steinarsson sem áður starfaði sem framkvæmdastjóri hjá Baugi og var lengi vel stjórnarmaður í Stoðum Eignarhaldsfélagi. Rétt er í þessu samhengi að líta til eftirfarandi ummæla í frétt sem birtist á heimasíðu Baugs 8. júní 2007 þar sem greint var frá skipulagsbreytingum hjá Baugi:

*„Skarphéðinn Berg Steinarsson sem hefur starfað sem framkvæmdastjóri Property & Investments (eigna og fjárfestingasviðs) mun taka við starfi sem forstjóri nýs félags, Stoðir Group [nú Landic Property] , sem er að meirihluta í eigu Baugs. Fyrirhugað er að innan þess verði stærstu eignir Baugs á sviði fasteignareksturs, s.s. Fasteignafélagið Stoðir og eignarhluti félagsins í Keops og Nordicom í Danmörku. Samfara þessu hefur verið ákveðið að auka eigið fé Stoða Group um 40 milljarða króna frá því sem nú er og stefnt er að skráningu félagsins á OMX Nordic Stock Exchange á næstu tólf mánuðum. Kristín Jóhannesdóttir verður stjórnarformaður Stoða Group.*

*Jón Ásgeir Jóhannesson mun í framhaldi af þessum breytingum taka við stjórnarformennsku í FL Group af Skarphéðni Berg Steinarssyni sem mun sitja áfram í stjórn FL Group og Glitnis."*

Styrkur Invest er stærsti hluthafi Stoða Eignarhaldsfélags. Styrkur Invest er í eigu hluthafa Baugs, þ.m.t. félaga í eigu Ingibjörgu S. Pálmadóttur en hún er eins og áður sagði tengd öðrum hluthöfum Baugs. Ingibjörg er formaður stjórnar Stoða, situr í stjórn Landic Property og félög henni tengd eiga rúmlega 16% hlut í Landic Property en Stoðir eiga tæplega 40% hlut í Landic Property. Fjórir af sjö stjórnarmönnum Landic Property hafa bein tengsl við Stoðir Eignarhaldsfélag og/eða helsta eiganda þess. Þegar þetta og önnur framangreind atriði eru virt verður að telja að Stoðir Eignarhaldsfélag hafi yfirráð yfir Landic Property.

<sup>14</sup> Sjá t.d. frétt frá 8. júní 2007 sem birt var á heimasíðu Baugs.

<sup>15</sup> sbr. upplýsingar á heimasíðu Landic Property, [www.landicproperty.com](http://www.landicproperty.com) þann 6. ágúst 2008.





## 2.2 Tengsl Stoða við Þyrpingu

Samkvæmt samrunatilkynningu, dags. 22. janúar sl., þar sem tilkynnt var um samruna FL Group og Þyrpingar, kemur fram að stærstu eigendur Þyrpingar eru eftirfarandi<sup>16</sup>:

<b>Félag</b>	<b>Eignarhlutur</b>
Stoðir	49,33%
Landic Property	48,37%
Guðmundur O. Víðisson	2,3%

Í stjórn Þyrpingar sitja nú Kristín Jóhannesdóttir formaður, Helgi Jóhannesson, Ingibjörg S. Pálmadóttir, Jóhannes Jónsson og Skarphéðinn Berg Steinarsson en varamenn eru Guðrún Tinna Ólafsdóttir og Jónas Þór Þorvaldsson.<sup>17</sup> Þar sem Stoðir Eignarhaldsfélag er eigandi að tæplega 40% hlut í Landic Property og Stoðir og Landic Property eiga svo sinn hvorn 49% hlutinn í Þyrpingu, þykir ljóst, að mati Samkeppniseftirlitsins, að félögin Stoðir og Landic Property muni ekki greiða atkvæði hvort gegn öðru í stjórn Þyrpingar og hafi sameiginleg yferráð yfir félaginu. Þar að auki situr Kristín Jóhannesdóttir, stjórnarformaður Þyrpingar, í stjórn Baugs og hún og fjölskylda hennar eiga um 80% í því félagi.<sup>18</sup> Ingibjörg Pálmadóttir, Jóhannes Jónsson og Skarphéðinn Berg Steinarsson hafa jafnframt sterk tengsl við Stoðir og Baug, líkt og áður hefur komið fram.

## 2.3 Niðurstaða varðandi Landic Property og Þyrpingu

Hér að framan hefur verið fjallað um þau eigna- og hagsmunatengsl sem eru á milli Stoða Eignarhaldsfélags, Styrks og tengdra aðila. Taka má saman eignarhluti helstu hluthafa í Landic Property og Þyrpingu með eftirfarandi hætti:

<b>Samrunaaðilar</b>		
<b>Eigendur</b>	<b>Landic Property</b>	<b>Þyrping</b>
Stoðir	39,8%	49,33%
Ingibjörg S. Pálmadóttir	16,4%	
Glitnir	5,0%	
Fons	7,5%	
Landic Property		48,37%
<b>Samtals</b>	<b>68,7%</b>	<b>97,7%</b>

Ljóst er að samanlagður eignarhlutur þeirra aðila sem að framan hefur verið fjallað um í samrunafyrirtækjunum er verulegur. Í tilvikum Landic Property er samanlagður hlutur Stoða Eignarhaldsfélags, Ingibjargar S. Pálmadóttur og félaga tengd henni rúmlega 56% og að því er varðar Þyrpingu er það félag nær allt í eigu Stoða Eignarhaldsfélags og Landic Property. Segja má að þessi yferráð endurspeglar í stjórnnum fasteignafélaganna en svo sem ráða má af eftirfarandi töflu eru stjórnarmenn félaganna tveggja hér um bil þeir sömu:

<sup>16</sup> Sbr. samrunaskrá vegna kaupa FL Group á tilteknum eignarhlutum í Eikarhaldi, Landic Property, Fasteignafélagi Íslands og Þyrpingu, dags. 11. apríl sl.

<sup>17</sup> Sbr. samrunaskrá vegna kaupa FL Group á tilteknum eignarhlutum í Eikarhaldi, Landic Property, Fasteignafélagi Íslands og Þyrpingu, dags. 11. apríl sl.

<sup>18</sup> Sjá t.d. frétt frá 8. júní 2007 sem birt var á heimasíðu Baugs.



<b>Aðalmenn í stjórn Landic Property</b>		<b>Aðalmenn í stjórn Þyrpingar</b>	
Kristín Jóhannesdóttir	Í stjórn Baugs og Þyrpingar	Kristín Jóhannesdóttir	Í stjórn Baugs og Landic Property
Eiríkur Jóhannesson	Í stjórn Stoða og Þyrpingar og framkvæmdastjóri Styrks	Eiríkur Jóhannesson	Í stjórn FL Group og Landic Property og framkvæmdastjóri Styrks
Ingibjörg S. Pálmadóttir	Stjórnarform. Stoða og stjórnarm. Baugs og Þyrpingar	Ingibjörg S. Pálmadóttir	Stjórnarform. Stoða og í stjórn Baugs og Landic Property
Elín Þórðardóttir		Jóhannes Jónsson	Í stjórn Baugs
Pétur Már Halldórsson	Starfsmaður Fons	Skarphéðinn Berg Steinarsson	Framkvæmdastjóri Landic Property
Einar Þorsteinsson	Framkvæmdastjóri hjá Stoðum		
Gunnar Jónsson			

Með vísan í framangreint er það mat Samkeppniseftirlitsins að Stoðir Eignarhaldsfélag fari með yferráð yfir bæði Landic Property og Þyrpingu. Með hliðsjón af öllu framangreindu er það því mat Samkeppniseftirlitsins að kaup Stoða Eignarhaldsfélags á hlutum í Landic Property og Þyrpingu feli í sér samruna í skilningi 17. gr. samkeppnislaga. Fellur samruninn undir 17. gr. laganna, þar sem veltuskilyrði ákvæðisins eru uppfyllt.

#### 2.4 Eik og Fasteignafélag Íslands

Í upphafi þessa máls var litið svo á að til skoðunar væri samruni fasteignafélaganna Eikar, Fasteignafélags Íslands, Landic Property og Þyrpingar vegna náinna tengsla Stoða Eignarhaldsfélags og tengdra aðila við öll fjögur félögin. Hér verður hins vegar að líta til þeirra breytinga sem áttu sér stað með samruna þeim sem tilkynntur var til eftirlitsins þann 19. júní sl. Í þeim samruna felst að Glitnir keypti eignarhluti Stoða Eignarhaldsfélags í Eikarhaldi (nú Eik Properties) og Fasteignafélagi Íslands. Í þessum viðskiptum fólst einnig að Eikarhald keypti allt hlutafé í Fasteignafélagi Íslands af Glitni, Saxbygg og Bygg Invest. Eftir þessi viðskipti ræður Saxbygg yfir 51,66% af útgefnu hlutafé í Eikarhaldi, Glitnir banki hf. yfir 46,35% hlut og SPV fjárfesting hf. yfir 1,75% hlut. Af þessum viðskiptum leiðir að Stoðir Eignarhaldsfélag á ekki lengur beinan eignarhlut í Fasteignafélagi Íslands og Eik.

Sökum þessara breytinga er ekki í þessu máli lengur unnt að leggja til grundvallar að Stoðir Eignarhaldsfélag hafi yferráð yfir Eik og Fasteignafélagi Íslands heldur verður að leggja nýtt mat á það atriði í máli því sem hófst með samrunatilkynningunni frá 19. júní sl. Fyrir liggur að umtalsverð tengsl eru milli Stoða Eignarhaldsfélags og Glitnis og Glitnir er eins og áður sagði stór hluthafi í Eik Properties og gerðir hafa verið samningar milli Saxbyggs og Glitnis sem skipt geta máli. Verður í hinu nýja máli metið hvort þessi atriði leiði í raun til yferráða



Stoða Eignarhaldsfélags yfir Eik Properties og þar með til samkeppnislegra tengsla milli allra ofangreindra fasteignafélaga. Jafnframt getur komið til álita að meta hvort þessi tengsl séu samrýmanleg 10. gr. samkeppnislaga, sbr. úrskurður áfrýjunarnefndar samkeppnismála nr. 7/2008 *Orkuveita Reykjavíkur og Hafnarfjarðarbær gegn Samkeppniseftirlitinu*. Af þessu leiðir að í máli þessu er aðeins til skoðunar samkeppnisleg áhrif samruna Landic Property (áður Landsafls og Stoðir) og Þyrpingar.

### 3.

#### Markaðurinn

Við mat á samruna samkvæmt 17. gr. samkeppnislaga verður að byrja á því að skilgreina þann markað sem við á. 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 markað frá tveimur sjónarhornum, annars vegar vöru- eða þjónustumarkaðinn og hins vegar landfræðilega markaðinn. Með viðkomandi vörumarkaði er átt við markað fyrir allar vörur og þjónustu sem neytendur líta á sem staðgönguvörur eða staðgöngubjónustu vegna eiginleika sinna, verðs og áformaðrar notkunar, sbr. 4. gr. samkeppnislaga. Staðgönguvara og staðgöngubjónusta er vara eða þjónusta sem að fullu eða verulegu leyti getur komið í stað annarrar vöru eða þjónustu. Til landfræðilegs markaðar telst það svæði þar sem hlutaðeigandi fyrirtæki eru viðriðin framboð og eftirspurn eftir viðkomandi vöru eða þjónustu, þar sem samkeppnisskilyrði eru nægilega lík og sem unnt er að greina frá nærliggjandi svæðum, einkum vegna þess að samkeppnisskilyrði eru greinilega frábrugðin á þeim svæðum.

#### 3.1 Mat samrunaaðila

Í tilkynningu samrunaaðila kemur fram að þeir eignarhlutir sem Stoðir Eignarhaldsfélag hafi eignast séu í félögum sem öll stundi útleigu atvinnuhúsnæðis en að Stoðir sé fjölþjóðlegt fjárfestingarfélag. Samrunaaðilar benda á að framkvæmdastjórn EB hafi í nokkrum málum talið að greina mætti fasteignamarkað í tvennt, annars vegar í íbúðarhúsnæði og hins vegar í atvinnuhúsnæði. Samkvæmt þeirri skilgreiningu starfi samrunaaðilar á markaði fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis. Að mati samrunaaðila kæmi til álita að skipta heildarmarkaðnum í undirmarkaði en telja þó ekki standa rök til þess í máli þessu. Í flestum tilvikum sé hægt að aðlaga húsnæði að þörfum hvers og eins.

Að mati Stoða Eignarhaldsfélags er markaðsskilgreining sú sem fram kemur í frummati Samkeppniseftirlitsins ekki sett fram með hliðsjón af eftirspurnar- eða framboðsstaðgöngu heldur á fordæmalausán hátt með hliðsjón af því hverjir séu helstu viðskiptavinir þeirra fyrirtækja sem stundi útleigu atvinnuhúsnæðis eða yfir hversu miklum fjölda fasteigna þau hafi að ráða. Slíti þetta starfsemi félaganna úr tengslum við raunveruleikann og missi marks við að greina mörk þeirrar samkeppni sem þau standi frammi fyrir.

Stoðir benda á að fjöldi fasteignafélaga sem leigi fasteignir innan ákveðinnar fyrirtækjasamsteypu leigi þær einnig óskyldum aðilum og starfi því á sama markaði og þau félög sem til umfjöllunar eru í máli þessu. Auk þess sé það ávallt



möguleiki að húsnæði í eigu fasteignafélags utan tiltekinnar fyrirtækjasamstæðu henti betur ákveðinni starfsemi og valið standi því á milli þessa að leigja af því fasteignafélagi eða óskyldum aðila.

Það er jafnframt mat Stoða að ekki skuli undanskilja smærri fasteignafélög undan markaðsskilgreiningunni. Myndi slík skilgreining t.a.m. leiða til þess að útleiga verslunarrýmis við Laugaveg í eigu smærri fasteignafélags teljist ekki vera á sama markaði og útleiga verslunarrýmis í Kringlunni eða Smáralind. Að mati Stoða tekur slík skilgreining hvorki mið af eftirspurnar- né framboðsstaðgöngu. Stoðir Eignarhaldsfélag telur allt atvinnuhúsnæði sem í boði sé tilheyra sama heildarmarkaði.

Þá telja Stoðir ekki tækt að undanskilja þau fasteignafélög sem hafa ekki yfir sams konar fjölda fasteigna að ráða og þau fasteignafélög sem hér er fjallað um. Með því sé verið að fella undan markaðsskilgreiningunni stóran hluta þess atvinnuhúsnæðis sem til staðar sé. Breidd í framboði atvinnuhúsnæðis hjá einu og sama fasteignafélaginu hafi því ekki sérstaka þýðingu að mati Stoða. Hver viðskiptavinur leigi einungis eina tiltekna fasteign og skipti því ekki máli hvort viðkomandi fasteignafélag hafi upp á annars konar fasteignir að bjóða.

Í samrunatilkynningunni segir að færa megi rök fyrir því að útleiga atvinnuhúsnæðis sé á sama markaði og sala atvinnuhúsnæðis, enda standi fyrirtæki frammi fyrir þessum tveimur kostum við val á húsnæði. Segir að lítil en varanleg hækkun á leiguverði myndi leiða til þess að eftirspurn eftir húsnæði til kaupa myndi aukast og öfugt. Stoðir mótmæla því frummati Samkeppniseftirlitsins að útleiga atvinnuhúsnæðis og sala atvinnuhúsnæðis sé ekki á sama markaði. Að mati félagsins stenst röksemdafærsla Samkeppniseftirlitsins ekki og segir að margir þættir ráði því hvort fyrirtæki ákveði að leigja eða kaupa húsnæði fyrir starfsemi sína og ljóst sé að allflest fyrirtæki standi frammi fyrir þessum tveimur kostum. Segir að það fari fyrst og fremst eftir því hvaða húsnæði sé best fallið til að hýsa þá starfsemi sem um ræðir. Fjárbinding hafi ekki úrslitaáhrif þar sem jafnframt sé um arðbæra fjárfestingu að ræða sem öll fyrirtæki sjá sér hag í. Þá er talið ljóst að þeir aðilar sem selja atvinnuhúsnæði séu í samkeppni við þá sem leigja út atvinnuhúsnæði.

Samrunaaðilar benda á að Landic Property og Þyrping eigi fasteignir víðs vegar um landið. Að mati samrunaaðila sé þó ljóst að ekki sé í öllum tilvikum staðganga á milli atvinnuhúsnæðis í t.d. Reykjavík annars vegar og á landsbyggðinni hins vegar. Bent er á að framkvæmdastjórn EB hafi í málum sem varða fasteignamarkaðinn miðað við að landfræðilegur markaður skuli greindur niður í einstök sveitarfélög og sé þá horft til eftirspurnarstaðgöngu. Að mati Stoða geti slík skilgreining á landfræðilegum markaði átt við í þessu máli.

### 3.2 Mat Samkeppniseftirlitsins

Tilgangur þess að skilgreina viðkomandi markað í samrunamálum er að greina á kerfisbundinn hátt það samkeppnislega aðhald sem hið sameinaða fyrirtæki býr við. Við athugun á áhrifum samruna er því, við skilgreiningu á þeim markaði sem um er að ræða, verið að meta hvaða fyrirtæki séu eða geti verið í samkeppni við



þau fyrirtæki sem samruninn tekur til. Þetta er gert sökum þess að það eru einungis önnur fyrirtæki sem geta veitt samrunafyrirtækjunum samkeppnislegt aðhald, og með því að skilgreina hverjir það eru sem keppa á viðkomandi markaði er hægt að meta markaðsstyrk samrunafyrirtækjanna. Hafa ber þó í huga að markaðsskilgreiningar í samkeppnisrétti geta ekki orðið nákvæmar og eru aðeins notaðar til viðmiðunar, sbr. t.d. úrskurð áfrýjunarnefndar samkeppnismála í máli nr. 4/2007 *Icelandair ehf. gegn samkeppnisráði*.

### 3.2.1 Vöru- og þjónustumarkaðurinn

Sú þjónusta sem samrunaaðilar bjóða upp á felst aðallega í því að leigja út og reka mismunandi gerðir af atvinnuhúsnæði fyrir fyrirtæki og stofnanir. Af þeim upplýsingum sem t.a.m. koma fram á heimasíðum samrunaaðila er ljóst að þeir hafa yfir að ráða margvíslegum eignum, s.s. verslunarhúsnæði (þ.m.t. rýmum/einingum í verslunarmiðstöðvum), skrifstofuhúsnæði og iðnaðarhúsnæði. Telja verður því að samlegðaráhrifa samrunans muni fyrst og fremst gæta í slíkri starfsemi, þ.e. rekstri á fasteignafélögum sem hafa þann tilgang að eiga og reka fasteignir sem ætlaðar eru til útleigu fyrir hvers konar atvinnurekstur.

Samkeppniseftirlitið getur því fallist á það sjónarmið samrunaaðila að ekki sé um staðgöngu að ræða á milli leigu á íbúðarhúsnæði annars vegar og atvinnuhúsnæði hins vegar. Taka þarf hins vegar til skoðunar hvort sú starfsemi fasteignafélaga sem felst í leigu á atvinnuhúsnæði annars vegar og sala á slíku húsnæði hins vegar tilheyri sama markaðnum, sbr. það sjónarmið samrunaaðila að um staðgöngu sé að ræða þar á milli. Ljóst er að framboð og sala á atvinnuhúsnæði felur í sér ákveðið aðhald gagnvart fasteignafélögum, aðallega varðandi verðlagningu en sem kunnugt er býðst þeim sem leita sér að atvinnuhúsnæði í mörgum tilvikum að festa sér eign með kaupleigusamningi eða langtímafjármögnun þar sem greiðslubyrði er sambærileg eða lítið eitt hærra heldur en ef um leigu hjá fasteignafélagi væri að ræða. Sú þjónusta sem fasteignafélög veita annars vegar og seljendur atvinnuhúsnæðis (s.s. byggingavertakar) hins vegar getur því í vissum tilvikum a.m.k. verið eðlislík, þ.e. viðkomandi fyrirtæki/stofnun fær hjá báðum aðilum til afnota húsnæði til atvinnurekstrar. Á hinn bóginn er þó ljóst að jafnvel þó greiðslubyrði þess sem kaupir atvinnuhúsnæði geti verið áþekk og hjá þeim sem leigir er fjárbinding þess fyrrnefnda allt önnur og mun meiri en þess síðarnefnda.<sup>19</sup> Af þeim sökum er jafnframt ljóst að þau fyrirtæki sem kaupa sér atvinnuhúsnæði þurfa að búa yfir talsvert meiri fjárhagslegum styrkleika en þau sem leigja. Má því ætla að hjá stórum hópi þeirra sem leita sér að atvinnuhúsnæði sé sá möguleiki ekki fyrir hendi að kaupa húsnæði. Jafnframt má bæta því við að þeir sem leigja atvinnuhúsnæði taka sér á hendur aðrar og ólíkar skyldur en þeir sem kaupa atvinnuhúsnæði, t.a.m. varðandi viðhald og umbætur.<sup>20</sup> Með útleigu annars vegar

<sup>19</sup> Um þetta segir á heimasíðu Eikar fasteignafélags segir þann 6. ágúst 2008: „Kostir þess að leigja atvinnuhúsnæði fram yfir að eiga það eru ótvíræðir. Þeir, sem þegar eiga það húsnæði sem þeir eru með rekstur í, geta losað um umtalsvert fjármagn með því að selja Eik fasteignina og leigja hana til baka í lengri eða skemmri tíma. Þannig fæst aukin arðsemi fyrir fyrirtækið og aukið fjármagn rennur til rekstrar sem hægt er að nota til að efla kjarnastarfsemina

<sup>20</sup> Um þetta segir á heimasíðu Eikar fasteignafélags segir þann 6. ágúst 2008: Standi valið á milli þess að kaupa fasteign eða leigja hana ætti valið að vera einfalt. Með leigusamningi við Eik fasteignafélag hf. losnar fyrirtækið við það umstang, kostnað og tíma sem viðhald á húsnæði kallar á.



og sölu hins vegar á atvinnuhúsnæði er því verið að sinna mismunandi þörfum viðskiptavina þegar tekið er mið af þeirri þjónustu sem fasteignafélög veita. Hér ber einnig að hafa í huga að skilgreining á viðkomandi markaði í samrunamáli snýst um að finna það svið viðskipta sem samruninn hefur áhrif á. Ekki þarf að fjölyrða um það að sú atvinnustarfsemi sem felst í því að eiga og reka atvinnuhúsnæði til útleigu er alls óskyld því að bjóða slíkt húsnæði til sölu. Samkeppniseftirlitið telur því samkvæmt framansögðu að sala á atvinnuhúsnæði geti ekki að fullu eða verulegu leyti komið í stað leigu fasteignafélaga á því.

Ljóst er að ekki eru öll fasteignafélög stofnuð í þeim tilgangi að leigja fasteignir sínar til annarra aðila. Talsvert er um að fyrirtæki stofni fasteignafélög um húseignir sínar til að losa um fjármagn og efla þar með kjarnastarfsemi sína. Móðurfélagið selur þá fasteignir félagsins til fasteignafélagsins sem á og rekur allar fasteignir innan viðkomandi fyrirtækjasamsteypu. Með þessu móti getur móðurfélagið einbeitt sér að kjarnastarfseminni á meðan fasteignafélagið sérhæfir sig í rekstri fasteignanna. Einnig er algengt að stofnað sé fasteignafélag utan um aðeins eina eign þegar eigendur eignarinnar eru t.d. nokkrir aðilar. Í þessu sambandi má t.a.m. nefna stofnun fasteignafélags utan um fjölskyldueign, bújarðir eða verslunar- og skrifstofuhúsnæði sem hýsir tvö til þrjú fyrirtæki. Þó rekstrarfélög af þessu tagi séu fasteignafélög í hefðbundnum skilningi þess orðs og ljóst að í einhverjum tilvikum bjóði þau öðrum óskyldum aðilum upp á útleigu á fasteignum þá eru þau ekki fær um að bjóða viðskiptavinum sínum upp á sömu breidd í atvinnuhúsnæði eins og samrunaaðilar í máli þessu gera. Af því ræðst markaðsskilgreiningin.

Þegar framangreint er virt er það mat Samkeppniseftirlitsins að samkeppnislegra áhrifa samrunans muni gæta á markaði fyrir útleigu á atvinnuhúsnæði þegar slík útleiga er meginstarfsemi viðkomandi fasteignafélags. Undir þessa skilgreiningu falla því ekki fasteignafélög sem einvörðungu leigja út fasteignir til fyrirtækja innan sömu fyrirtækjasamstæðu eða fyrirtækja undir yfirráðum sömu aðila og sjálft fasteignafélagið. Rök geta staðið til þess að skipta markaðnum enn frekar í undirmarkaði, s.s. eftir því hvort um væri að ræða útleigu á atvinnuhúsnæði fyrir verslun, skrifstofur eða iðnað. Ekki þykir þó ástæða til að gera það í máli þessu.

### 3.2.2 Landfræðilegur markaður

Til landfræðilegs markaðar telst það svæði þar sem hlutaðeigandi fyrirtæki eru viðriðin framboð og eftirspurn eftir viðkomandi vöru eða þjónustu, þar sem samkeppnisskilyrði eru nægilega lík og sem unnt er að greina frá nærliggjandi svæðum, einkum vegna þess að samkeppnisskilyrði eru greinilega frábrugðin á þeim svæðum. Meðal þátta sem skipta máli við mat á viðkomandi landfræðilegum markaði eru eðli og einkenni viðkomandi vöru eða þjónustu, hugsanlegar aðgangshindranir eða neytendavenjur, greinilegur munur á markaðshlutdeild fyrirtækja á viðkomandi svæði og aðliggjandi svæðum eða verðmunur. Fræðilega séð getur landfræðilegur markaður verið ýmist staðbundinn, svæðisbundinn, landsmarkaður eða alþjóðamarkaður. Stærð landfræðilegs markaðar veltur m.a. á því að hvaða marki þörf er talin á því að kaupandinn (neytandinn) sé í nálægð við

---

*Kostnaðarsamar breytingar heyra sögunni til og forsvarsmenn fyrirtækisins geta treyst því að Eik fasteignafélag gæti þess tryggilega að aðstaða fyrirtækisins og aðkoma sé til fyrirmyndar.*



seljandann. Þetta mat ræðst venjulega af því hvað einkennir þjónustuna og viðskiptavinina, eftir hvaða leiðum þjónustan er veitt svo og af eðli viðskiptanna. Sérstaklega skiptir máli hversu mikil þörf er á beinu sambandi milli kaupanda og seljanda þjónustunnar og hver yrði tíma- og ferðakostnaður við að nálgast seljanda í meiri fjarlægð. Markaðir hafa þannig tilhneigingu til að vera staðbundnir þegar mikil þörf er á beinum samskiptum viðskiptavina og seljenda vörunnar eða þjónustu.

Eins og getið er um hér að framan er það mat samrunaaðila að mögulega sé hægt að greina hinn landfræðilega markað niður í einstök sveitarfélög eða eitt eða fleiri sveitarfélög sem mynda eitt atvinnu- og búsetusvæði. Því til stuðnings er vísað til ákvarðana framkvæmdastjórnar EB í málum sem hafa varðað fasteignamarkaði.

Samkeppniseftirlitið getur tekið undir þetta sjónarmið samrunaaðila og bendir á að til þess að fyrirtæki teljist tilheyra sama landfræðilega markaðnum þurfa samkeppnisskilyrðin á hinu landfræðilega svæði að vera sambærileg og samkeppni innan þess gagnkvæm. Með öðrum orðum þá þurfa keppinautar á svæðunum að eiga í samkeppni sín á milli.

Þó svo samrunaaðilar eigi fasteignir og leigi þær út um allt land þá á það sama ekki við um keppinauta þeirra en þeir sérhæfa sig að mestu í rekstri og útleigu á fasteignum á höfuðborgarsvæðinu. Þó færa megi fyrir því rök að vissa starfsemi megi jafnt reka í atvinnuhúsnæði á landsbyggðinni sem og á höfuðborgarsvæðinu er líklegt að það heyri til undantekninga að staðganga sé þar á milli út frá sjónarhóli þeirra sem hyggjast taka sér atvinnuhúsnæði á leigu. Staðsetning atvinnuhúsnæðis skiptir því töluverðu máli við val fasteignafélaga á því húsnæði sem þau fjárfesta í sem og vali viðskiptavina þeirra á atvinnuhúsnæði. Við mat á fjárfestingum meta fasteignafélög svæðisbundna þætti líkt og hvort svæði sé í vexti, hvort það sé stöðugt eða á niðurleið. Auk þess er litið til tekna íbúa á svæðinu og atvinnuástands, en gott atvinnuástand og vel menntað vinnuafli hefur verið talið tryggja fyrirtækjum gott og stöðugt framboð vinnuafli og viðskiptavini.<sup>21</sup>

Það er því mat Samkeppniseftirlitsins að sá landfræðilegi markaður þar sem samkeppnislegra áhrifa gætir hvað helst sé höfuðborgarsvæðið. Eftirlitið vill þó taka fram að jafnvel þó markaðurinn yrði skilgreindur sem landið allt myndi það ekki breyta mati Samkeppniseftirlitsins á samkeppnislegum áhrifum samrunans þar sem lang stærstur hluti þeirrar starfsemi sem fellur undir skilgreindan vöru- og þjónustumarkað er á höfuðborgarsvæðinu.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> Hvernig metum við fjárfestingar á fasteignamarkaði? Háskólinn á Bifröst. Aðgengilegt á [http://www.bifrost.is/Files/Skra\\_0015778.pdf](http://www.bifrost.is/Files/Skra_0015778.pdf) þann 27. maí 2008.

<sup>22</sup> Samkvæmt upplýsingum sem aflað hefur verið frá samrunaaðilum og keppinautum þeirra má ætla að þetta hlutfall sé yfir 90%.



#### 4.

### Samkeppnisleg áhrif

Varðandi mat á samkeppnislegum áhrifum verður áréttu að í máli þessu var í upphafi litið svo á að til skoðunar væri samruni fasteignafélaganna Eikar, Fasteignafélags Íslands, Landic Property og Þyrpingar vegna yferráða og tengsla Stoða Eignarhaldsfélags við þessi félög. Með samrunatilkynningu, dags. 19. júní sl., var Samkeppniseftirlitinu hins vegar tilkynnt að Stoðir hafi selt eignarhluti sína í Eik og Fasteignafélagi Íslands. Af þessu leiðir að í máli þessu er aðeins til skoðunar samkeppnisleg áhrif samruna Landic Property (Landsafl og Stoðir) og Þyrpingar.

Við mat á samkeppnislegum áhrifum samruna ber að líta til þess hvort samruninn hindri virka samkeppni með því að markaðsráðandi staða verði til eða slík staða styrkist, sbr. 17. gr. samkeppnislaga. Í 4. gr. samkeppnislaga kemur fram að markaðsráðandi staða sé fyrir hendi þegar fyrirtæki hefur þann efnahagslega styrk að geta hindrað virka samkeppni á þeim markaði sem máli skiptir og það geti að verulegu leyti starfað án þess að taka tillit til keppinauta, viðskiptavina og neytenda. Samruni fasteignafélaganna flokkast undir láréttan samruna í skilningi samkeppnisréttar þar sem starfsemi beggja aðila er á sama sölustigi.

Stoðir Eignarhaldsfélag heldur því fram að þar sem markaðurinn sé ranglega skilgreindur hjá Samkeppniseftirlitinu þá ofmeti eftirlitið markaðshlutdeild og samþjöppun á markaðnum. Að mati félagsins ber að líta til heildarfermetrafjölda þess atvinnuhúsnæðis sem til er á markaðnum við mat á heildarstærð hins skilgreinda markaðar. Sé litið til þess að heildarfermetrafjöldi atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu sé 5.590.119 fermetrar sé sameiginlegur fermetrafjöldi samrunaaðila óverulegur. Þá segir að ef Samkeppniseftirlitið ætli að miða heildarstærð markaðarins við leigutekjur af útleigu fasteigna á höfuðborgarsvæðinu, beri því að sýna fram á hverjar séu heildartekjur af útleigu alls atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu. Auk þess benda Stoðir á að útleiga atvinnuhúsnæðis sé ekki meginstarfsemi Þyrpingar og starfi félagið því ekki á hinum skilgreinda markaði. Þar að auki telja Stoðir að utan hins skilgreinda markaðar skuli falla öll útleiga Landic Property á atvinnuhúsnæði til aðila sem Samkeppniseftirlitið telur vera undir sömu yferráðum og félagið.

Að mati Samkeppniseftirlitsins mun samlegðaráhrifa samrunans sem fjallað er um í ákvörðun þessari fyrst og fremst gæta í starfsemi félaganna við útleigu á atvinnuhúsnæði. Við mat á markaðshlutdeild er að jafnaði stuðst við upplýsingar hlutaðeigandi fyrirtækja um tekjur þeirra vegna sölu á vöru og/eða þjónustu sem um ræðir á síðasta heila almanaksári, sbr. t.d. ársreikninga eða árshlutauppgjör eða nánari sundurliðun á tekjum eftir því sem við á í hverju máli. Til að leggja mat á stærð þess markaðar sem Samkeppniseftirlitið telur að samruninn hafi áhrif á var notast við upplýsingar samrunaaðila sem fram komu í samrunatilkynningu sem og frekari upplýsingar sem aflað var frá þeim og öðrum aðilum sem ætla mátti að væru keppinautar á skilgreindum markaði. Nánar tiltekið var óskað eftir upplýsingum um heildartekjur vegna útleigu atvinnuhúsnæðis fyrir árið 2007, heildarfermetrafjölda, fasteignamat, brunabótamat og markaðsvirði atvinnuhúsnæða viðkomandi fasteignafélags.





Athugun Samkeppniseftirlitsins á markaðshlutdeild, gerð markaðarins og öðrum þáttum sem fram koma í gögnum málsins leiðir ekki til þeirra niðurstöðu að Landic Property og Þyrping komist í markaðsráðandi stöðu. Í ljósi þessa er það mat Samkeppniseftirlitsins að ekki sé ástæða til að hafast að vegna umrædds samruna á grundvelli 17. gr. samkeppnislaga. Það ber hins vegar að ítreka að möguleg tengsl þessara félaga við fasteignafélagið Eik Properties (áður Eik og Fasteignafélag Íslands) verða tekin til skoðunar í öðru máli.

**Ákvörðunarorð:**

**„Ekki er ástæða til að aðhafast frekar í þessu máli.“**

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson