

Konkurrencerådsafgørelse af 29. januar 2025

Godkendelse af OK's opfyldelse af forpligtelse til at indgå forpagtningsaftale for OK Plus-butikken i Bording



KONKURRENCE- OG FORBRUGERSTYRELSEN

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen
Carl Jacobsens Vej 35
2500 Valby
Tlf.: +45 41 71 50 00
E-mail: kfst@kfst.dk

Journal nr. 24/06772 / ESI/MEA/ASJ

Afgørelsen er udarbejdet af
Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen.

Indholdsfortegnelse

1.	AFGØRELSE.....	4
2.	SAGSFREMSTILLING.....	5
2.1	Baggrund.....	5
2.1.1	Beskrivelse af Bording-forpagteren.....	7
3.	VURDERING.....	8
3.1	Vurdering af Bording-Forpagtningsaftalens vilkår og betingelser.....	8
3.1.1	Ad a) – sikre mindst lige så høj grad af uafhængighed.....	8
3.1.2	Ad b) – [xxx].....	9
3.1.3	Ad c) – [xxx].....	10
3.1.4	Ad d) – [xxx].....	10
3.1.5	Ad e) – [xxx].....	11
3.1.6	Uopsigelighed.....	12
3.1.7	Samlet vurdering af Bording-Forpagtningsaftalens vilkår og betingelser.....	12
3.2	Vurdering af Bording-forpagteren.....	12
3.2.1	Ad a) – Uafhængighed af og uden forbindelse til OK.....	13
3.2.2	Ad b) – Finansielle ressourcer, dokumenteret ekspertise og incitament.....	14
3.2.3	Ad c) – Bording-Forpagtningsaftalen skaber ikke nye konkurrenceproblemer eller fører til risiko for, at gennemførslen af tilsagnene forsinkes.....	15
3.3	Bording-Forpagtningsvirksomheden forpagtes i overensstemmelse med tilsagnene.....	15
4.	KONKLUSION.....	16

1. Afgørelse

1. Konkurrencerådet træffer følgende afgørelse:
2. Det meddeles OK a.m.b.a., at
 - » Konkurrencerådet har vurderet, at de særlige vilkår, som OK a.m.b.a. har fastsat i *Al-longen til Forpagtningskontrakt af 07.12.2021, underskrevet den 07.01.22 og 14.02.2022* som supplement til Forpagtningskontrakten opfylder kriterierne i tilsagnenes punkt 40.
 - » Konkurrencerådet har vurderet, at den eksisterende forpagter i Bording, Buelund, opfylder kriterierne i tilsagnenes punkt 45, og at Bording-Forpagtningsvirksomheden i øvrigt bliver forpagtet på en måde, der stemmer overens med tilsagnene, herunder tilsagnenes formål om at skabe en varig strukturændring på de relevante markeder, jf. tilsagnenes punkt 46.

