

Sátt Samkeppniseftirlitsins og Regins hf. vegna yfirtöku Regins hf. á Eik fasteignafélagi hf.

Yfirtaka Regins hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, 201 Kópavogi (hér eftir „Reginn“) á Eik fasteignafélagi hf., kt. 590902-3730, Sóltúni 26, 105 Reykjavík (hér eftir „Eik“) felur í sér samruna samkvæmt 17. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005. Samkeppniseftirlitið og Reginn hafa gert með sér eftirfarandi sátt samkvæmt 17. gr. f samkeppnislaga. Í henni felst að Reginn skuldbindur sig til að hlíta eftirfarandi skilyrðum í starfsemi sinni, sbr. einnig 17. gr. c. samkeppnislaga. Sátt þessi tekur til Regins og þeirra fyrirtækja sem Reginn hefur yfiráð yfir.

1. Þörf á íhlutun

- 1.1 Að óbreyttu raskar samruni þessa máls samkeppni með umtalsverðum hætti. Því er nauðsynlegt að grípa til íhlutunar sem að lögum getur falið í sér ógildingu hans eða setningu skilyrða. Samkeppniseftirlitið og Reginn eru sammála um að unnt sé í þessu máli að vinna gegn skaðlegum áhrifum samrunans með setningu skuldbindandi skilyrða.

2. Markmið og meginefni skilyrða

- 2.1 Markmið þessarar sáttar, og þeirra skilyrða sem í henni felast, er að efla og vernda virka samkeppni á þeim mörkuðum sem samruninn tekur til og bregðast við þeirri röskun á samkeppni sem samruninn myndi annars leiða til. Til að ná þessu markmiði hafa þau fyrir mæli sem fram koma í sátt þessari eftirfarandi megingilgang:

- a) Að samrunaaðilar selji úr eignasafni sínu verulegan fjölda fasteigna og magn fermetra atvinnuhúsnaðis af tilteknum gæðum og á tilteknum svæðum til þess að koma í veg fyrir röskun á samkeppni vegna samrunans
- b) Að vernda og efla samkeppni á markaði fyrir útleigu atvinnuhúsnaðis
- c) Að vinna gegn skaðlegum áhrifum á sameiginlegu eignarhaldi á fyrirtækjum á mörkuðum málsins.

3. Sala á eignum, aðgerðir til verndunar samkeppni á markaði fyrir útleigu atvinnuhúsnaðis

- 3.1 Reginn skuldbindur sig til að selja eignir úr eignasafni sameinaðs félags Regins og Eikar, eftir því sem nánar greinir í þessu ákvæði.

Fyrri sölufarli

- 3.2 Sala á eignum í fyrri sölufarli skal fara fram með þeim hætti að afmarkaður hluti eignasafns sameinaðs félags Regins og Eikar skal seldur []. Hinn seldi hluti eignasafnsins skal innihalda þær eignir sem taldar eru upp í **viðauka 1** við þessa sátt.

- 3.3 []

- 3.4 Val á kaupanda/kaupendum eigna í fyrri sölufarli er háð samþykki Samkeppniseftirlitsins. Kaupandi/kaupendur skal/skulu uppfylla eftirfarandi skilyrði:

- a) Kaupandi skal vera sjálfstæður, ekki undir yfiráðum samrunaaðila og fyrirtækjum tengdum þeim, og ekki í neinum stjórnunar- eða eignatengslum við samrunaaðila nema óveruleg séu ef einhver.

- b) Kaupandi skal búa yfir nægilegum fjárhagslegum styrk, þekkingu á viðkomandi starfsemi, reynslu af starfsemi á markaði fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis og hvata til að viðhalda og þróa hið selda áfram á markaði fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis.
- c) Kaupandi skal starfa á markaði fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis og búa yfir nægilega stóru eignasafni, efnahagslegum styrkleika og markaðsstyrk, svo hann teljist burðugur keppinatur sem veiti Reginn verulegt samkeppnislegt aðhald, þannig að markaðsgerðin sé færð eins nálægt fyrra horfi og mögulegt er.

3.5 Afhendingu seldra eigna í fyrra sölufarli til kaupanda/kaupenda skal lokið eigi síðar en [] frá gildistöku þessarar sáttar.

Seinna sölufarli

3.6 Sala á eignum í seinna sölufarli skal fara fram með sölu á tilteknum eignum úr eignasafni sameinaðs félags Reginns og Eikar. Þær eignir sem skulu seldar í seinna sölufarlinu eru taldar upp í **viðauka 2** við þessa sátt.

3.7 []

3.8 Sölu á eignum í seinna sölufarli skal lokið eigi síðar en 36 mánuðum eftir framkvæmd samrunans, sbr. grein 10.

3.9 Sala/sölu á eignum í seinna sölufarli eru háðar samþykki óháðs kunnáttumanns. Eignir í seinna sölufarli skulu seldar til kaupanda/kaupenda sem eru sjálfstæðir og ekki undir yfirráðum samrunaaðila eða fyrirtækja tengdum þeim, sbr. grein 3.4a), og sem uppfylla hæfisskilyrði um að teljast keppinatur Reginns, sbr. grein 3.4b). Reginn skal jafnframt leitast við að selja eignirnar í seinna sölufarli til aðila sem uppfyllir skilyrði í grein 3.4 c).

3.10 Þegar komist hefur á bindandi samkomulag við kaupanda um tiltekna eign/eignir í seinna sölufarli skal Reginn senda rökstutt erindi til óháðs kunnáttumanns, ásamt skilmálum samkomulags. Afrit erindis skal samtímis sent Samkeppniseftirlitinu. Í erindinu skal rökstutt hvernig viðkomandi kaupandi uppfyllir skilyrði greinar 3.4, eða eftir atvikum ástæður þess ef kaupandi gerir það ekki en Reginn telur rökstuddar ástæður til þess að selja megi kaupanda eignina. Kunnáttumaðurinn skal svara beiðninni skriflega svo fljótt sem verða má, en þó ekki síðar en 10 virkum dögum eftir að erindi berst sannarlega frá Reginn. Berist svar frá kunnáttumanninum ekki innan tilskilins frests telst salan samþykkt.

3.11 Séu Reginn og óháður kunnáttumaður ekki sammála um hvort heimila eigi sölu er Reginn heimilt að bera synjun undir Samkeppniseftirlitið. Skal Samkeppniseftirlitið þá skera úr um hvort salan teljist heimil innan 10 virkra daga frá móttöku erindis frá Reginn. Berist tilkynning frá Samkeppniseftirlitinu ekki innan tilskilins frests telst salan samþykkt.

3.12 []

3.13

3.14

3.15

]

3.16 Viðaukar við sáttina með lista yfir þær fasteignir sem Reginn hefur skuldbundið sig til þess að selja samkvæmt sáttinni og skilyrðum hennar, mynda órjúfanlega hluta af sátt þessari.

3.17 [

3.18

]

3.19 Reginn er óheimilt að kaupa til baka þær eignir sem seldar verða í tengslum við framkvæmd sáttar þessarar í [], sbr. þó grein 9.2.

4. Sérstakar skyldur á sölutímabili

4.1 Reginn ber ábyrgð á fullnægjandi framkvæmd sáttarinnar þar með talið sölu fasteigna, []. Í því felst meðal annars að áður en til sölu fasteigna kemur samkvæmt sáttinni ber Reginn að tryggja að engar kvaðir eða réttindi þriðja aðila hvíli á þeim sölueignum sem félagið hefur skuldbindið sig til þess að selja samkvæmt sáttinni og viðaukum, sem hindri eða komi, að öðru óbreyttu, í veg fyrir sölu tiltekinnar fasteignar, gerð kaupsamninga, ákvörðun söluskilmála og verðs, afhendingar fasteigna og/eða yfirfærslu eignaréttar, svo dæmi séu tekin, eða eftir atvikum afla fullnægjandi samþykkis eða leyfis þriðja aðila sem á réttindi yfir fasteignunum með sömu áhrifum.

4.2 [

]

4.3 Á tímabilinu frá því sátt þessi tekur gildi og a.m.k. þar til sölu eigna samkvæmt grein 3 í sátt þessari er að fullu lokið skuldbindur Reginn sig til að varðveita eða sjá til þess að varðveitt verði rekstrarhæfi, markaðshæfni og samkeppnishæfni sölueigna, með sama hætti og aðrar fasteignir félagsins sem það hyggst eiga til frambúðar, og lágmarka þannig eins og kostur er hættu á að samkeppnishæfni sölueigna rýrni á tímabilinu. Reginn skuldbindur sig til að gera engar ráðstafanir sem gætu haft skaðleg áhrif á verðmæti sölueigna, og til að útvega, eða sjá til þess að útveguð verði, viðhlítandi og nægileg aðföng til að þróa og/eða viðhalda sölueignum í samræmi við fyrirliggjandi viðskiptaáætlanir.

5. Hömlur á eignakaupum Regins á sölutímabili

5.1 Á tímabilinu frá því sátt þessi tekur gildi og þar til sölu eigna samkvæmt grein 3 í sátt þessari er að fullu lokið er Reginn óheimilt að stækka eignasafn sitt með kaupum af ótengdum aðilum á verzlunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og Akureyri sem tilheyrir skilgreindum mörkuðum málsins, þ.e. eignir sem fyrir eru í útleigu hjá aðila eða aðilum ótengdum eiganda viðkomandi fasteigna.

- 5.2 Til áréttingar gildir bann samkvæmt grein 5.1 ekki um uppbyggingu eigin fasteigna, kaup á nýbyggingum af Klasa ehf. kt. 540809-1190 eða viðskipti við tengda aðila með fasteignir sem Reginn á kaup- eða forkaupsrétt að.
- 5.3 Þrátt fyrir bann samkvæmt grein 5.1 er Regin heimilt að kaupa fasteignir á skilgreindum mörkuðum málsins, í fullri útleigu eða leiguhæfu ástandi, að því tilskildu að eignasala á a.m.k. samsvarandi magni fermetra fari fram samhliða kaupum eða hafi farið fram áður, með þeim afleiðingum að fasteignaviðskiptin hafi í reynd ekki áhrif á heildarstærð eignasafns félagsins til stækkunar.
- 5.4 Reginn skal senda óháðum kunnáttumanni samkvæmt grein 8 upplýsingar um kaup Regins á fasteignum á 6 mánaða fresti.

6. Aðgerðir til að stuðla að samkeppnislegu sjálfstæði Regins

- 6.1 Stjórnarmenn og lykilstarfsmenn Regins skulu ekki vera tengdir keppinautum fyrirtækisins, eins og þeir eru skilgreindir í viðauka 4, í gegnum atvinnu, stjórnarsetu eða beint eignarhald. Sama á við um maka eða sambúðarmaka framangreindra aðila í gegnum atvinnu sem lykilstarfsmenn, stjórnarsetu eða eignarhald. Aðilar sem sinna reglubundið hagsmunagæslu eða ráðgjafarstörfum fyrir keppinauta Regins skulu ekki sitja í stjórn Regins. Með lykilstarfsmanni er átt við einstakling í framkvæmdastjórn Regins, eða í sambærilegri stöðu, á hverjum tíma.
- 6.2 Við ákvörðunartöku er stjórnarmönnum og lykilstarfsmönnum Regins óheimilt að taka tillit til eða gæta hagsmuna sem hluthafar í Reginn kunna að hafa vegna eignarluta í keppinautum Regins. Hvað aðgerðir á markaði áhrærir skulu stjórnarmenn og lykilstarfsmenn Regins stuðla að því að félagið veiti öllum keppinautum sínum öfluga samkeppni.
- 6.3 Reginn skal tryggja að stjórnarmenn, stjórnendur, lykilstarfsmenn og annað starfsfólk félagsins, sem félagið telur sátt þessa varða, séu að fullu upplýstir um þær kröfur sem sátt þessi og ákvæði samkeppnislaga gera til starfsemi félagsins á markaði. Skal m.a. eftirfarandi tryggt í þessu sambandi:
- Að í gildi sé samkeppnisréttaráætlun fyrir Regin.
 - Að samkeppnisréttaráætlun sé haldið við og starfsfólk Regins upplýst um hana.
 - Að samkeppnisréttaráætlun taki m.a. til þess að tryggja að viðkomandi starfsfólk og stjórnendur fari að fyrirmælum sem fram koma í sátt þessari
 - Að útbúnir verði verkferlar sem tryggja stöðuga framkvæmd samkeppnisréttaráætlunar.
 - Að skipulögð fræðsla um samkeppnisreglur fari fram reglulega hjá Regin fyrir starfsfólk fyrirtækisins.

7. Yfirlýsing

- 7.1 Stjórn Regins og framkvæmdastjórn skulu undirrita yfirlýsingu. Afhenda skal Samkeppniseftirlitinu afrit yfirlýsingarinnar. Í henni skal koma eftirfarandi fram:
- Að viðkomandi hafi kynnt sér efni sáttarinnar og lýsi því yfir að hann eða hún muni starfa eftir henni.

- b) Að viðkomandi muni beita sér fyrir því, eftir því sem staða hans eða hennar leyfir, að innan Regins verði gripið til vandaðra ráðstafana (t.d. með skilgreindu verklagi eða ferlum) sem ætlað sé að tryggja að í daglegri starfsemi fyrirtækisins sé fyrirmælum þessarar sáttar fylgt.

8. Óháður kunnáttumaður

- 8.1 Reginn skal tilnefna óháðan kunnáttumann til að sinna eftirliti með því að ákvæði sáttar þessarar séu virt. Eigi síðar en viku eftir gildistöku sáttarinnar skal Reginn afhenda Samkeppniseftirlitinu til samþykkis eða synjunar nafn eða nöfn þeirra einstaklinga eða lögaðila sem Reginn leggur til að verði skipaður í starf óháðs kunnáttumanns. Verði tillögu um óháðan kunnáttumann hafnað, skal Samkeppniseftirlitið tilnefna einn eða fleiri einstaklinga eða lögaðila innan viku frá því að fyrri tillögu var hafnað. Reginn skal fá færi á að tjá sig um tilnefnda aðila en ekki er þörf á samþykki fyrirtækisins fyrir skipun kunnáttumanns samkvæmt þessu ákvæði.
- 8.2 Óháði kunnáttumaðurinn skal fá greitt frá Reginn fyrir störf sín á hátt sem hefur hvorki áhrif á sjálfstæði hans eða skilvirkni starfa hans. Skal Reginn tryggja, eða sjá til þess að tryggt verði, að viðkomandi aðili njóti nægilegra heimilda og sjálfstæðis til þess að geta framkvæmt eftirlit sitt með árangursríkum og trúverðugum hætti. Skal óháður kunnáttumaður m.a. hafa óhindraðan aðgang að öllum gögnum og upplýsingum sem honum eru nauðsynlegar til þess að framkvæma eftirlit sitt.
- 8.3 Skyldur og störf óháða kunnáttumannsins verða eftirfarandi á tímabilinu sem hefst með skipun hans og lýkur þegar sölu eigna samkvæmt grein 3 í sátt þessari er að fullu lokið:
- a) Leggja mat á hvort kaupandi/kaupendur fasteigna í seinna sölufjerli uppfylli skilyrði greinar 3.4.
- b) []
- c) []
- d) Hafa eftirlit með því að Reginn virði ákvæði greina 4 og 5 .
- e) Afhenda Samkeppniseftirlitinu fyrir lok hvers 12 mánaða tímabils frá gildistöku þessarar sáttar skriflega skýrslu um sölu eigna samkvæmt grein 3 og framgang sáttarinnar, og funda með Samkeppniseftirlitinu eða eiga í öðrum samskiptum af því tilefni og eftir þörfum.
- f) Verða við mögulegum fyrirmælum eða tilmælum Samkeppniseftirlitsins eftir því sem við á um framkvæmd sáttarinnar og eftirlit með skilyrðum hennar í því skyni að markmiðum sáttarinnar sé náð.
- g) Um störf óháðs kunnáttumanns að öðru leyti skal hafa hliðsjón af framkvæmd og leiðbeiningum um störf kunnáttumanna (e. monitoring trustee) í samkeppnisrétti, þ.m.t. verlagsreglum Samkeppniseftirlitsins um störf óháðra eftirlitsaðila.
- 8.4 Óháður kunnáttumaður skal ljúka störfum þegar sölu eigna samkvæmt grein 3 í sátt þessari er að fullu lokið.

9. Endurskoðun

- 9.1 Samkeppniseftirlitið getur framlengt þær tímasetningar sem kveðið er á um í sáttinni að fenginni rökstuddri beiðni Regins, eða í viðeigandi tilfellum að eigin frumkvæði. Skal óskað eftir framlengingu eigi síðar en mánuði áður en frestur rennur út nema upp komi sérstakar aðstæður fyrir lok frests.
- 9.2 Samkeppniseftirlitið getur einnig felld úr gildi, breytt, eða skipt út skuldbindingum sem fram koma í þessari sátt, að fenginni rökstuddri beiðni Regins þar sem sýnt er fram á verulega breyttar aðstæður eða forsendur.
- 9.3 Að öðru leyti vísast til VI. kafla stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og 17. gr. e-f samkeppnislaga nr. 44/2005.

10. Framkvæmd samrunans

- 10.1 Heimilt er að hefja framkvæmd á samruna þessa máls þegar (i) kaupandi eignar í fyrri sölufarli hefur skuldbundið sig með bindandi hætti til að kaupa eignir í fyrri sölufarli í kjölfar framkvæmdar samrunans, (ii) Samkeppniseftirlitið hefur samþykkt þann kaupanda sem hæfan kaupanda að eignum í fyrri sölufarli og (iii) Samkeppniseftirlitið hefur samþykkt skilmála sölu til kaupandans í fyrri sölufarli.

11. Viðurlög

- 11.1 Brot á þeim fyrirmælum sem fram koma í sátt þessari geta varðað viðurlögum skv. IX. kafla samkeppnislaga.

[UNDIRRITANIR]