

Kaup Skírnis ehf. á öllu hlutafé Kea Pt. LLC í Prime Hotels ehf.

- Þann 29. maí 2024 barst Samkeppniseftirlitinu samrunatilkynning vegna kaupa Skírnis ehf. (hér eftir „Skírnir“) á öllum hlutum Kea Pt. LLC (hér eftir „PT“) í Prime Hotels ehf. (hér eftir „Prime“), 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. Samrunatilkynningin reyndist ekki fullnægjandi og var óskað eftir frekari upplýsingum með tölvupósti þann 11. júní 2024. Eftir að fullnægjandi upplýsingar bárust byrjuðu frestir til að rannsaka samrunann að líða þann 18. júní 2024.
- Með samrunaskrá fylgdu margvísleg gögn, þ.m.t. kaupsamningur milli kaupenda og seljenda um viðskiptin. Hinn 26. júní sl. tilkynnti lögmaður samrunaaðila að í gangi væru viðræður milli aðila um breytingar á undirliggjandi kaupsamningi, þ.m.t. aðilum viðskiptanna og væntanlegum eigendahóp hins keypta félags. Samkeppniseftirlitið tjáði samrunaaðilum að slíkt hefði eðli málsins áhrif á framvindu málsins þar sem ekki væri hægt að rannsaka breytingar á yferráðum ef óvissa væri um aðila samrunans. Hinn 17. júlí sl. upplýstu samrunaaðilar að ekki yrðu breytingar á áður veittum upplýsingum eða innsendum gögnum, og samruninn væri því óbreyttur.
- Framangreint tafði úrlausn málsins hjá Samkeppniseftirlitinu. Í 7. mgr. 12. gr. í reglum nr. 1390/2020 um samrunatilkynningar kemur fram að frestir hætti að líða ef veigamiklar breytingar verða á forsendum samruna, veittum upplýsingum eða undirliggjandi skjölum. Samrunaaðilar boðuðu slíkar breytingar þótt af þeim hafi ekki orðið. Að mati Samkeppniseftirlitsins stöðvuðust frestir málsins því tímabundið eða frá 26. júní 2024 og til 17. júlí 2024, sbr. framangreinda 7. mgr. 12. gr. reglna nr. 1390/2020,
- Við meðferð málsins leit Samkeppniseftirlitið til upplýsinga í samrunaskrá, þeirra gagna sem með fylgdu 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 með samningi sem var undirritaður þann 3. maí 2024 hafi Skírnir og Kea Pt. LLC (hér eftir „PT“) komist að samkomulagi um kaup Skírnis á og öllum hlutum PT í Prime. Um er að ræða hlutabréf í A-hlutaflokki að nafnvirði [REDACTED] nemur [REDACTED] af útgefnu hlutafé í þeim flokki og að nafnverði [REDACTED] B-hlutaflokki sem nemur [REDACTED] útgefnu hlutafé í hlutaflokknunum. Enn fremur segir í samrunaskrá að samrunaaðilar líti svo á að Skírnir fari í kjölfar viðskiptanna með einföld yferráð í Prime í skilningi samkeppnislaga.
- Eins og fyrri greinir eru aðilar samrunans Skírnir og Prime en bæði eru þau eignarhaldsfélög, sem hafa ekki aðra eiginlega starfsemi og tekur samrunaskrá aðila mið af því. Samkvæmt



samrunaskrá sé eini tilgangur Prime að halda utan um eignarhald á 65% hlutfé í Keahótelum (hér eftir „**Kea hótél**“). Hömlur fyrirtæki ehf. (hér eftir „**Hömlur**“), félag í fullri eigu Landsbankans hf., sé eigandi 35% hlutfjár í Kea á móti Prime.

7. Fimm aðilar séu nú eigendur að Prime en eftir samrunann muni eignarhald í gegnum Skírni verða dreifðara. Um er því að ræða samruna þar sem einungis er breyting eignarhaldi Prime að sögn samrunaaðila.
8. Eins og hér að framan greinir felst í samrunanum breyting á eignarhaldi Prime og þ.a.l. á Kea hótélum. Við samrunann hverfur PT, einn stærsti eigandi Prime, úr eigendahóp félagsins. Á meðal nýrra hluthafa Prime sé eignarhaldsfélagið JAE ehf. (hér eftir JAE“) sem hluthafi í Skírni, en JAE er í eigu annarra þriggja félaga, þ.e. 365 ehf., M9 ehf. og HT 8 ehf. Jafnframt eykur Bid ehf. (hér eftir „Bid“) við hlut sinn í Prime í gegnum Skírni en félagið er í eigu þriggja félaga, þ.e. SK fjárfestingar ehf., Lexíu ehf. og FÓ eignarhalds ehf.
9. Jafnframt er Jonathan Brian Rubini hluthafi í Skírni með [REDACTED] eignarhlut. Þá er hlutur hvors félagsins Bid og JAE í Skírni [REDACTED] því er ljóst að sé litið til endanlegs eignarhalds félaganna haldi enginn einn aðili á meira en 25% hlut í Skírni.
10. Að mati Samkeppniseftirlitsins þarf einnig að líta til hvaða áhrifa samruninn hafi á hlutdeild raunverulegra og endanlegra eigenda Prime í Kea hótélum. Eins og fyrr greinir fer Prime með 65% eignarhlut í Kea hótélum. Stærsti hluthafi Prime eftir samrunann verður Jonathan Brian Rubini. Samkvæmt mati Samkeppniseftirlitsins mun hann við samrunann auka hlut sinn í Kea úr [REDACTED] í [REDACTED] en PT var með [REDACTED] eignarhlut í Kea fyrir samrunann. Að mati Samkeppniseftirlitsins verði því við samrunann ekki slík breyting á eignarhaldi að það myndist ný og stærra ráðandi eignarhald á Kea hótélum á hendi einstakra endanlegra eigenda. Þó skal tekið fram að í veittum upplýsingum eða gögnum liggur ekki fyrir mögulegar hluthafasamningur í breyttum eigendahópi hins keypta fyrirtækis, en allt að einu hefði það ekki áhrif á niðurstöðu málsins vegna takmarkaðra áhrifa á samkeppni.
11. Að sögn samrunaaðila verður mikill ávinningur af fyrirhuguðum samruna, jafnt fyrir samkeppni á markaði sem og neytendur. Með samrunanum komi öflugir aðilar inn í hluthafahóp Prime, sem hafi mikla þekkingu og reynslu á þeim markaði sem Kea starfar á.
12. Í samrunaskrá kemur fram að einn framangreindra hluthafa í Skírni starfi á sama markaði og aðrir hluthafar í Prime og Kea eða á markaði fyrir hótél og gistiþjónustu. Önnur fyrirtæki í samstæðu hafi takmarkaða þýðingu við mat á samkeppnislegum áhrifum samrunans að mati samrunaaðila, og verður því ekki fjallað nánar um þau í ákvörðuninni. Nánar um samrunaaðila sem starfa á markaði fyrir hótél- og gistiþjónustu:
 - a) Eins og hér að framan greinir er Prime eignarhaldsfélag og starfar sem slíkt ekki á neinum markaði. Líta verður því til þeirra markaða sem samstæða Kea hótela, sem eru í 65% eigu Prime og þ.a.l. dótturfélag Prime, starfar á. Í samrunaskrá kemur fram að starfsemi Kea hótela og dótturfélaga þess er nær eingöngu á sviði hótélrekstrar. Samhliða hótélgistingu starfa tvö dótturfélög Kea hótela á markaði fyrir veitingarekstur. Er um að ræða rekstur veitingastaða á hótélum Kea á Hótél Grímsborgum að Ásborgum í Grímsnes- og Grafningshreppi og Hótél Kötlu að Höfðabrekku í Mýrdalshreppi. Að mati samrunaaðila sé hlutdeild þeirra á þeim markaði hverfandi.
 - b) Í samrunaskrá kemur jafnframt fram að JAE einn hluthafa Skírnis, sé eigandi Hótél Selfoss ehf. og Hótél Vestmannaeyja ehf. Því kunni að vera lárétt skörun í starfsemi þessara félaga við starfsemi Kea hótela á Suðurlandi.



13. Hvað varðar landfræðilegan markað er Prime í dag með starfsemi á Norðurlandi, þ.e. Kea hótél á Akureyri og Hótél Sigló á Siglufirði. Jafnframt á félagið sex hótél með rekstur á höfuðborgarsvæðinu og á Suðurlandi, þ.e. Hótél Katla og Hótél Grímsborgir. Raunveruleg starfsemi Skírnis á þessum markaði er engin en eins og hér að framan greinir er JAE, einn hluthafa Skírnis, hluthafi í hótélrekstri á Suðurlandi og skarast því starfsemi samrunaaðila á markaði fyrir hótélrekstur á Suðurlandi.
14. Telst vöru- og þjónustumarkaður málsins því að mati samrunaaðila vera markaður fyrir hótélgistingu. Hefur Kea hótél áður verið talið í ákvörðun Samkeppniseftirlitsins starfa á þeim markaði, sbr. mál nr. 19/2018, *Yfirtaka Keahótels ehf. á rekstri Sandhótels ehf. og Hótels Kötlu*. Þá vísast jafnframt til ákvarðana Samkeppniseftirlitsins í málum nr. 8/2018, *Kaup S&K eignarhaldsfélags ehf. á Höfðabrekku ehf.* og nr. 41/2023, *Samruni Alfa framtaks ehf., Umbreytingar II slhf., AU 23 ehf. og Hríseyjar ehf.* 33. Samrunaaðilar vísa loks til þess að við skilgreiningu á landfræðilegum markaði hafi Samkeppniseftirlitið í framangreindum ákvörðunum sínum skipt landinu í marga landfræðilega markaði eftir landshlutum. Samrunaaðilar fallast á skilgreiningu Samkeppniseftirlitsins á landfræðilegum markaði málsins í fyrri ákvörðunum.
15. Í samrunaskrá kemur fram útreikningar og áætlanir á markaðshlutdeild samrunaaðila á landinu öllu og á Suðurlandi, byggt á opinberum gögnum um hótélgistingu og upplýsingum frá samrunaaðilum. Samkvæmt þeim er markaðshlutdeild samrunaaðila í hótélgistingu um [REDACTED] á landinu öllu, en samanlögð markaðshlutdeild samrunaaðila á mörkuðum þar sem láréttrar skörunar gætir þ.e. á Suðurlandi [REDACTED]. Að mati samrunaaðila leiði samruninn því hvorki til myndunar né styrkingar á markaðsráðandi stöðu. Jafnframt að mati samrunaaðila raski samruninn ekki samkeppni að öðru leyti með umtalsverðum hætti.
16. Samkeppniseftirlitið getur tekið undir sjónarmið samrunaaðila um vörumarkað málsins, landfræðilegan markað, og sennileg takmörkuð áhrif samrunans á samkeppni. Með vísan til fyrirbyggjandi gagna og framangreindrar umfjöllunar fær Samkeppniseftirlitið ekki séð neinar vísbendingar um að viðkomandi samruni leiði til þess að markaðsráðandi staða verði til eða styrkist, eða að samruninn leiði til þess að samkeppni raskist að öðru leyti með umtalsverðum hætti, sbr. 17. gr. c samkeppnislaga. Á grundvelli þess telur Samkeppniseftirlitið ekki ástæðu til að aðhafast frekar í tengslum við þennan samruna og lýkur rannsókn eftirlitsins á fyrsta fasa.

Ákvörðunarorð:

„Kaup Skírnis ehf. á öllu hlutafé Kea Pt. LLC í Prime Hotels ehf. felur í sér samruna í skilningi samkeppnislaga. Samkeppniseftirlitið telur ekki forsendur til þess að hafast frekar að í máli þessu.“

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson