Danicas overtagelse af 2/3 af Frederiksbergcentret

7. november 2000
Journal nr.2 8034-2, hgo

Beslutning vedrørende virksomhedsovertagelse jf. konkurrencelovens § 12c, stk. 7

Resumé

1. Advokat Johannus Egholm Hansen har den 17. okotober 2000 på vegne af Danica Pension Ejendomsinvest ApS anmeldt nævnte selskabs overtagelse af 2/3 af Fredriksberg Centret I/S med anmodning om, at overtagelsen behandles efter reglerne i konkurrencelovens § 12 C, stk. 7.

2. Den anmeldte virksomhedsovertagelse vedrører finansielt Danica Pension Ejendomsinvest ApS' overtagelse af 2/3 af Interessentskabet Frederiksberg Centret I/S fra Bastionen A/S. Den anmeldte virksomhedsovertagelse udgør en fusion efter konkurrencelovens § 12 a, stk. 2, idet der vil ske en ændring i kredsen af de virksomheder, der kontrollerer Frederiksbergcentret I/S.

3. Det følger af interessentskabskontrakten for Frederiksbergcentret I/S, at interessenterne trods forskelle i ejerandele, har fælles kontrol med Frederiksbergcentret I/S, jf. kontraktens pkt. 5.4. De deltagende virksomheder i fusionen er alle interessenter, både eksisterende og nye, der udøver fælles kontrol og joint venture-selskabet selv, jf. § 12, stk. 1, nr. 2. Det drejer sig således om Danica Pension Ejendomsinvest ApS, Bastionen A/S, Lægernes Pensionskasse og Lægernes Pensionskasse under afvikling og Interessentskabet Frederiksberg Centret I/S.

4. Danica's overtagelse af Frederiksberg Centret er en fusion omfattet af konkurrencelovens § 12, jf. stk. 1, nr. 2, jf. § 12a, stk. 2, idet de deltagende virksomheders omsætning klart overstiger omsætningsgrænserne for fusionskontrol.

5. Det relevante produktmarked er fastlagt til markedet for udlejning af butikslejemål. Der er herved lagt til grund, at der ikke umiddelbart er grundlag for, at foretage en snævrere markedsafgrænsning til udelukkende at omfatte udlejning af butikslejemål i butikscentre, idet der i et ikke ubetydeligt omfang findes substitutionsmuligheder med tilsvarende kvaliteter som en placering i et butikscenter.

6. Det relevante geografiske marked er afgrænset til Hovedstaden (København, Frederiksberg og Københavns Amt). Der er herved lagt vægt på, at det er dette område, der umiddelbart berøres af virksomhedsovertagelsen.

7. Betragtes Danica's markedsandel efter en overtagelse af Frederiksberg centret i relation til det samlede marked for butikslejemål (m^2) i det umiddelbart berørte geografiske område - Hovedstaden - kan denne opgøres til godt 10\%. Indregnes det kommende center i Ørestaden (Fields) bliver markedsandelen godt 8\%.

8. Det kan derfor konstateres, at overtagelsen af Frederiksberg Centret ikke vil give Danica en dominerende stilling på markedet. Det bemærkes samtidig, at selv en væsentlig snævrere afgrænsning af det relevante produktmarked - der kun omfatter udlejning af butikslejemål i butikscentre i Hovedstaden – vil give Danica en markedsandel på godt 40\%. Indregnes det kommende center i Ørestaden bliver markedsandelen ca. 34\%. Der vil således heller ikke i dette tilfælde blive tale om, at Danica får en dominerende stilling på markedet med overtagelsen af Frederiksberg Centret.

Sagsfremstilling

Sagens baggrund

9. Advokat Johannus Egholm Hansen har den 17. okotober 2000 på vegne af Danica Pension Ejendomsinvest ApS anmeldt nævnte selskabs overtagelse af 2/3 af Fredriksberg Centret I/S. Der anmodes samtidig om, at overtagelsen behandles efter reglerne i konkurrencelovens § 12 c, stk. 7, der fastslår, at hvis det på baggrund af de oplysninger, der allerede findes i Konkurrencestyrelsen eller som afgives af en virksomhed er åbenbart, at en planlagt fusion kan godkendes uden vilkår eller udstedelse af påbud, kan Konkurrencerådet godkende fusionen, jf. stk. 2 og 3, uden at det samtidig offentliggøres at fusionen er anmeldt eller godkendt. Samtidig med godkendelsen fastsætter Konkurrencerådet et tidspunkt, hvor godkendelsen kan offentliggøres.

Fusionens art

10. Den anmeldte virksomhedsovertagelse vedrører finansielt Danica Pension Ejendomsinvest ApS' overtagelse af 2/3 af Interessentskabet Frederiksberg Centret I/S fra Bastionen A/S. Det fremgår imidlertid af et udkast til interessentskabskontrakt mellem Danica Pension Ejendomsinvest ApS og Lægernes Pensionskasse/Lægernes Pensionskasse under afvikling, at *kontrollen med Frederiksberg Centret I/S deles mellem de to parter,* således at alle vigtige afgørelser i Interessentskabet skal træffes i enighed. Der er derfor ikke knyttet en bestemmende indflydelse til Danica Pension Ejendomsinvest ApS' finansielle majoritet i Interessentskabet.

11. Den anmeldte virksomhedsovertagelse udgør en fusion efter konkurrencelovens § 12 a, stk. 2, idet der vil ske en ændring i kredsen af de virksomheder, der kontrollerer Frederiksbergcentret I/S. Med den planlagte virksomhedsovertagelse afløser et nyt moderselskab, Danica Pension Ejendomsinvest A/S et andet, Bastionen A/S. Denne situation kan ikke sammenlignes med en simpel erhvervelse af en del af en virksomhed, da det medfører, at kontrollen med hele joint venture-selskabet (Frederiksbergcentret I/S) ændrer karakter, selv når et bestemt antal ejere, udøver fælleskontrol både før og efter virksomhedsovertagelsen.[1]

12. Det følger af interessentskabskontrakten for Frederiksbergcentret I/S, at interessenterne trods forskelle i ejerandele, har fælles kontrol med Frederiksbergcentret I/S, jf. kontraktens pkt. 5.4. De deltagende virksomheder i fusionen er alle interessenter, både eksisterende og nye, der udøver fælles kontrol og joint venture-selskabet selv, jf. § 12, stk. 1, nr. 2.[2]

Parterne

13. Den anmeldte virksomhedsovertagelse vedrører Danica Pension Ejendomsinvest ApS (køber), Bastionen A/S (sælger) og 2/3 af Frederiksberg Centret I/S (målvirksomhed). Herudover er Lægernes Pensionskasse samt Lægernes Pensionskasse under afvikling involveret, idet disse pensionskasser ejer den sidste tredjedel af Frederiksberg Centret I/S. Dette ejerskab berøres ikke af den anmeldte virksomhedsovertagelse.

14. *Danica Pension Ejendomsinvest ApS* er et selskab i Danica Forsikrings-koncernen. Danica Pension Ejendomsinvest ApS havde i 1999 en omsætning på 183 mio. kr., mens Danica Forsikrings-koncernen i 1999 på koncernbasis havde samlede præmieindtægter på 7,4 mia. kr. Forsikringskoncernen er en del af Danske Bank-koncernen.

15. *Bastionen A/S* havde i 1998/99 en omsætning (driftsindtægter på selskabets ejendomsportefølje) på 186,451 mio. kr., hvoraf 48,213 vedrørte selskabets danske aktiviteter. Selskabet forretningsgrundlag er ejendomsbesiddelse med fokus på investeringer i udenlandske ejendomme. Det fremgår således af selskabets årsberetning for 1999, at der ikke forventes yderligere investeringer i danske ejendomme. Selskabet ejes – iflg. selskabets årsregnskab for 1999 - af følgende pensionskasser og finansielle virksomheder: Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse (16,5\%), Lægernes Pensionskasse (16,5\%), Magistrenes Pensionskasse (16,5\%), Nykredit A/S (16,5\%), Unidanmark A/S (16,5\%), Pensionskassen for teknikum- og diplomingeniører (10\%), Merita Real Estate Ltd. (4,5\%) samt KTAS Pensionskasse (3\%).

16. *Frederiksberg Centret I/S* ejes i dag af Bastionen A/S (2/3) og Lægernes Pensionskasse (2/9) samt Lægernes Pensionskasse under afvikling (1/9). Selskabet havde i 1999 en omsætning (lejebetalinger fra lejemål i centeret) på kr. 47.337.000. Selskabet har ikke aktiviteter udover at eje og drive Frederiksberg Centeret.

17. *Lægernes Pensionskasse og Lægernes Pensionskasse under afvikling* havde i 1999 samlede indtægter på 6,941 mia. kr. i form af pensionsbidrag og indtægter fra investeringsaktiver. Det bemærkes, at de to pensionskasser behandles samlet idet der ikke materielt er forskel i ejerkreds m.v.

Markedet og markedsandele

Produktmarkedet

18. I forbindelse med anmeldelsen af virksomhedsovertagelsen har anmelderne defineret det relevante produktmarked som udlejning af butikslejemål samt, i det omfang der findes kontorlejemål i forretningscentrene, også udlejning af disse. Det bemærkes i den forbindelse, at udlejning af kontorlejemål i denne forbindelse har en rent marginal betydning, og denne aktivitet vil derfor ikke blive inddraget i analysen og vurderingen. Det bemærkes endvidere, at Danica udover udlejning af butikslejemål i butikscentre også udlejer butiksarealer uden for butikscentre. Disse aktiviteter er efter det oplyste af ren marginal betydning, og der indgår ikke oplysninger herom i det materiale, der ligger til grund for analysen og vurderingerne i dette notat.

19. I forbindelse med afgrænsningen af det relevante produktmarked kunne det overvejes at afgrænse et snævrere produktmarked for udlejning af butikslejemål i forretnings-/butikscentre. Der skal her peges på, at forretnings-/butikscentre i kraft af koncentrationen af forretninger og butikker, særlige markedsføringstiltag m.v. kunne antages at give så væsentlige fordele, at en placering i disse centre har en sådan særlig karakter, at der er tale om et selvstændigt produktmarked.

20. En sådan snæver markedsafgrænsning kan imidlertid næppe opretholdes. Til trods for de særlige fordele et forretnings-/butikscenter måtte frembyde, er der naturlige substitutionsmuligheder med tilsvarende lokaliseringsmæssige fordele fx placering på indkøbsgader i umiddelbar tilknytning til et butikscenter. Men herudover kan eksempelvis placering på gågader, særlige forretningsstrøg og indkøbsgader m.v. som fx Strøget, Strædet, Amagerbrogade og Vesterbrogade i København også være umiddelbare alternativer. Denne betragtning understøttes af, at langt de fleste kædeforretninger, der har lejemål i forretningscentre, typisk også har lejemål beliggende på gågader og andre indkøbsstrøg.

21. Det er imidlertid også klart, at ikke alle alternative placeringer vil kunne siges at være umiddelbare substitutionsmuligheder. En nærmere afgrænsning lader sig dog ikke gennemføre i praksis. Den enkelte forretningsindehavers præferencer med hensyn til placering af en butik er ikke begrænset til spørgsmålet om butikscenter contra de øvrige nævnte muligheder, men er også afhængig af fx hvilken type butik, der er tale om, markedsmæssige forhold omkring huslejeniveauer på forskellige lokaliteter m.v. I sidste instans vil det således være den enkelte butiksindehavers vurdering af kundeunderlag, rentabilitet m.v., der ud fra egne, specifikke forhold afgør spørgsmålet om placering.

22. Det relevante produktmarked kan således mest rimeligt afgrænses til udlejning af butikslejemål.

Geografisk marked

23. Det geografiske marked kan umiddelbart afgrænses til Frederiksberg. Imidlertid vil det relevante geografiske marked for Frederiksberg Centret ikke være begrænset til dette område, idet en detailhandler, der ønsker at dække Frederiksberg og opland vil have alternative muligheder.

24. Såfremt vedkommende detailhandler ønsker en butiksplacering i et forretningscenter vil der umiddelbart være alternative placeringsmuligheder i eksempelvis forretningscentrene på Fisketorvet på Kalvebod Brygge og Rødovre Centrum og til dels også Lyngby Storcenter. Hertil kommer centerlignende placeringer i København City som fx Illum. Det skyldes, at de forskellige forretningscentre har overlappende markedsområder, og derfor i større eller mindre grad tiltrækker kunder fra samme geografiske område.

25. Hertil kommer, at der med Øresundsbroens åbning er skabt en situation, hvor der også på detailhandelsområdet må tages hensyn til de muligheder, der ligger i Malmøregionen. Styrelsen er ikke i besiddelse af oplysninger, der kan belyse dette aspekt nærmere. Samtidig ville det også kunne være relevant at inddrage andre, tilstødende områder/ regioner, eksemplvis dele af Frederiksborg amt, Storstrøms Amt og Vestsjællands Amt.

26. Det relevante geografiske marked må derfor omfatte væsentligt mere end Frederiksberg kommune. Da det ikke i praksis er muligt nøjagtigt at foretage en eksakt afgrænsning af nøjagtig hvilke butikscentre og øvrige placeringsmuligheder, der er de mest nærliggende substitutionsmuligheder, vil der blive taget udgangspunkt i Hovedstadsregionen, som det relevante geografiske område, der umiddelbart berøres af virksomhedsovertagelsen.

Markedsandele

27. Det fremgår af ovenstående, at det er problematisk at foretage en helt eksakt produktmæssig og geografisk markedsafgrænsning. I konsekvens heraf er der opgjort markedsandele for Danica under forskellige forudsætninger til belysning af konsekvenserne af en overtagelse af Frederiksberg Centret.

Danica's markedsandel i relation til det samlede antal butiklejemål (m^2)

28. Med henvisning til diskussionen vedrørende afgrænsning af det relevante produktmarked er der foretaget en opgørelse af Danica's markedsandel i relation til det samlede marked for butikslejemål opgjort i antal m^2 . Dette giver Danica en samlet markedsandel i Danmark under 5\%. Indregning af det kommende center i Ørestaden (Fields) har ringe betydning for den totale markedsandel.

29. Den tilsvarende opgørelse af Danica's markedsandel i Hovedstaden giver en markedsandel på godt 10\% inkl. Frederiksberg Centret. En opgørelse ekskl. Frederiksberg Centret giver en markedsandel på ca. 9\%. Indregnes tillige det kommende center i Ørestaden bliver markedsandelen godt 8\% (incl. Frederiksberg Centret).

Danica's markedsandel på butikscentre i Danmark

30. Til belysning af Danica's stilling på det snævrere produktmarked udlejning af butikslejemål i butikscentre er opgjort markedsandelene på dette marked. Danica ejer i dag – helt eller delvist – 15 butikscentre (storcentre, d.v.s. centre med et arel over 5.000 m^2, ud af 66 eksisterende centre (inkl. det nyåbnede på Fisketorvet), svarende til en markedsandel på knap 23\%. En overtagelse af Frederiksberg Centret vil bringe markedsandelen op på ca. 24\%. Tages der endvidere hensyn til det kommende center – Fields - i Ørestaden, bliver Danica's markedsandel knap 24\%.

31. Foretages en tilsvarende opgørelse baseret på antal kvadratmeter er Danica's nuværende markedsandel ca. 28\%. Markedsandelen efter en over-tagelse af Frederiksberg Centret vil blive ca. 31\%. Medtages endvidere det kommende center i Ørestaden (Fields) i opgørelsen bliver markedsandelen ca. 28\%.

Danica's markedsandel på butikscentre i Hovedstaden (København, Frederiksberg og Københavns Amt)

32. Foretages en opgørelse af Danica's markedsandel for butikscentre på det snævrere geografiske marked Hovedstaden - omfattende København, Frederiksberg og Københavns Amt – bliver resultatet en markedsandel på godt 40\% baseret på antal m^2 . Indregnes det kommende center i Ørestaden (Fields) bliver markedsandelen ca. 34\%.

Vurdering

33. Danica's overtagelse af Frederiksberg Centret er en fusion omfattet af konkurrencelovens § 12, jf. stk. 1, nr. 2, jf. § 12a, stk. 2. Der lægges her til grund, at Danica og Lægernes Pensionskasse/ Lægernes Pensionskasse under afvikling, vil få fælles kontrol over Frederiksberg Centret I/S, og de deltagende virksomheders omsætning vil dermed klart overstige omsætningsgrænserne for fusionskontrol, jf. konkurrencelovens § 12, stk. 1.

34. Det *relevante produktmarked* er afgrænset til markedet for udlejning af butikslejemål. Der er herved lagt til grund, at der ikke umiddelbart er grundlag for, at foretage en snævrere markedsafgrænsning til udelukkende at omfatte udlejning af butikslejemål i butikscentre, idet der i et ikke ubetydeligt omfang findes substitutionsmuligheder med tilsvarende kvaliteter som en placering i et butikscenter. Det er klart, at ikke alle alternative placeringsmuligheder vil være umiddelbare substitutionsmuligheder til en centerplacering, hvorfor en markedsafgrænsning, der omfatter det totale marked for udlejning af butikslejemål, kan synes for bred. Det vurderes dog, at det ikke vil være praktisk muligt, at foretage en konkret afgrænsning af, hvilke alternative placeringer, der må antages at være umiddelbare substitutionsmuligheder.

35. Det *relevante geografiske marked* er afgrænset til Hovedstaden (København, Frederiksberg og Københavns Amt).

36. Afgrænsningen er udtryk for en "mellemløsning" idet en meget snæver afgrænsning – Frederiksberg kommune – ikke underbygges af de faktiske forhold. Omvendt må en væsentlig bredere afgrænsning vurderes at blive for omfattende. Der er derfor lagt vægt på, at det umiddelbart berørte geografiske område er Hovedstaden.

37. Med henblik på at mindske den usikkerhed, der er nævnt ovenfor vedrørende afgrænsning af det relevante produktmarked og det geografiske marked er der tidligere redegjort for konsekvenserne – belyst ved *markedsandele* - af overtagelsen under forskellige forudsætninger om såvel relevant produktmarked som relevant geografisk marked.

38. Betragtes Danica's markedsandel efter en overtagelse af Frederiksberg centret i relation til det samlede marked for butikslejemål (m^2) i Hovedstaden - der er fastlagt som det relevante produktmarked - kan denne opgøres til godt 10\%. Indregnes det kommende center i Ørestaden (Fields) bliver markedsandelen godt 8\%.

39. Samlet kan det konstateres, at selv under antagelse af "worst case" betingelser - med en meget snæver afgræsning af det relevante produktmarked til udlejning af butikslejemål i butikscentre - vil overtagelsen af Frederiksberg Centret ikke give Danica en dominerende stilling på markedet.

40. Det vurderes på denne baggrund, at Danica's overtagelse af Frederiksberg Centret kan godkendes uden vilkår eller betingelser i overensstemmelse med konkurrencelovens § 12 c, stk.7.

1 Jf. pkt. 43 i Kommissionens meddelelse om begrebet "deltagende virksomheder" , EF-Tidende 1998 C 66/14.
2 Jf. FT 1999-2000, tillæg A, s. 6816, h. sp.