

## Samruni Umbreytingar II slhf., AU 23 ehf. og Magmahóttela ehf.

- Þann 22. apríl 2024 barst Samkeppniseftirlitinu samrunatilkynning vegna kaupa AU 23 ehf. (hér eftir „AU23“) á öllu hlutfé Magmahóttela ehf. (hér eftir „Magmahóttel“), sbr. d. lið 1. mgr. 17. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005. Með tilkynningunni fylgdi styttri samrunaskrá í samræmi við 6. mgr. 17. gr. a samkeppnislaga og reglur Samkeppniseftirlitsins nr. 1390/2020. Með tölvupósti þann 8. maí 2024 upplýsti eftirlitið samrunaaðila um að samrunatilkynningin teldist fullnægjandi. Með hliðsjón af 2. mgr. 8. gr. reglna Samkeppniseftirlitsins um tilkynningu og málsmeðferð í samrunamálum nr. 1390/220 byrjuðu frestir til þess að rannsaka samrunann að líða þann 23. apríl 2024. Við meðferð málsins leit Samkeppniseftirlitið til upplýsinga í samrunaskrá, fyrirliggjandi gagna, fyrri ákvarðana og aðgengilegra upplýsinga um viðkomandi starfsemi og samkeppnismarkaði.
- Samkvæmt 17. gr. samkeppnislaga telst samruni hafa átt sér stað þegar breyting verður á yferráðum til frambúðar. Samruni getur þannig m.a. falist í því að fyrirtæki taki annað fyrirtæki yfir eða það nái yferráðum í heild eða að hluta yfir öðru fyrirtæki. Í samrunaskrá segir að þann 19. apríl 2024 hafi verið undirritaður kaupsamningur á milli kaupanda (AU23) og Lands og lóða ehf., sem er seljandi Magmahóttela, á öllu hlutfé í félaginu eða samtals 2.500.000 hlutum. Samkeppniseftirlitið telur að í þessum kaupum felist samruni í skilningi 17. gr. laganna.
- Í samrunaskrá kemur fram að starfsemi Magmahóttel lúti að rekstri hótela undir nöfnunum Landbrot Guesthouse og Magma, ásamt veitingastaðnum Bistro 1783 sem staðsettur sé í Tungu rétt hjá Kirkjubæjarklaustri. Félagið reki samnefnd hótél með samtals 49 herbergjum sem sé eins hér að framan greinir alfarið í eigu Lands og lóða ehf.
- Líkt og kemur fram í samrunaskrá er AU23 eignarhaldsfélag sem var stofnað af sérhæfða sjóðnum Umbreyting II slhf. („hér eftir „Umbreyting II“) árið 2022 og er félagið að öllu leiti í eigu sjóðsins. Engin starfsemi fari beint fram í félaginu en undir yferráðum þess séu fjögur hótél sem séu alfarið í rekstri á sviði gistingu ásamt tengdri veitingaþjónustu að sögn aðila. Umbreyting II sé framtakssjóður sem sé í rekstri Alfa Framtaks, óháðs rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Alfa Framtak leggi áherslu á framtaksfjárfestingar og starfi samkvæmt lögum um rekstraraðila sérhæfðra sjóða nr. 45/2020.
- Ásamt Umbreytingu II rekur Alfa Framtak Umbreytingu I sem er einnig framtakssjóður. Sjóðirnir eru með bein eða óbein áhrif yfir og hafa fjárfest í félögum í ýmiskonar atvinnustarfsemi á Íslandi að sögn samrunaaðila. Eignarhald á Umbreytingu II sé dreift og enginn einn aðili fari með yferráð yfir sjóðnum. Hluthafar sjóðsins beri takmarkaða ábyrgð og samkvæmt upplýsingum úr samrunaskrá um hlutfjárloforð sé sjóðurinn í meirihlutaeigu lífeyrissjóða. Þá sé eignarhaldsfélagið AU23 eina félagið í rekstri Alfa Framtaks sem fjárfesti í hótél eða gistihúsarekstri.



6. Samkvæmt umfjöllun í samrunaskrá starfa samrunaaðilar á þjónustumarkaði með hótलगistingu. Jafnframt telja samrunaaðilar að framboð af annarri tegund gistirýma veiti hefðbundinni hótलगistingu samkeppnislegt aðhald. Vísað er þar til framboðs gistirýmis á sölusíðum líkt og Booking.com og Airbnb.com. Þrátt fyrir það telja samrunaaðilar að skilgreindur vörumarkaður sem þeir starfi á nái einungis til hótलगistingar.
7. Að sögn samrunaaðila verði mikill ávinningur af samrunanum og miklir vaxtarmöguleikar séu á þeim markaði sem félögin starfa á. Auk þess náist fram töluverð hagræðing í rekstri beggja félaga við samrunann. Samrunaaðilar telja að samkeppnisleg áhrif samrunans séu afar takmörkuð. Báðir aðilar starfi á markaði fyrir hótलगistingu og starfsemi þeirra skarist á Suðurlandi þar sem markaðshlutdeild þeirra sé lítil. Samrunaaðilar reki einnig veitingaþjónustu en hlutdeild þeirra á þeim markaði sé hverfandi. Að mati Samkeppniseftirlitsins er ekki ástæða til að fjalla nánar um þá starfsemi samrunaaðila.
8. Hvað varðar landfræðilegan markað telja samrunaaðilar að starfsemi þeirra skarist á markaði fyrir hótलगrekstur sem nái frá Hveragerði og allt til Hafnar í Hornafirði. Í samrunaskrá er einnig vísað í fyrri ákvarðanir Samkeppniseftirlitsins til stuðnings framangreindu mati samrunaaðila á vöru- og landfræðilegum markaði málsins, eða ákvarðana nr. 8/2018 og nr. 12/2018. Þar kemur meðal annars fram að landið skiptist í marga landfræðilega markaði fyrir hótलग og gistingþjónustu. Í fyrrgreindum ákvörðunum skilgreindi eftirlitið Suðurland sem sérstakan landfræðilegan markað fyrir hótलगistingu. Sá markaður afmarkast af landssvæðinu frá Hveragerði til Hafnar í Hornafirði.
9. Að mati Samkeppniseftirlitsins er ekki tilefni til að gera athugasemdir við markaðsskilgreiningar samrunaaðila né tilefni til þess að þess hverfa frá fyrri framkvæmd um mat á landfræðilegum markaði. Eins og hér að framan greinir er AU 23 eignarhaldsfélag og að sögn samrunaaðila fer engin starfsemi fram í félaginu. Jafnframt eins og fyrir er greint frá eru undir yfirráðum félagsins fjögur fyrirtæki í hótलग- og gistingússkilyrðum og eru þau eftirfarandi: Hótलग Höfn ehf. (Höfn í Hornafirði), Hótलग Hamar ehf. (Borgarfjörður), Penna ehf. (Flókalundur) og Hótलग UMI sem er staðsett á Hvolsvelli með samtals 96 herbergjum. Af ofangreindu má ráða að mati Samkeppniseftirlitið að ef litið er til landfræðilegrar skilgreiningar á markaði fyrir hótलगgistingu skarast starfsemi samrunaaðila í rekstri hótलग á Suðurlandi, þ.e. í rekstri Hótलग Hafnar, UMI og Magmahótलग á Kirkjubæjarklaustri.
10. Við mat á samkeppnislegum áhrifum samruna ber að líta til þess hvort samruninn leiði af sér að markaðsráðandi staða myndist eða styrkist og eða hvort af völdum samrunans raskist samkeppni að öðru leiti með umtalsverðum hætti, sbr. 17. gr. c samkeppnislaga.
11. Samtals bjóða því samrunaaðilar gistirými sem nemur 145 herbergjum á Suðurlandi. Samkvæmt Hagstofu Íslands var heildarframboð hótलगherbergja á landinu öllu um 11.600 herbergi og þar af um 2.500 herbergi á Suðurlandi sé miðað við mars 2024. Samanlögð hlutdeild samrunaaðila er því hverfandi sé miðað við landið allt og um 6% sé miðað við framboð hótलगherbergja á Suðurlandi eingöngu. Jafnframt nemur framboð hótलगherbergja á Suðurlandi um 22% af heildarframboði hótलगherbergja á landinu öllu samkvæmt sömu gögnum.
12. Út frá fyrirliggjandi gögnum er því Samkeppniseftirlitið sammála því mati samrunaaðila að markaðshlutdeild þeirra á markaði með hótलगgistingu sé lítil hvort sem litið sé til landsins í heild sinni eða hlutdeild aðila afmörkuð við Suðurland. Á skilgreindum markaði málsins þar sem áhrifa samrunans gæti helst er því ekki unnt að álykta markaðsráðandi staða myndist eða styrkist við samrunann. Þá benda fyrirliggjandi gögn eða önnur atriði ekki til þess að samkeppni raskist að öðru leyti með umtalsverðum hætti.



13. Að öllu framangreindu virtu er það því niðurstaða Samkeppniseftirlitsins engar vísbendingar séu um að samruninn komi til með að hindra virka samkeppni. Er það því niðurstaða Samkeppniseftirlitsins að ekki sé ástæða til að aðhafast vegna þessa samruna og lýkur því meðferð málsins á fyrsta fasa.

**Ákvörðunarorð:**

**„Kaup AU 23 ehf. á öllu hlutafé í Magmahotel ehf. fela í sér samruna í skilningi samkeppnislaga. Samkeppniseftirlitið telur ekki forsendur til að hafast frekar að í máli þessu.“**

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson