

FEBRÚAR 2024

SAMRUNATILKYNNING

Stytttri tilkynning um samruna SRE III slhf. og Heimstaden ehf.

EFNISYFIRLIT

1	Grunnupplýsingar um samrunaaðila.....	2
1.1	Aðilar samrunans	2
1.2	Tengiliðir.....	2
2	Samruninn	2
2.1	Stutt lýsing á samrunanum og upplýsingar um fyrirhuguð viðskipti	2
2.2	Eðli samrunans	3
2.3	Ávinningur samruna	3
3	SRE III.....	3
3.1	Starfsemi og hluthafar SRE III.....	3
3.2	Bein og óbein yfirráð	4
3.3	Velta	5
4	Heimstaden	5
4.1	Starfsemi Heimstaden.....	5
4.2	Bein og óbein yfirráð	5
4.3	Velta	6
5	Markaðsskilgreiningar.....	6
5.1	Vöru- og þjónustumarkaður.....	6
5.2	Markaðshlutdeild	7
6	Samkeppnisleg áhrif samruna	9
7	Heimild til styttri tilkynningar	10
8	Fylgiskjöl.....	10
9	Yfirlýsing.....	10

SAMRUNASKRÁ

Skrá þessi er tekin saman af BBA Fjeldco ehf. fyrir hönd SRE III slhf. vegna fyrirhugaðs samruna SRE III slhf. og Heimstaden ehf. Skráin er tekin saman í samræmi við ákvæði a-liðar 6. mgr. 17. gr. a. samkeppnislaga nr. 44/2005 („**samkeppnislög**“ eða „**skl.**“) og reglur nr. 1390/2020 um tilkynningu samruna og viðauka við þær.

Óskað er eftir því að farið verði með upplýsingar og fylgiskjöl sem auðkenndar eru með hornklofa sem trúnaðarmál, sbr. 2. mgr. 16. gr. málsmeðferðarreglna Samkeppniseftirlitsins nr. 880/2005, vegna viðskiptalegs eðlis þeirra og hagsmuna aðila. Þá er jafnframt sent meðfylgjandi afrit án trúnaðarupplýsinga. Kjósi Samkeppniseftirlitið að setja sig í samband við viðskiptavini og birgja samrunaaðila í tengslum við rannsókn þess samruna sem hér er tilkynntur, óska samrunaaðilar eftir því að tengiliður þeirra fái upplýsingar um það samhliða vegna viðkvæms eðlis viðskiptasambanda og mikilvægi þessara sambanda í rekstri samrunaaðila.

Allar upplýsingar sem veittar eru í skrá þessari eru réttar og fullnægjandi eftir bestu vitund samrunaaðila.

1 GRUNNUPPLÝSINGAR UM SAMRUNAADILA

1.1 AÐILAR SAMRUNANS

Aðilar samrunans eru eftirfarandi:

- (A) **SRE III slhf.**, kt. 611223-1100, Borgartúni 19, 105 Reykjavík („**SRE III**“, „**sjóðurinn**“ eða „**kaupandi**“); og
- (B) **Heimstaden ehf.**, kt. 440315-1190, Hlíðasmára 15, 201 Kópavogi („**Heimstaden**“ eða „**félagið**“)

Hér eftir sameiginlega nefndir sem „**aðilar**“ eða **samrunaaðilar**“

1.2 TENGILIÐIR

Tengiliður SRE III vegna samrunatilkynningar þessarar gagnvart Samkeppniseftirlitinu er:

Þorbjörg Ásta Leifsdóttir, BBA//Fjeldco
Katrínartún 2, 19. hæð, 105 Reykjavík
Sími: 550-0528 // 844-0851
Netfang: thorbjorg@bbafjeldco.is

með afrit sent á:

Stefán Reykjálín, BBA//Fjeldco
Katrínartún 2, 19. hæð, 105 Reykjavík
Sími: 550-0522 // 862-3082
Netfang: stefan@bbafjeldco.is

Tengiliður Heimstaden vegna samrunatilkynningar þessarar gagnvart Samkeppniseftirlitinu er:

Guðmundur Ingvi Sigurðsson, LEX
Borgartúni 26, 105 Reykjavík
Sími: 590-2600 // 898-7757
Netfang: gudmundur@lex.is

2 SAMRUNINN

2.1 STUTT LÝSING Á SAMRUNANUM OG UPPLÝSINGAR UM FYRIRHUGUÐ VIÐSKIPTI

Þann 28. desember 2023 var undirritaður kaupsamningur á milli SRE III sem kaupanda og Fredensborg AS, Henrik Ibsense gate 48, Ósló, Noregi, sem seljanda („**seljandi**“) um kaup á öllu (100%) hlutafé í Heimstaden („**kaupsamningurinn**“). Nánar tiltekið mun kaupandi kaupa og seljandi selja allt útgefið hlutafé í Heimstaden („**viðskiptin**“ eða „**samruninn**“).

Meðal þeirra skilyrða sem sett eru fyrir viðskiptum þeim sem samrunatilkynning þessi snýr að er að Samkeppniseftirlitið hafi samþykkt samruna kaupanda og félagsins og að Samkeppniseftirlitið geri að öðru leyti ekki athugasemd við viðskiptin eða setji skilyrði fyrir samþykki á samrunanum sem kaupandi sættir sig ekki við. Þá eru tiltekin nokkur önnur skilyrði í kaupsamningnum, sbr. nánar fylgiskjal 1. Flest þeirra eru ýmist uppfyllt eða þess eðlis að ekki er unnt að uppfylla þau fyrr en samþykki Samkeppniseftirlitsins liggur fyrir eða það leiðir af lúkningu viðskiptanna að þau verði uppfyllt.

[Trúnaðarupplýsingar].

Að mati samrunaaðila er fyrir séð að ekki verði vandkvæði að uppfylla þessi skilyrði og að viðskiptin muni að óbreyttu ganga í gegn að fengnu samþykki Samkeppniseftirlitsins.

2.2 EÐLI SAMRUNANS

Um er að ræða samruna í samkeppnisréttarlegum skilningi, sbr. 17. gr. samkeppnislaga, en ekki er um að ræða samruna í félagaréttarlegum skilningi og áform kaupanda standa ekki til slíks. Það er mat samrunaaðila að viðskiptin feli í sér samsteypusamruna (*e. conglomerate merger*), sbr. a-liður 6. mgr. 17. gr. a samkeppnislaga, en um slíkan samruna er að ræða þegar fyrirtæki sem renna saman eru ekki í samkeppnislegum tengslum sem keppinautar eða viðskiptavinir, sbr. kafli 5 og 0.

2.3 ÁVINNINGUR SAMRUNA

Seljandi og tengdir aðilar eru með starfsemi í yfir tíu Evrópulöndum og hefur Ísland verið eina landið þar sem lífeyrissjóðir og stofnanafjárfestar eru ekki meirihlutaeigendur til móts við þá. Heimstaden AB seldi alla hluti sína í félaginu til seljanda í október 2023 en frá upphafi var lagt upp með að fá íslensku lífeyrissjóðina og aðra fjárfesta að borðinu. Í maí 2023 leit út fyrir að það tækist ekki og í kjölfarið hóf seljandi að minnka eignasafn sitt á Íslandi. Gert var ráð fyrir að ferlið tæki allt að 4-5 ár og hafa um [trúnaðarupplýsingar] eignir verið seldar í smærri einingum til þessa. Söluferlið hefur því minnkað framboð eigna á markaði fyrir leigu á almennu íbúðarhúsnæði og að sama skapi hefur samkeppni á þeim markaði veikst.

Brottför Heimstaden AB af íslenska markaðnum hófst við kaup seljanda, sem er tengt Heimstaden AB í gegnum eignarhald, á öllu hlutafé í Heimstaden AB. Markmiðið seljanda er að selja eignir félagsins, í heild eða í smærri einingum, og þ.a.l. má gera ráð fyrir því að megnið af eignum félagsins fari af leigumarkaði ef ekki verður af viðskiptunum.

Markmiðið með viðskiptunum er að styrkja leigumarkaðinn hér á landi með því að reka sjálfbært leigufélag sem hefur einnig burði til að styðja við nauðsynlega íbúðauppbyggingu á næstu árum. Félaginu verður skipuð sjálfstæð stjórn sem fær það verkefni að byggja enn frekar ofan á þann góða árangur sem hefur náðst og þannig skapa raunhæfan langtímavalkost á íslenskum húsnæðismarkaði,¹ en yfirlýst markmið verkefnisins er að tvöfalda stærð félagsins í u.þ.b. [trúnaðarupplýsingar] íbúðir. Á Norðurlöndunum eru valkostirnir mun fleiri en hérlendis og er þörfin hérlendis talin augljós. Stefnir hf. kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík („Stefnir“) og lífeyrissjóðirnir sem standa að viðskiptunum telja að ávinningur samrunans verði mikill, bæði fyrir samkeppni á leigumarkaði og húsnæðismarkaðinn almennt.

3 SRE III

3.1 STARFSEMI OG HLUTHAFAR SRE III

SRE III er sérhæfður framtakssjóður, sem var stofnaður árið 2023 fyrir umrædd viðskipti, og starfar eftir lögum nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Eignarhaldið á sjóðnum verður dreift meðal hluthafa en þeir verða alfarið íslenskir lífeyrissjóðirnir og enginn einn þeirra fer með yfirráð yfir sjóðnum á grundvelli eignarhlutdeildar eða annarra samninga. Hluthafar sjóðsins bera takmarkaða ábyrgð (*e. limited partners*) og flokkast allir sem fagfjárfestar í skilningi laga nr. 115/2021 um markaði

¹ <https://vb.is/frettir/sjodur-stefnis-kaupir-heimstaden-a-islandi/>

fyrir fjármálagerninga. Þeir koma ekki að rekstri sjóðsins og geta ekki tekið ákvarðanir varðandi stefnu hans, þar sem SRE III verður skipuð sjálfstæð stjórn.

Í fyrri ákvörðunum Samkeppniseftirlitsins hefur það verið mat eftirlitsins að sjóðir í rekstri fjármálafyrirtækja séu öllu jafna taldir vera undir yfirráðum viðkomandi fjármálafyrirtækis í skilningi samkeppnislaga.² Rekstraraðili SRE III er Stefnir, sem er sérhæfð fjármálastofnun á sviði eigna- og sjóðastýringar. Félagið rekur fjölda sjóða, bæði verðbréfasjóði og sérhæfða sjóði, sem fjárfesta víða í íslensku samfélagi og eins á alþjóðlegum verðbréfamörkuðum. Stefnir hefur starfsleyfi frá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands sem rekstrarfélag verðbréfasjóða og rekstraraðili sérhæfðra sjóða, sbr. lög nr. 116/2021 um verðbréfasjóði og lög nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Auk þess hefur Stefnir viðbótarstarfsheimildir til að sinna eignastýringu og fjárfestingaráðgjöf. Stefnir er í 100% eigu Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík („**Arion banki**“). Arion banki er viðskiptabanki sem starfrækir útibú eða bankaafgreiðslur víða um land og hlutabréf þess eru skráð á Aðallista Nasdaq Iceland hf.

3.2 BEIN OG ÓBEIN YFIRRÁÐ

A) SRE III og Stefnir

SRE III er sérhæfður framtakssjóður sem var stofnaður árið 2023 af Stefni fyrir umrædd viðskipti. Allir hlutir í SRE III verða í eigu íslenskra lífeyrissjóða og sjóðurinn á ekki önnur réttindi en þau sem kveðið er á um í kaupsamningnum. [Trúnaðarupplýsingar].

Aðrir sjóðir undir stjórn Stefnis eru eftirfarandi:

Sjóður	Kennitala
SÍA II slhf.	550512-2620
SÍA III slhf.	420216-0920
SÍA IV slhf.	551020-2580
Alþjóða framtakssjóður Búnaðarb.	611200-4040

Framangreindir sjóðir og félög í eigu þeirra hafa hvorki lárétta né lóðrétta skörun við starfsemi Heimstaden. Um hluthafa og eignarhluti sjóðanna er bent á yfirlit í fylgiskjali 2.

[Trúnaðarupplýsingar].

B) Arion Banki

Stefnir er í 100% eigu Arion banka. Neðangreindur listi inniheldur 10 stærstu hluthafa Arion banka:

Félag	Kennitala	Hlutur
Gildi – lífeyrissjóður	561195-2779	9,85%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	711297-3919	9,62%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	430269-4459	9,02%

² Sjá hér t.d. ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 43/2019, Samruni Sjóðsins AU3 ehf. og Málmsteypu Þorgríms Jónssonar ehf. og ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 3/2023, Yfirtökuboð Alfa Framtaks á Origo.

Stoðir hf.	601273-0129	5,44%
Brú Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	491098-2529	4,34%
Vanguard ³		3,91%
Birta lífeyrissjóður	430269-0389	3,58%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	600978-0129	3,55%
Stapi lífeyrissjóður	601092-2559	2,85%
Hvalur hf.	650169-6549	2,52%

3.3 VELTA

Samkvæmt ársreikningum samstæðu Stefnis, sbr. fylgiskjal 3, var velta þess eftirfarandi árin 2021 og 2022:

Félag	Velta 2022	Velta 2021
Stefnir hf.	kr. 2.944.067.000	kr. 3.009.797.000
SÍA II slhf.	kr. 553.762.000	kr. 1.605.073.000
SÍA III slhf.	kr. 2.172.417.000	kr. 2.443.950.000
SÍA IV slhf.	kr. 698.181.000	kr. 17.143.000
Alþjóða framtakssjóður Búnaðarb. ⁴	kr. 96.098	kr. 18.173
Samtals	kr. 3.427.400.165	kr. 7.075.981.173

4 HEIMSTADEN

4.1 STARFSEMI HEIMSTADEN

Heimstaden var stofnað árið 2015 undir nafninu Heimavellir en nafni þess var breytt eftir að félagið var keypt af Heimstaden AB árið 2021. Heimstaden er leigufélag sem býður upp á langtímaleigu fyrir einstaklinga. Það er stærsta fasteignafélag íbúðarhúsnæðis á Íslandi og er sem stendur með rétt rúmlega [trúnaðarupplýsingar] íbúðir í útleigu, aðallega á höfuðborgarsvæðinu, sbr. fylgiskjal 4.

4.2 BEIN OG ÓBEIN YFIRRÁÐ

Hluthafar Heimstaden eru eftirfarandi:

Félag	Norsk kennitala	Hluttur
Fredensborg AS	929 301 684	100%

³ Vanguard er Bandarískt fjárfestingarfélag. Sjá nánar: <https://vb.is/frettir/vanguard-med-yfir-12-milljarda-hlut-i-bonkunum/>

⁴ Alþjóða framtakssjóðurinn slf. er áhættufjárfestingasjóður og fer Stefnir með daglegan rekstur. Sjóðurinn hefur þann tilgang að fjárfesta í alþjóðlegu safni óskráðra verðbréfa.

Heimstaden á hluti í eftirfarandi félögum:

Félag	Kennitala	Hluttur
Heimkynni ehf.	530502-2280	100%
Heimstaden rekstur ehf.	550211-1140	100%
Heimstaden Miðbær ehf.	560418-0940	100%
Heimstaden Akureyri ehf.	631116-1160	100%

Framangreind félög eiga ekki hluti í neinum félögum.

4.3 VELTA

Samkvæmt samstæðureikningum Heimstaden, sbr. fylgiskjal 5, var velta þess eftirfarandi fyrir árin 2022 og 2021:

Félag	Velta 2022	Velta 2021
Samstæða Heimstaden	kr. 3.983.838.000	kr. 3.415.887.000

5 MARKAÐSSKILGREININGAR

Samkvæmt 4. gr. samkeppnislaga 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 þjónustumarkaði og hins vegar landfræðilegum markaði.

Í b-lið 8. mgr. 17. gr. a. samkeppnislaga kemur fram að í styttri tilkynningu um samruna skuli fjallað um þá markaði sem samruninn hefur áhrif á. Samrunaaðilar telja að um samsteypusamruna (*e. conglomerate merger*) sé að ræða í skilningi a-liðar 6. mgr. 17. gr. a. samkeppnislaga en um slíkan samruna er að ræða þegar fyrirtæki sem renna saman eru ekki í samkeppnislegum tengslum sem keppinautar eða viðskiptavinir. Samrunaaðilar telja að umræddur samruni muni hafa jákvæð áhrif á samkeppni á þeim mörkuðum sem Heimstaden starfar þar sem viðskiptin eru þess fallin að efla samkeppni á markaðnum og snúa við þeirri þróun sem hefur átt sér stað á síðastliðnum mánuðum þar sem unnið hefur verið að því að minnka eignarsafn félagsins.

5.1 VÖRU- OG ÞJÓNUSTUMARKAÐUR

Heimstaden er leigufélag sem býður upp á langtímaleigu fyrir einstaklinga. Skráður tilgangur félagsins er kaup og sala eigna, leiga og rekstur fasteigna og eignarhald verðbréfa, lánastarfsemi tengd rekstrinum, önnur fjármálastarfsemi og skyldur rekstur. Starfsemi Heimstaden felst í að leigja einstaklingum íbúðir í eigu félagsins til langs tíma. Heimstaden býður einnig upp á viðhaldsþjónustu og flutningaþjónustu fyrir viðskiptavinum félagsins en samrunaaðilar telja ekki þörf á að skilgreina undirmarkaði þar sem þjónustan er í beinum tengslum við aðalstarfsemi félagsins og einungis í boði fyrir íbúa í fasteignum Heimstaden.

Með hliðsjón af framangreindu telja samrunaaðilar að vöru- og þjónustumarkaður málsins sé *markaður fyrir leigu á almennu íbúðarhúsnæði*. Í því samhengi má benda á ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 40/2023, [Kaup Búseta húsnæðissamvinnufélags á íbúðum í eigu Heimstaden ehf.](#), ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 12/2017, [Kaup Almenna leigufélagsins ehf. á BK eignum ehf.](#) og ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 35/2016, [Kaup Almenna leigufélagsins ehf. á Leigufélaginu Kletti ehf.](#) Í framangreindum málum skilgreindu samrunaaðilar markaðinn með sambærilegum hætti en Samkeppniseftirlitinu þótti ekki tilefni til að taka endanlega afstöðu til markaðsskilgreininga.

Landfræðilegur markaður

Samrunaaðilar telja landfræðilega markaði málsins ná til þeirra atvinnu- og búsetusvæða þar sem íbúðir Heimstaden eru staðsettar, þ.e. höfuðborgarsvæðið, Suðurnes (Reykjanesbær), Vesturland (Akranes), Suðurland (Árborg), Austurland (Fjarðabyggð) og Akureyri ásamt Eyjafjarðarsvæðinu, sbr. nánari útlitun í fylgiskjali 6.

5.2 MARKAÐSHLUTDEILD

Samrunaaðilar hafa ekki forsendur til að áætla heildarstærð markaðarins fyrir leigu á almennu íbúðarhúsnæði eða einstaka hluta hans. Benda samrunaaðilar á að engin rannsókn hefur verið framkvæmd á umræddum markaði og eðli málsins samkvæmt hafa samrunaaðilar ekki upplýsingar um fjölda íbúða eða þinglýsta og óþinglýsta leigusamninga hjá keppinautum.

Aftur á móti eru ýmsar opinberar upplýsingar til sem geta varpað ljósi á stöðu markaðarins. Samkvæmt Grænbók um húsnæðismál frá Innviðaráðuneytinu frá árinu 2023⁵ var áætlað að í kringum 34.000 heimili væru á leigumarkaði samkvæmt lífshjararannsókn Hagstofu Íslands. Þó var sérstaklega tekið fram að líklega væri um vanmat á stærð leigumarkaðarins að ræða þar sem grunngögn Hagstofunnar næðu síður til fólks með erlendan bakgrunn og því gæti markaðurinn verið stærri.

Að auki má benda á að samkvæmt breytingum á húsaleigulögum nr. 36/1994 sem tóku gildi 1. janúar 2023 var Húsnæðis- og mannvirkjastofnun („HMS“) m.a. falið að hafa eftirlit með leigumarkaðinum ásamt skráningu leigusamninga í sérstakan húsnæðisgrunn HMS. Samkvæmt 5. gr. fyrrnefndra laga hvílir þannig skylda á leigusölum, sem hafa atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis samkvæmt lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 (þ.e. þeir sem leigja tvær eða fleiri íbúðir til útleigu), að skrá leigusamning um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði í umræddan húsnæðisgrunn HMS. Í þessu samhengi má benda á að samkvæmt mánaðarskýrslu HMS frá janúar árið 2024⁶ kom fram að umræddur húsnæðisgrunnur geymir nú um 21.000 leigusamninga. Þó verður að hafa í huga að lagabreytingarnar tóku gildi á síðasta ári, lagaskyldan hvílir aðeins á leigusölum sem leigja út íbúðir í atvinnuskyni en að öðru leyti er skráningin valfrjál, og heimild til álagningar stjórnvaldssekta á þá sem hlýða ekki umræddri lagaskyldu tók gildi á þessu ári, þ.e. 1. janúar 2024. Enn fremur eru upplýsingarnar úr mánaðarskýrslu HMS ekki í takt við áður nefnda Grænbók og leiguskrá HMS (sjá hér að neðan). Þar af leiðandi er einnig líklegt að um vanmat sé að ræða á stærð markaðarins og því gæti hann verið stærri.

⁵https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Frettatengd-skjol/Graenbok%20um%20husnaedis-%20og%20mannvirkjamal_endanleg%20utgafa.pdf

⁶https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/c6badfe6-898d-4d4f-b57c-7e48d5615458_HMS_M%C3%A1na%C3%B0arsk%C3%BDrsla_jan%C3%BAar2024.pdf

Til viðbótar við ofangreint liggur fyrir yfirlit um þinglýsta leigusamninga á Íslandi í leiguskrá íbúðarhúsnæðis frá HMS, sbr. fylgiskjal 7,⁷ sem hefur verið uppfærð síðan 2011 til 31. desember 2023 en því var hætt vegna áðurnefndra lagabreytinga á húsaleigulögum og viðtöku húsnæðisgrunns HMS. Hafa samrunaaðilar áætlað markaðshlutdeild sína á umræddum markaði með því að bera saman þinglýsta leigusamninga fyrir íbúðarhúsnæði Heimstaden og umrædda leiguskrá en sú áætlun er þó eðli málsins samkvæmt nokkurri óvissu háð. Samkvæmt leiguskrá íbúðarhúsnæðis frá HMS eru þinglýstir leigusamningar fyrir íbúðarhúsnæði, sem eru í gildi í janúar 2024, 32.237 talsins fyrir landið allt. Af þeim eru 20.917 á höfuðborgarsvæðinu, 2.722 á Suðurnesjum (Reykjanesbæ), 1.629 á Suðurlandi (Árborg), 1.423 á Vesturlandi (Akranes), 961 á Akureyri og Eyjafjarðarsvæðinu (Akureyri) og 686 á Austurlandi (Fjarðabyggð), sbr. fylgiskjal 6. Áætla má að markaðurinn sé töluvert stærri og markaðshlutdeild Heimstaden því lægri enda er ekki öllum leigusamningum þinglýst.

Heimstaden á [trúnaðarupplýsingar] íbúðir, sbr. fylgiskjal 4. Samkvæmt þinglýstum eignarheimildum Heimstaden er félagið með [trúnaðarupplýsingar] þinglýsta leigusamninga, sbr. fylgiskjal 4. Af þeim [trúnaðarupplýsingar] leigusamningnum eru [trúnaðarupplýsingar] leigusamningar á Suðurnesjum (Reykjanesbæ), [trúnaðarupplýsingar] á höfuðborgarsvæðinu, [trúnaðarupplýsingar] á Akureyri og Eyjafjarðarsvæðinu (Akureyri), [trúnaðarupplýsingar] á Suðurlandi (Árborg), [trúnaðarupplýsingar] á Austurlandi (Fjarðabyggð) og [trúnaðarupplýsingar] á Vesturlandi (Akranesi).

Samkvæmt framangreindu fer Heimstaden með [trúnaðarupplýsingar] markaðshlutdeild á höfuðborgarsvæðinu, [trúnaðarupplýsingar] markaðshlutdeild á Suðurnesjum (Reykjanesbæ), [trúnaðarupplýsingar] markaðshlutdeild á Akureyri og Eyjafjarðarsvæðinu, [trúnaðarupplýsingar] á Suðurlandi (Árborg), [trúnaðarupplýsingar] á Austurlandi (Fjarðabyggð) og [trúnaðarupplýsingar] á Vesturlandi (Akranesi). Samrunaaðilar áréttu að þeir telja landfræðilega markaði breiðari en einstök sveitarfélög, sbr. umfjöllun um landfræðilega markaði að ofan. Samkvæmt framangreindu er markaðshlutdeild Heimstaden fyrir landið allt [trúnaðarupplýsingar] eða 0-5%. Þó verður að áréttu að leiguskrá HMS inniheldur aðeins þinglýsta leigusamninga og því er markaðshlutdeild Heimstaden líklega lægri.

Í samhengi við allt ofangreint ber að nefna að stór hluti leiguíbúða á almennum markaði er í eigu einstaklinga, sem eiga og leiga út eina íbúð. Af skýrslum HMS má ráða að ákveðin samkeppni ríkir á milli leigjanda og ferðamanna um þessar leiguíbúðir, en þegar ferðamenn eru margir miðað við framboð af gistirými veldur það verðhækkun á gistingu og fleiri sjá hag í að leigja út íbúðir í skammtímaleigu. Í öðru árferði má ætla að tilfærsla verði á íbúðum af skammtíamarkaði yfir á langtíamarkað.

Samrunaaðilar áætla að helstu keppinautar Heimstaden séu með svipaða markaðshlutdeild og Heimstaden á landsmarkaði en sú áætlun er þó eðli málsins samkvæmt óvissu háð þar sem Heimstaden hefur ekki upplýsingar um þinglýsta leigusamninga hjá keppinautum. Enn fremur hefur Heimstaden ekki forsendur til að áætla markaðshlutdeild keppinauta á framangreindum atvinnu- og búsetusvæðum. Þeir telja þó að markaðshlutdeild Heimstaden og viðeigandi keppinauta hafi lítið breyst frá ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 12/2017 *Kaup Almenna leigufélagsins ehf. á BK eignum ehf.* Í ákvörðuninni var markaðshlutdeild Heimstaden á höfuðborgarsvæðinu áætluð 0-5% á

⁷ Fylgiskjal 7 – leiguskrá HMS (breytt útgáfa), hefur verið sérstaklega stillt þannig að hún sýnir gildandi leigusamninga í janúar 2024. Ósnerta útgáfu má nálgast á eftirfarandi vefslóð: <https://fasteignaskra.is/gogn/grunnoggn-til-nidurhals/leiguskra-thinglystra-leigusamninga-ibudarhusnaedis/>

höfuðborgarsvæðinu, en Heimstaden telur markaðshlutdeild sína um [trúnaðarupplýsingar] í dag, og markaðshlutdeild var áætluð 20-30% á Suðurnesjum, og er hún talin um [trúnaðarupplýsingar] í dag.

Við áætlun markaðshlutdeildar helstu keppinauta Heimstaden á landsmarkaði var litið til ársreikninga þeirra og mikils fjölda leiguíbúða á markaðnum. Með hliðsjón af sambærilegri veltu þessara aðila er ekki talið að nokkur aðili hafi hærri markaðshlutdeild en 0-5%. Nánar tiltekið er áætluð markaðshlutdeild keppinauta Heimstaden á landsmarkaði eftirfarandi:

Félag	Kennitala	Hlutdeild
Alma íbúðafélag hf.	611013-0350	0-5%
Bjarg íbúðafélag hses.	490916-0670	0-5%
Brynja leigufélag ses.	420369-6979	0-5%
Leigufélagið Bríet ehf.	611218-2060	0-5%
Leigufélag Búseta ehf.	561001-3910	0-5%
Aðrir, þ.m.t. einstaklingar og minni leigufélög⁸		60-75%

Vert er að taka fram að fyrirhugaðir fjárfestar Heimstaden eiga ekki hluti í keppinautum Heimstaden.

6 SAMKEPPNISLEG ÁHRIF SAMRUNA

Við mat á samkeppnislegum áhrifum samruna ber að líta til þess hvort samruni muni hindra virka samkeppni með því að markaðsráðandi staða verði til eða styrkist, eða leiði til þess að samkeppni á markaði raskist að öðru leyti með umtalsverðum hætti, sbr. ákvæði 17. gr. c. samkeppnislaga.

Samrunaaðilar telja að samruninn muni ekki hafa neikvæð samkeppnisleg áhrif á þeim mörkuðum sem þeir starfa á, enda starfa þeir á ótengdum mörkuðum. Með samrunanum eykur því enginn samrunaaðila við markaðshlutdeild sína. Þá verður engin breyting á fjölda keppinauta á hlutaðeigandi mörkuðum og samþjöppun er engin.

Það er aftur á móti yfirlýst markmið viðskiptanna að auka samkeppni á markaðnum með auknu framboði og fleiri kostum fyrir einstaklinga og fjölskyldur á almennum leigumarkaði. Þar með verður breyting á áformum eigenda Heimstaden við viðskiptin og horfið verður frá markmiði núverandi eigenda um að selja allar fasteignir Heimstaden. Því mun félagið og samkeppnislegt aðhald þess ekki hverfa af markaðinum fyrir leigu á almennu íbúðarhúsnæði ef af viðskiptunum verður.

Með vísan til framangreindrar umfjöllunar um starfsemi samrunaaðila telja samrunaaðilar að fyrirhugaður samruni muni ekki hindra virka samkeppni með því að markaðsráðandi staða eins eða fleiri fyrirtækja verði til eða slík staða styrkist, eða að fyrirhuguð viðskipti verði til þess að samkeppni á markaði raskist að öðru leyti með umtalsverðum hætti. Þannig er það mat samrunaaðila að fyrirhugaður rekstur SRE III á Heimstaden feli ekki í sér skaðleg áhrif á samkeppni á neinum mörkuðum.

⁸ Hér er átt við aðra aðila en einkarekin leigufélög, þ.e. einstaklingar, önnur félög og stofnanir.

7 HEIMILD TIL STYTTRI TILKYNNINGAR

Samkvæmt ákvæði a. liðar 6. mgr. 17. gr. a. samkeppnislaga er heimilt að tilkynna um samruna með styttri tilkynningu þegar þeir markaðir þar sem áhrifa samrunans gætir eru ekki tengdir. Eins og að framan greinir telja samrunaaðilar að þetta skilyrði sé uppfyllt, þ.e. að starfsemi þeirra fari fram á óskyldum mörkuðum.

8 FYLGISKIÖL

Í samræmi við 8. mgr. 17. gr. a. samkeppnislaga fylgja þessari tilkynningu eftirfarandi skjöl:

1. Trúnaðarmál - Kaupsamningur, dags. 28. desember 2023
2. Trúnaðarmál - Yfirlit yfir hluthafa og eignarhluti sjóða Stefnis
3. Ársreikningar samstæðu Stefnis fyrir árin 2022 og 2021
4. Trúnaðarmál - Yfirlit yfir fasteignir í eigu Heimstaden
5. Samstæðureikningur Heimstaden 2022 og 2021
6. Trúnaðarmál - Leigusamningar eftir svæðum
7. Leiguskrá HMS (breytt útgáfa)
8. Afrit af greiðslukvittun vegna samrunagjalds
9. Afrit af samrunatilkynningu án trúnaðarupplýsinga
10. Trúnaðarmál - Afrit af samrunatilkynningu á læsilegu formi

9 YFIRLÝSING

Undirrituð lýsir því yfir að upplýsingar þær, sem veittar eru í skrá þessari, eru sannar, réttar og fullnægjandi samkvæmt bestu vitund, að óstytt afrit af skjölum, sem krafist er í skránni, fylgja með, að allt mat er tilgreint sem slíkt og sett fram samkvæmt bestu vitund og vitneskju um staðreyndir málsins og þar sem álit er látið í ljós er það gert í góðri trú.

Er þess sérstaklega óskað að meðferð málsins verði hraðað eins og mögulega er kostur.

Reykjavík, 6. febrúar 2024

Virðingarfyllst,

f.h. SRE III

Þorbjörg Ásta Leifsdóttir, lögmaður