2. Sagsfremstilling

2.1 Baggrund

3. Konkurrencerådet har den 26. juni 2024 godkendt, at OK a.m.b.a. ("OK") erhvervede [xxx] pct. af ejerandelene og 2/3 stemmerettighederne i Coop Danmark A/S ("Coop Danmark"), hvormed OK erhvervede enekontrol over Coop Danmark, herunder bl.a. 598 Coop Danmark-ejede dagligvarebutikker ("Target"). Det er et vilkår for fusionens godkendelse, jf. konkurrencelovens § 12 e, stk. 1, jf. § 12 c, stk. 2, 1. pkt., at OK efterlever de tilsagn, som OK har afgivet.
4. I Konkurrencerådets vurdering af OK's erhvervelse af Coop Danmark blev der på markedet for detailsalg af convenience-varer taget udgangspunkt i, at der eksisterer et asymmetrisk konkurrencepres, hvorved convenience-butikker er underlagt et konkurrencepres fra dagligvarebutikker, men ikke omvendt. Styrelsens vurdering i de lokale områder blev derfor udelukkende foretaget med udgangspunkt i OK Plus-butikkerne, og ikke i de daværende Coop Danmark-ejede dagligvarebutikker, da fusionen kun førte til risiko for ensidige virkninger for OK Plus-butikkerne.
5. I Konkurrencerådets afgørelse blev der foretaget en vurdering af den indbyrdes konkurrence mellem OK, forpagtere og selvstændige forhandlere af OK Plus-butikker på markedet for detailsalg af convenience-varer.¹ Det var styrelsens umiddelbare vurdering, at forpagterne ikke skal anses som uafhængige aktører af OK. Det skyldes bl.a., at OK har mulighed for at opsiges forpagtningsaftalen med et opsigelsesvarsel [xxx], [xxx]²
6. OK afgav på baggrund af styrelsens vurdering bl.a. tilsagn om at bortforpagte – eller foranledige bortforpagtning af – *Forpagtningsvirksomheden*, der består af tre OK Plus-butikker beliggende i Bording, Sunds og Elling, jf. punkt 9 nedenfor, til én eller flere egnede forpagtere på betingelser godkendt af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen i overensstemmelse med de vilkår, der er beskrevet i tilsagennes punkt 40.
7. Tilsagnet om bortforpagtning af OK Plus-butikken i Bording indebærer, at det asymmetriske konkurrencepres fra dagligvarebutikkerne på OK Plus-butikken fortsat vil eksistere, men at OK Plus-butikken fremover i større grad vil være drevet af en uafhængig aktør, hvor OK ikke har mulighed for direkte eller indirekte at påvirke driften af de uafhængige butikker for convenience-varer, og uden at forpagteren har økonomisk eller anden interesse i Coop Danmarks butikker.³
8. Tilsagnet sikrer, at OK hverken direkte eller indirekte kan opnå kontrol over eller udøver indflydelse på driften af OK Plus-butikken i Bording. Dette sikres bl.a. ved, at forpagtningsaftalerne er uopsigelige for OK i en periode på 10 år, fra de træder i kraft, samt ændringer i aftalevilkårene, herunder i) [xxx], ii) [xxx], iii) [xxx], iv) [xxx], og v) [xxx], jf. tilsagnets punkt 40, b-e.⁴

¹ Jf. Konkurrencerådets afgørelse af 26. juni 2024, *OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S*, afsnit 5.3.2.3.

² Jf. Konkurrencerådets afgørelse af 26. juni 2024, *OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S*, punkt 299.

³ Jf. Konkurrencerådets afgørelse af 26. juni 2024, *OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S*, punkt 516.

⁴ Jf. Konkurrencerådets afgørelse af 26. juni 2024, *OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S*, punkt 516.

-
9. Forpagtningsvirksomheden består som anført ovenfor af tre OK Plus-butikker, der er beliggende i Bording, Elling og Sunds.⁵ Forpagtningsaftalerne skal give forpagteren rådighed over de aktiver, som indgår i driften af OK Plus-butikkerne, og som er medvirkende til eller nødvendige for at drive OK Plus-butikkerne som levedygtige virksomheder i konkurrence med Parterne og øvrige aktører på markedet, særligt:
- a) rådighed, brugsret eller ejerskab over løsøre, driftsmidler og andre aktiver, som anvendes i forbindelse med driften af OK Plus-butikkerne, herunder indvendigt og udvendigt inventar, såsom kølebokse, møbler, betalingsanlæg, mv.;
 - b) alle licenser, tilladelser og autorisationer udstedt af offentlige myndigheder til brug for OK Plus-butikkerne i det omfang sådanne eksisterer;
 - c) alle lejekontrakter, brugsrettigheder, tilgodehavender og øvrige dokumenter, som tilhører OK Plus-butikkerne eller er relevante for driften af OK Plus-butikkerne; og
 - d) ret og pligt til at benytte OK Plus-kædens varemærker, logoer og øvrige kendetegn.⁶
10. OK Plus-butikken i Bording er allerede per ikrafttrædelsesdatoen bortforpagtet. OK indstiller til, at den eksisterende forpagter i Bording, Buelund⁷, der er ejet af René Buelund, forbliver forpagter af OK Plus-butikken i Bording.
11. OK har fornyet en tidligere Forpagtningskontrakt med den eksisterende forpagter siden 2022, René Buelund, den 30. oktober 2024 ("Bording-Forpagtningskontrakt"). I forbindelse med opfyldelse af tilsagnet har OK den 19. december 2024 indgået *Allongen til Forpagtningskontrakt af 07.12.2021, underskrevet den 07.01.22 og 14.02.2022* som supplement til Forpagtningsaftalen af 30. oktober 2024 ("Bording-allongen") med René Buelund. I det følgende omtales Bording-Forpagtningskontrakten samt Bording-allongen samlet som "Bording-Forpagtningsaftalen". Herudover omtales OK Plus-butikken i Bording som "Bording-Forpagtningsvirksomheden" og forpagteren som "Bording-forpagteren".
12. Det følger af tilsagnet punkt 46, at de endelige bindende Forpagtningsaftaler er betinget af styrelsens godkendelse. Det følger endvidere af tilsagnet punkt 46, at styrelsen – for at godkende den/de indstillede forpagtere – skal kontrollere, at forpagteren opfylder Forpagterkriterierne⁸, og at OK Plus-butikkerne bliver bortforpagtet på en måde, der stemmer overens med Konkurrencerådets afgørelse og tilsagnene, herunder tilsagnet om at skabe en varig strukturændring på markedet.
13. Til brug for styrelsens vurdering af vilkårene for Forpagtningsaftalen i tilsagnet punkt 40 samt om Bording-forpagteren opfylder kriterierne i tilsagnet punkt 45, har OK fremsendt en begrundet redegørelse, og styrelsen har indhentet oplysninger fra Bording-forpagteren.⁹

⁵ Ilskovvej 4, 7451 Sunds (Sunds), Søndergade 51, 7441 Bording (Bording), Grundtvigsvej 78-92, 9900 Elling (Elling).

⁶ Tilsagnet punkt 39.

⁷ Rogårdsvej 2, 7160 Tørring, CVR-nr: 42879487.

⁸ Forpagterkriterierne er de kriterier, der er angivet i tilsagnet punkt 45, og som forpagteren skal opfylde for at blive godkendt af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen. Forpagterkriterierne er gengivet i punkt 48 i nærværende afgørelse.

⁹ Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning og mail af 20. december 2024.

2.1.1 Beskrivelse af Bording-forpagteren

14. Bording-forpagteren driver en selvejede enkeltmandsvirksomhed og udgør en aftalepartner med OK. Bording-forpagteren har siden 7. februar 2022 været forpagter af Bording-Forpagtningsvirksomheden.¹⁰

¹⁰ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 1.1.

3. Vurdering

3.1 Vurdering af Bording-Forpagtningsaftalens vilkår og betingelser

15. Som anført ovenfor skal tilsagnet sikre, at OK hverken direkte eller indirekte kan opnå kontrol over eller udøve indflydelse direkte på Bording-Forpagtningsvirksomheden. Der er derfor i tilsagnets punkt 40 fastsat vilkår og betingelser, som Bording-Forpagtningsaftalen skal overholde.
16. Det følger af tilsagnenes punkt 40, at de Forpagtningsaftaler, der skal indgås for at opfylde kriterierne i tilsagnene, kan indgås på de vilkår og betingelser, der er fastsat i OK's Standard Forpagtningsaftale. I hele Forpagtningsaftalens løbetid skal følgende vilkår og betingelser dog overholdes:
 - a) OK Plus-butikkerne skal drives på vilkår, der sikrer mindst lige så høj grad af uafhængighed mellem OK og Forpagterne, som ved Standard Forpagtningsaftalen.
 - b) [xxx].
 - c) [xxx].
 - d) [xxx].
 - e) [xxx].¹¹
17. Herudover fremgår det af tilsagnenes punkt 38, at Forpagtningsaftalerne, for at bevare tilsagnenes strukturelle effekt, skal være uopsigelige for OK i en periode på 10 år fra Forpagtningsaftalerne træder i kraft, medmindre styrelsen, efter at OK har indgivet en begrundet anmodning (der viser, at der er en saglig begrundelse), finder, at markedsstrukturen har ændret sig i sådan en grad, at fraværet af indflydelse på OK Plus-butikkerne ikke længere er nødvendig for at gøre den omhandlede fusion forenelig med konkurrenceloven. Se nærmere om uopsigelig-hed i afsnit 3.1.6 nedenfor.
18. Styrelsen vil i det følgende foretage en vurdering af, om Bording-Forpagtningsaftalen opfylder aftalekriterierne ovenfor.

3.1.1 Ad a) – sikre mindst lige så høj grad af uafhængighed

19. Det fremgår af tilsagnenes punkt 40(a), at OK Plus-butikkerne skal drives på vilkår, der sikrer mindst lige så høj grad af uafhængighed mellem OK og Forpagterne, som ved Standard Forpagtningsaftalen.
20. Formålet med tilsagnets punkt 40(a) er at sikre, at Bording-forpagteren i hele tilsagnsperioden har mindst lige så høj grad af uafhængighed fra OK, som Bording-forpagteren ville have

¹¹ Tilsagnets punkt 40.

med Standard Forpagtningsaftalen. Indgåelsen af Bording-allongen som et supplement til Bording-Forpagtningskontrakten sikrer denne tilsigtede uafhængighed, jf. nærmere nedenfor i afsnit 3.1.2-3.1.6.

21. OK har oplyst, at Bording- Forpagtningsaftalen sikrer [xxx].
[xxx]
22. OK har oplyst, at det fremgår af Bording-allongen punkt 3.1 og 3.2, at [xxx].¹² [xxx].¹³
23. OK har anført, at [xxx].¹⁴ OK har hertil anført, at OK [xxx].¹⁵ OK har anført, [xxx].¹⁶
24. OK har oplyst, at Bording-allongens punkt 3.1 og 3.2 ikke er udtryk for en afhængighed mellem OK og Bording-forpagteren, [xxx]. OK har således [xxx].¹⁷
25. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Bording-Forpagtningsaftalen sikrer, at Bording-Forpagtningsvirksomheden kan drives på vilkår, der sikrer mindst lige så høj grad af uafhængighed mellem OK og Bording-forpagterne som ved Standard Forpagtningsaftalen. Styrelsen lægger særligt vægt på, at Bording-forpagteren [xxx] i Bording-Forpagtningsvirksomheden, og at Bording-allongen er med til at sikre en større uafhængighed fra OK, se nærmere i afsnit 3.1.2-3.1.6 nedenfor. Det er i den forbindelse styrelsens vurdering, at det forhold, at [xxx] ikke medfører, at Bording-forpagteren ikke sikres mindst lige så høj grad af uafhængighed fra OK.

3.1.2 Ad b) – [xxx]

26. Det fremgår af tilsagnet punkt 40(b), at [xxx].
27. Det fremgår af Bording-allongen, at Bording-Forpagtningskontraktens punkt 3 [xxx] udgår og erstattes af Bording-allongens punkt 4.1, se tabel 3.1.2 nedenfor.

Tabel 3.1.2 Ændring i Bording-Forpagtningskontraktens punkt om [xxx]

Bording-Forpagtningskontraktens punkt 3		Bording-allongens punkt 4.1.
[xxx]	[xxx]	[xxx]
	[xxx]	[xxx]
	[xxx]	[xxx]

¹² Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.1.

¹³ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.1.

¹⁴ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.1.3.

¹⁵ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.1.3.

¹⁶ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.1.3.

¹⁷ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.1.

Kilde: Forpagtningskontrakten (Bording-Forpagtningskontrakten) samt Allongen til Forpagtningskontrakt af 07.12.2021, underskrevet den 07.01.2022 og 14.02.2022 (Bording-allongen).

28. OK har oplyst, at Bording-Forpagtningsvirksomheden [xxx], hvor Bording-forpagteren [xxx].¹⁸
29. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Bording-Forpagtningsvirksomheden [xxx]. Styrelsen lægger særligt vægt på, at det i Bording-allongen er præciseret, at Bording-Forpagtningsvirksomheden [xxx].

3.1.3 Ad c) – [xxx]

30. Det fremgår af tilsagnet punkt 40(c), at [xxx].
31. Det fremgår af Bording-allongen, at Bording-Forpagtningskontraktens punkt 7 [xxx] udgår og erstattes af Bording-allongens punkt 5, se tabel 3.1.3 nedenfor.

Tabel 3.1.3 Ændring i Bording-Forpagtningskontraktens punkt om [xxx]

Bording-Forpagtningskontraktens punkt 7		Bording-allongens punkt 5
[xxx]	[xxx]	[xxx]
		[xxx]

Kilde: Forpagtningskontrakten (Bording-Forpagtningsvirksomheden) samt Allongen til Forpagtningskontrakt af 07.12.2021, underskrevet den 07.01.2022 og 14.02.2022 (Bording-allongen).

32. OK har oplyst, at Bording-forpagteren [xxx].¹⁹
33. OK har endvidere oplyst, at Bording-forpagteren [xxx].²⁰
34. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Bording-forpagteren [xxx]. Styrelsen lægger særligt vægt på, at det er præciseret i Bording-allongen, at Bording-forpagteren [xxx]. Det er i den forbindelse styrelsens vurdering, at det forhold, at Bording-forpagteren [xxx].

3.1.4 Ad d) – [xxx]

35. Det fremgår af tilsagnet punkt 40(d), at [xxx]. Denne bestemmelse [xxx].

¹⁸ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.2.
¹⁹ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.3.
²⁰ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.3.

36. Det fremgår af Bording-allongen, at Bording-forpagteren og OK Plus-butikken [xxx].²¹ Herudover må Bording-forpagteren og OK Plus-butikken [xxx].²²
37. OK har oplyst, at Bording-Forpagtningsvirksomheden [xxx].²³ Det fremgår af Bording-Forpagtningskontraktens punkt 5.1.4, [xxx].²⁴
38. OK har hertil oplyst, at [xxx].²⁵
39. OK har herudover oplyst, at OK hidtil [xxx]. OK har hertil oplyst, at Bording-[xxx]. Bording-Forpagteren og OK [xxx].
40. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Bording-Forpagtningsaftalen sikrer, at Bording-forpagteren [xxx]. Det er endvidere styrelsens vurdering, at Bording-Forpagtningsaftalen sikrer, at Bording-forpagteren [xxx]. Det er i den forbindelse styrelsens vurdering, at det forhold at Bording-forpagteren [xxx].

3.1.5 Ad e) – [xxx]

41. Det fremgår af tilsagnenes punkt 40(e), at [xxx].
42. Det fremgår af Bording-allongen, at Bording-Forpagtningskontraktens punkt 3 [xxx] udgår og erstattes af Bording-allongens punkt 4.1, se tabel 3.1.5 nedenfor.

Tabel 3.1.5 Ændring i Bording-Forpagtningskontraktens punkt om [xxx]

	Bording-Forpagtningskontraktens punkt 3	Bording-allongens punkt 4.1.
[xxx]	[xxx]	[xxx]
	[xxx]	[xxx]
	[xxx]	[xxx]

Kilde: Forpagtningskontrakten (Bording-Forpagtningskontrakten) samt Allongen til Forpagtningskontrakt af 07.12.2021, underskrevet den 07.01.2022 og 14.02.2022 (Bording-allongen).

43. OK har oplyst, at Bording-forpagteren [xxx].²⁶ OK har hertil oplyst, at Bording-forpagteren [xxx].²⁷
44. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Bording-Forpagtningsaftalen sikrer, at Bording-forpagteren [xxx]. Styrelsen lægger særlig vægt på, at det er præciseret, at det

²¹ Jf. Allongen til Forpagtningskontrakt af 07.12.2021, underskrevet den 07.01.2022 og 14.02.2022 (Bording-allongen), punkt 3.3.

²² Jf. Allongen til Forpagtningskontrakt af 07.12.2021, underskrevet den 07.01.2022 og 14.02.2022 (Bording-allongen), punkt 3.3.

²³ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.4.

²⁴ Jf. Forpagtningskontrakten punkt 5.1.4.

²⁵ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.4.

²⁶ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.5.

²⁷ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.5.

er Bording-forpagteren, [xxx]. Det er i den forbindelse styrelsen vurdering, at det forhold, at Bording-forpagteren [xxx].

3.1.6 Uopsigelighed

45. Det fremgår af tilsagnenes punkt 38, at Forpagtningsaftalerne, for at bevare Tilsagnenes strukturelle effekt, skal være uopsigelige for OK i en periode på 10 år fra Forpagtningsaftalerne træder i kraft, medmindre styrelsen, efter at OK har indgivet en begrundet anmodning (der viser, at der er en saglig begrundelse), finder at markedsstrukturen har ændret sig i sådan en grad, at fraværet af indflydelse på OK Plus-butikkerne ikke længere er nødvendig for at gøre den omhandlede fusion forenelig med konkurrenceloven. Parterne [xxx].
46. Det fremgår af Bording-allongen, at Bording-Forpagtningskontrakten og Bording-allongen er uopsigelig frem til 30. januar 2035, og kan tidligst opsiges af OK fra [xxx].²⁸
47. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Bording-allongen sikrer uopsigelighed, da OK ikke kan opsiges aftaleforholdet i 10 år fra Bording-allongen træder i kraft.

3.1.7 Samlet vurdering af Bording-Forpagtningsaftalens vilkår og betingelser

48. Det er samlet styrelsens vurdering, at Bording-Forpagtningsaftalen sikrer, at aftaleforholdet mellem OK og Bording-forpagteren opfylder de vilkår og betingelser, der er fastsat i tilsagnenes punkt 40 a)-e), herunder at Bording-Forpagtningsvirksomheden drives på vilkår, der sikrer i) mindst lige så høj grad af uafhængighed mellem OK og Bording-forpagteren som Standard Forpagtningsaftalen, ii) [xxx], iii) at [xxx], iv) at [xxx], og v) at [xxx].

3.2 Vurdering af Bording-forpagteren

49. For at Bording-forpagteren kan blive godkendt som egnet forpagter af Bording-Forpagtningsvirksomheden, skal Bording-forpagteren i henhold til tilsagnenes punkt 45 opfylde følgende kriterier:
- a) Forpagteren skal ud over Forpagtningsaftalen være uafhængig af og uden forbindelse til Den Anmeldende Part og dens Tilknyttede Virksomheder (dette vurderes under hensyntagen til situationen efter bortforpagtningen).
 - b) Forpagteren skal have finansielle ressourcer, dokumenteret ekspertise og incitament til at opretholde og udvikle OK Plus-butikken, som en rentabel og aktiv konkurrent i konkurrence med Parterne og øvrige konkurrenter.
 - c) Forpagtningsaftalen må – i lyset af de oplysninger der er tilgængelige for KFST – hverken forventes at kunne skabe prima facie konkurrenceproblemer eller give anledning til at gennemførelsen af Tilsagnene forsinkes. Særligt skal Forpagteren i rimelig grad forventes at opnå alle nødvendige godkendelser fra de relevante myndigheder til at kunne forpagte OK Plus-butikker.
50. Styrelsen vil i det følgende foretage en vurdering af hver af de tre kriterier.

²⁸ Jf. Allongen til Forpagtningskontrakt af 07.12.2021, underskrevet den 07.01.2022 og 14.02.2022 (Bording-allongen), punkt 2.2.2.

3.2.1 Ad a) – Uafhængighed af og uden forbindelse til OK

51. Det fremgår af tilsagnenes punkt 45 a), at en forpagter skal være uafhængig af og uden forbindelse til OK (og OK's tilknyttede virksomheder), der vurderes under hensyntagen til situationen efter bortforpagtningen.
52. OK har oplyst, at Bording-forpagteren er uafhængig af OK (og OK's tilknyttede virksomheder). OK har hertil oplyst, at Bording-forpagteren driver og udgør sin egen enkeltmandsvirksomhed, og det er dermed Bording-forpagteren, der [xxx].²⁹ OK har herudover oplyst, at Bording-forpagteren er en selvejende personlig virksomhed, og at OK ikke har nogen ejerandele heri, og tilsvarende ejer Bording-forpagteren ingen ejerandele i OK.³⁰
53. OK har forklaret, at hvis samarbejdsrelationen mellem OK og Bording-forpagteren ville blive afsluttet af enten Bording-forpagteren eller OK, ville dette ikke være ensbetydende med, at Bording-forpagteren ikke kunne eksistere som virksomhed, samt at Bording-forpagteren [xxx].³¹
54. Bording-forpagteren er ikke ansat i eller af OK, men udgør en aftalepartner for OK. OK har oplyst, at denne samarbejdsrelation til enhver tid kan opsiges på de vilkår, der er fastsat i Bording-allongens afsnit 2, jf. ovenfor, hvor OK først kan opsiges aftalen efter 10 år fra Bording-allongens træder i kraft, hvorimod Bording-forpagteren kan opsiges [xxx].³²
55. Styrelsen foretog en vurdering af forholdet mellem OK, forpagtere og selvstændige forhandlere af OK Plus-butikker i Konkurrencerådets afgørelse af fusionen mellem OK og Coop Danmark.³³ I den forbindelse var det styrelsens umiddelbare vurdering, at OK havde kontrol over OK Plus-butikker, der er forpagtet, selvom det er forpagterne, der driver OK Plus-butikkerne [xxx] osv. Styrelsen lagde i vurderingen vægt på, at OK kunne opsiges samarbejdsforholdet med forpagterne [xxx], og herefter ville OK [xxx].³⁴ Som anført ovenfor i afsnit 3.1.6 er det fastsat i Bording-allongen, jf. tilsagnenes punkt 38, at Bording-allongen er uopsigelig for OK i 10 år for Bording-allongen træder i kraft.
56. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Bording-forpagteren er uafhængig af og uden forbindelse til OK (og OK's tilknyttede virksomheder). Styrelsen lægger i den forbindelse vægt på, at det er Bording-forpagteren, der i) driver Bording-Forpagtningsvirksomheden [xxx], ii) [xxx] og iii) [xxx]. Styrelsen lægger herudover vægt på, at OK's opsigelsesvarsel er forlænget fra [xxx] til 10 år, hvilket medfører, at Bording-forpagteren i større grad, i sammenhæng med Bording-allongens aftalevilkår, jf. tilsagnenes punkt 40, kan agere uafhængigt af OK (og OK's tilknyttede virksomheder).

²⁹ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.1.1 og Konkurrencerådets afgørelse af 26. juni 2024, *OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S*, punkt 299.

³⁰ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.1.1.

³¹ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.1.1.

³² Jf. Allongen til Forpagtningskontrakt af 07.12.2021, underskrevet den 07.01.2022 og 14.02.2022 (Bording-allongen), punkt 2.2.2.

³³ Jf. Konkurrencerådets afgørelse af 26. juni 2024, *OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S*, afsnit 5.3.2.3.

³⁴ Jf. Konkurrencerådets afgørelse af 26. juni 2024, *OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S*, punkt 298-299.

3.2.2 Ad b) – Finansielle ressourcer, dokumenteret ekspertise og incitament

57. Til brug for vurderingen af dette kriterie vil styrelsen vurdere, om Bording-forpagteren har henholdsvis i) *de finansielle ressourcer*, ii) *dokumenteret ekspertise* og iii) *incitament* til at drive Bording-Forpagtningsvirksomheden som en rentabel og aktiv konkurrent til parterne og andre aktører på de relevante markeder.

Finansielle ressourcer

58. Det er OK's vurdering, at behovet for finansielle ressourcer for at kunne forpagte en OK Plus-butik er begrænset, da en forpagter, modsat et køb af en virksomhed, ikke skal erlægge en købesum for erhvervelse af virksomheden.³⁵ OK har dog hertil oplyst, at Bording-forpagteren, ved indledning af bortforpagtningen af Bording-Forpagtningsvirksomheden, [xxx].³⁶ Bording-forpagteren [xxx].³⁷ OK har endvidere oplyst, at Bording-forpagteren [xxx].³⁸
59. Bording-forpagteren har oplyst, at Bording-Forpagtningsvirksomheden havde et årsresultat i 2023 på [xxx] kr., mens det i 2022 var på [xxx] kr.³⁹ Omsætningen stammer udelukkende fra salg fra Bording-Forpagtningsvirksomheden. Det forventede resultatet for 2024 er [xxx] kr. Bording-forpagteren har anført, at egenkapitalen i 2023 var [xxx] kr.⁴⁰
60. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Bording-forpagteren er i besiddelse af de fornødne finansielle midler til at drive Bording-Forpagtningsvirksomheden som en rentabel og aktiv konkurrent til parterne og andre aktører på de relevante markeder. Styrelsen lægger særligt vægt på, at Bording-forpagteren allerede i dag driver en rentabel virksomhed, der er en aktiv konkurrent på markedet, samt Bording-allongen ikke ændrer herpå.

Dokumenteret ekspertise

61. OK har oplyst, at Bording-forpagteren har forpagtet Bording-Forpagtningsvirksomheden siden 7. februar 2022 ([xxx]). Bording-forpagteren har således næsten tre års erfaring med at drive Bording-Forpagtningsvirksomheden, hvilket OK vurderer at være tilstrækkeligt til at kunne videreforske butikken på lignende vilkår.⁴¹
62. Det er på baggrund af ovenstående styrelsens vurdering, at Bording-forpagteren er i besiddelse af dokumenteret ekspertise til at drive Bording-Forpagtningsvirksomheden som en rentabel og aktiv konkurrent til parterne og andre aktører på de relevante markeder. Styrelsen lægger særligt vægt på, at Bording-Forpagteren har drevet butikken [xxx] siden februar 2022.

Incitament

63. OK har oplyst, at Bording-forpagterens primære incitament til at forpagte Bording-Forpagtningsvirksomheden på de i Bording-Forpagtningsaftalens fastsatte vilkår, er, at Bording-forpagteren [xxx].

³⁵ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.1.1.

³⁶ Jf. Bording-Forpagtningskontraktens afsnit 6.

³⁷ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.1.1.

³⁸ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.1.1.

³⁹ Jf. Mail af 7. januar 2025.

⁴⁰ Jf. Mail af 20. december 2024.

⁴¹ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.1.2.

-
64. Bording-forpagteren har angivet, at [xxx].⁴²
65. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Bording-forpagteren har incitament til at drive Bording-Forpagtningsvirksomheden som en rentabel og aktiv konkurrent til parterne og andre aktører på de relevante markeder. Styrelsen lægger særligt vægt på, at Bording-forpagteren allerede har drevet Bording-Forpagtningsvirksomheden siden februar 2022, samt at Bording-Forpagtningsaftalen ikke ændrer incitamentet til at drive Bording-Forpagtningsvirksomheden som en rentabel og aktiv konkurrent til parterne og andre aktører på de relevante markeder.

3.2.3 Ad c) – Bording-Forpagtningsaftalen skaber ikke nye konkurrenceproblemer eller fører til risiko for, at gennemførslen af tilsagnene forsinkes

66. OK har oplyst, at OK ikke forventer, at Bording-forpagterens forpagtning af Bording-Forpagtningsvirksomheden vil skabe prima facie konkurrenceproblemer, idet Bording-forpagteren allerede i dag forpagter og siden 2022 har forpagtet Bording-Forpagtningsvirksomheden.⁴³
67. OK har hertil oplyst, at forpagtningen fremadrettet vil ske på [xxx] ændrede vilkår, herunder med [xxx], hvilket efter OK's vurdering ikke vil have nogen betydning for konkurrencen på markedet.⁴⁴
68. OK har videre oplyst, at der ikke er nogen risiko for, at gennemførelsen af tilsagnene forsinkes, idet bortforpagtningen af Bording-Forpagtningsvirksomheden netop fortsætter uden ophold, blot med de ændrede vilkår, som fremgår af Bording-Forpagtningsaftalen, samt at der ikke kræves godkendelse fra andre myndigheder end Konkurrencemyndighederne.⁴⁵
69. Det er styrelsens vurdering, at indgåelsen af Bording-Forpagtningsaftalen med Bording-forpagteren ikke skaber nye konkurrenceproblemer eller fører til en risiko for, at opfyldelsen af tilsagnene forsinkes. Styrelsen lægger særlig vægt på, at Bording-forpagteren ikke har anden aktivitet på markedet for detailsalg af convenience-butikker.

3.3 Bording-Forpagtningsvirksomheden forpagtes i overensstemmelse med tilsagnene

70. OK har indstillet Bording-forpagteren, der opfylder forpagtningskriterierne, og som vil drive Bording-Forpagtningsvirksomheden videre, samt har fastsat vilkår i Bording-Forpagtningsaftalen, der sikrer uafhængighed fra OK. Der skabes dermed en varig strukturændring på det relevante marked i Bording, jf. formålet med tilsagnene som beskrevet i tilsagnenes punkt 46. Det er derfor Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens vurdering, at Bording-Forpagtningsvirksomheden forpagtes i overensstemmelse med tilsagnene.

⁴² Jf. Mail af 20. december 2024.

⁴³ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.3.1.

⁴⁴ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.3.1.

⁴⁵ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.3.1.

4. Konklusion

-
71. Det er styrelsens vurdering, at de særlige vilkår, som OK a.m.b.a. har fastsat i *Allongen til Forpagtningskontrakt af 07.12.2021, underskrevet den 07.01.22 og 14.02.2022* som supplement til Forpagtningskontrakten opfylder kriterierne i tilsagnetes punkt 40. Herudover vurderer styrelsen, at Bording-forpagteren opfylder kriterierne i tilsagnetes punkt 45, og at Bording-Forpagtningsvirksomheden i øvrigt bliver solgt på en måde, der stemmer overens med tilsagnene, herunder tilsagnetes formål om at skabe en varig strukturændring på de relevante markeder, jf. tilsagnetes punkt 46.
-