

Konkurrencerådsafgørelse af 29. januar 2025

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



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 Sunds-forpagteren.....	7
3.	VURDERING.....	8
3.1	Vurdering af Sunds-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	Opsigelighed.....	11
3.1.7	Samlet vurdering af Sunds-Forpagtningsaftalens vilkår og betingelser.....	12
3.2	Vurdering af Sunds-forpagteren.....	12
3.2.1	Ad a) – Uafhængighed af og uden forbindelse til OK.....	12
3.2.2	Ad b) – Finansielle ressourcer, dokumenteret ekspertise og incitament.....	13
3.2.3	Ad c) – Sunds-Forpagtningsaftalen skaber ikke nye konkurrenceproblemer eller fører til risiko for, at gennemførslen af tilsagnene forsinkes.....	15
3.3	Sunds-Forpagtningsvirksomheden forpagtes i overensstemmelse med tilsagnene.....	15
4.	KONKLUSION.....	17

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 *Allongen til Forpagtningskontrakt af 08.05.2018, underskrevet den 18.05.18 og 30.05.18* som supplement til Forpagtningskontrakten opfylder kriterierne i tilsagnenes punkt 40.
 - » Konkurrencerådet har vurderet, at den eksisterende forpagter i Sunds, Brian Pedersen, opfylder kriterierne i tilsagnenes punkt 45, og at Sunds-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 opsige forpagtningssaftalen med et opsigelsesvarsel på [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 tilsagnenes punkt 40.
7. Tilsagnet om bortforpagtning af OK Plus-butikken i Sunds 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 Sunds. Dette sikres bl.a. ved, at forpagtningssaftalerne 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 Sunds er allerede per ikrafttrædelsesdatoen bortforpagtet. OK indstiller til, at den eksisterende forpagter i Sunds, Brian Pedersen, forbliver forpagter af OK Plus-butikken i Sunds.
11. OK har fornyet en tidligere Forpagtningskontrakt med Brian Pedersen, der har været forpagter af OK Plus-butikken i Sunds siden 2018, den 30. oktober 2024 ("Sunds-Forpagtningskontrakten"). I forbindelse med opfyldelse af tilsagnet har OK den 19. december 2024 indgået *Allongen til Forpagtningskontrakt af 08.05.2018, underskrevet den 18.05.18 og 30.05.18* som supplement til Forpagtningsaftalen af 30. oktober 2010. ("Sunds-allongen") med Brian Pedersen. I det følgende omtales Sunds-Forpagtningskontrakten samt Sunds-allongen samlet som "Sunds-Forpagtningsaftalen". Herudover omtales OK Plus-butikken i Sunds som "Sunds-Forpagtningsvirksomheden" og forpagteren som "Sunds-forpagteren".
12. Det følger af tilsagnenes punkt 46, at de endelige bindende Forpagtningsaftaler er betinget af styrelsens godkendelse. Det følger endvidere af tilsagnenes punkt 46, at styrelsen – for at godkende den/de indstillede forpagtere – skal kontrollere, at forpagteren opfylder Forpagterkriterierne⁷, og at OK Plus-butikkerne bliver bortforpagtet på en måde, der stemmer overens med Konkurrencerådets afgørelse og tilsagnene, herunder tilsagnenes formål om at skabe en varig strukturændring på markedet.
13. Til brug for styrelsens vurdering af vilkårene for Forpagtningsaftalen i tilsagnenes punkt 40 samt om Sunds-forpagteren opfylder kriterierne i tilsagnenes punkt 45, har OK fremsendt en begrundet redegørelse, og styrelsen har indhentet oplysninger fra Sunds-forpagteren.⁸

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

⁶ Tilsagnets punkt 39.

⁷ Forpagterkriterierne er de kriterier, der er angivet i tilsagnenes punkt 45, og som forpagteren skal opfylde for at blive godkendt af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen. Forpagterkriterierne er gengivet i punkt 48 i nærværende afgørelse.

⁸ Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning og mail af 5. januar 2025.

2.1.1 Beskrivelse af Sunds-forpagteren

14. Sunds-forpagteren er en fysisk person, der udgør en aftalepart for OK. Sunds-forpagteren har siden 13. august 2018 været forpagter af Sunds-Forpagtningsvirksomheden gennem Tanken Sunds ApS.⁹
15. Sunds-forpagteren driver udover Sunds-Forpagtningsvirksomheden også OK Plus-butikken i Karup gennem Tanken Karup ApS.¹⁰

⁹ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 1.1, CVR-nr. 39616769.

¹⁰ Bredgade 24, 7470 Karup, CVR-nr. 43233386 jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.3.1.

3. Vurdering

3.1 Vurdering af Sunds-Forpagtningsaftalens vilkår og betingelser

16. Som anført ovenfor skal tilsagnet sikre, at OK hverken direkte eller indirekte kan opnå kontrol over eller udøve indflydelse direkte på Sunds-Forpagtningsvirksomheden. Der er derfor i tilsagnets punkt 40 fastsat vilkår og betingelser, som Sunds-Forpagtningsaftalen skal overholde.
17. 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
18. 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 uopsigelighed i afsnit 3.1.6 nedenfor.
19. Styrelsen vil i det følgende foretage en vurdering af, om Sunds-Forpagtningsaftalen opfylder aftalekriterierne ovenfor.

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

20. 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.
21. Formålet med tilsagnets punkt 40(a) er at sikre, at Sunds-forpagteren i hele tilsagnsperioden har mindst lige så høj grad af uafhængighed fra OK, som Sunds-forpagteren ville have med Standard Forpagtningsaftalen. Indgåelsen af Sunds-allongen som et supplement til Sunds-Forpagtningskontrakten sikrer denne tilsigtede uafhængighed, jf. nærmere nedenfor i afsnit 3.1.2-3.1.6.

¹¹ Tilsagnets punkt 40.

22. OK har oplyst, at Sunds-Forpagtningsaftalen [xxx].
[xxx]
23. OK har oplyst, at det fremgår af Sunds-allongen punkt 3.1 og 3.2, at [xxx].¹² [xxx].¹³
24. OK har anført, at [xxx].¹⁴ OK har hertil anført, at OK [xxx].¹⁵ OK har anført, [xxx].¹⁶
25. OK har oplyst, at Sunds-allongens punkt 3.1 og 3.2 ikke er udtryk for en afhængighed mellem OK og Sunds-forpagteren, [xxx]. OK har således [xxx].¹⁷
26. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Sunds-allongen sikrer, at Sunds-Forpagtningsvirksomheden kan drives på vilkår, der sikrer mindst lige så høj grad af uafhængighed mellem OK og Sunds-forpagterne som ved Standard Forpagtningsaftalen. Styrelsen lægger særligt vægt på, at Sunds-forpagteren allerede forud for Sunds-allongen selv havde mulighed for [xxx] i Sunds-Forpagtningsvirksomheden, og at Sunds-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 Sunds-forpagteren ikke sikres mindst lige så høj grad af uafhængighed fra OK.

3.1.2 Ad b) – [xxx]

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

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

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

Kilde: Forpagtningskontrakten (Sunds-Forpagtningskontrakten) samt Allongen til Forpagtningskontrakt af 08.05.2018, underskrevet den 18.05.18 og 30.05.18 (Sunds-allongen).

29. OK har oplyst, at Sunds-Forpagtningsvirksomheden [xxx].¹⁸

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.

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

30. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Sunds-Forpagtningsvirksomheden [xxx]. Styrelsen lægger særligt vægt på, at det i Sunds-allongen er præciseret, at Sunds-Forpagtningsvirksomheden [xxx].

3.1.3 Ad c) – [xxx]

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

Tabel 3.1.3 Ændring i Sunds-Forpagtningskontraktens punkt [xxx]

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

Kilde: Forpagtningskontrakten (Sunds-Forpagtningskontrakten) samt Allongen til Forpagtningskontrakt af 08.05.2018, underskrevet den 18.05.18 og 30.05.18 (Sunds-allongen).

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

3.1.4 Ad d) – [xxx]

36. Det fremgår af tilsagnenes punkt 40(d), at [xxx]. Denne bestemmelse [xxx].
37. Det fremgår af Sunds-allongen, at Sunds-forpagteren og OK Plus-butikken [xxx].²¹ Herudover må Sunds-forpagteren og OK Plus-butikken [xxx].²²
38. OK har oplyst, at Sunds-Forpagtningsvirksomheden [xxx].²³ Det fremgår af Sunds-Forpagtningskontraktens punkt 5.1.4, at [xxx].²⁴
39. OK har hertil oplyst, at [xxx].²⁵

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.

²¹ Jf. Allongen til Forpagtningskontrakt af 08.05.2018, underskrevet den 18.05.18 og 30.05.18 (Sunds-allongen), punkt 3.3.

²² Jf. Allongen til Forpagtningskontrakt af 08.05.2018, underskrevet den 18.05.18 og 30.05.18 (Sunds-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.

40. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Sunds-Forpagtningsaftalen sikrer, at Sunds-forpagteren [xxx]. Det er endvidere styrelsens vurdering, at Sunds-Forpagtningsaftalen sikrer, at Sunds-forpagteren [xxx]. Det er i den forbindelse styrelsens vurdering, at det forhold at Sunds-forpagteren [xxx].

3.1.5 Ad e) – [xxx]

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

Tabel 3.1.5 Ændring i Sunds-Forpagtningskontraktens [xxx]

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

Kilde: Forpagtningskontrakten (Sunds-Forpagtningskontrakten) samt Allongen til Forpagtningskontrakt af 08.05.2018, underskrevet den 18.05.18 og 30.05.18 (Sunds-allongen).

43. OK har oplyst, at Sunds-forpagteren [xxx].²⁶ OK har hertil oplyst, at Sunds-forpagteren [xxx].²⁷
44. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Sunds-Forpagtningsaftalen sikrer, at Sunds-forpagteren [xxx]. Styrelsen lægger særlig vægt på, at det er præciseret, at det er Sunds-forpagteren, [xxx]. Det er i den forbindelse styrelsens vurdering, at det forhold, at Sunds-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 havde [xxx].
46. Det fremgår af Sunds-allongen, at Sunds-Forpagtningskontrakten og Sunds-allongen er uopsigelig frem til 30. januar 2035, og kan tidligst opsiges af OK fra [xxx].²⁸

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.

²⁸ Jf. Allongen til Forpagtningskontrakt af 08.05.2018, underskrevet den 18.05.18 og 30.05.18 (Sunds-allongen), punkt 2.2.2.

-
47. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Sunds-allongen sikrer uopsigelighed, da OK ikke kan opsige aftaleforholdet i 10 år fra Sunds-allongen træder i kraft.

3.1.7 Samlet vurdering af Sunds-Forpagtningsaftalens vilkår og betingelser

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

3.2 Vurdering af Sunds-forpagteren

49. For at Sunds-forpagteren kan blive godkendt som egnet forpagter af Sunds-Forpagtningsvirksomheden, skal Sunds-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.

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 Sunds-forpagteren er uafhængig af OK (og OK's tilknyttede virksomheder). OK har hertil oplyst, at Sunds-forpagteren er en fysisk person, [xxx].²⁹ OK har herudover oplyst, at Sunds-forpagteren ikke er ansat i eller af OK, men udgør en aftalepart for OK, samt at Sunds-forpagteren ikke har nogen ejerandele i OK.³⁰
53. OK har forklaret, at Sunds-forpagterens uafhængighed af OK ikke bliver begrænset af, at Sunds-forpagteren også er aktiv med en OK Plus-butik i Karup.³¹ Det er OK's vurdering, at

²⁹ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.1.3 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 3.1.3.

³¹ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.1.3.1.

Sunds-forpagteren allerede forud for Sunds-allongen forpagter Sunds-Forpagtningsvirksomheden [xxx] og uafhængigt af OK i langt de fleste henseender, samt at OK anser Sunds-forpagteren som en samarbejdspart.³² OK har hertil forklaret, at [xxx].³³

54. Sunds-forpagteren er ikke ansat i eller af OK, men udgør en aftalepartner for OK.³⁴ OK har forklaret, at hvis samarbejdsrelationen mellem OK og Sunds-forpagteren ville blive afsluttet af enten Sunds-forpagteren eller OK, ville Sunds-forpagteren selv skulle finde anden indkomstgrundlag, men Sunds-forpagteren er ikke underlagt nogen konkurrenceklausuler fra OK's side.³⁵
55. OK har oplyst, at samarbejdsrelationen til enhver tid kan opsiges på de vilkår, der er fastsat i Sunds-allongens afsnit 2, jf. ovenfor, hvor OK først kan opsiges aftalen efter 10 år fra Sunds-Forpagtningsaftalen træder i kraft, hvorimod Sunds-forpagteren kan opsiges [xxx].³⁶
56. 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.³⁷ 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., hvorfor forpagterne ikke skal anses som uafhængige aktører af OK.³⁸ Styrelsen lagde i vurderingen vægt på, at OK kunne opsiges samarbejdsforholdet med forpagterne [xxx], og herefter ville OK selv kunne overtage driften, da det er OK, der ejer lokalerne.³⁹ Som anført ovenfor i afsnit 3.1.6 er det fastsat i Sunds-allongen, jf. tilsagnenes punkt 38, at Sunds-allongen er uopsigelig for OK i 10 år for Sunds-allongen træder i kraft.
57. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Sunds-forpagteren er i tilstrækkelig grad uafhængig af og uden forbindelse til OK (og OK's tilknyttede virksomheder). Styrelsen lægger i den forbindelse vægt på, at det er Sunds-forpagteren, der i) driver Sunds-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 Sunds-forpagteren i større grad, i sammenhæng med Sunds-allongens aftalevilkår, jf. tilsagnenes punkt 40, kan agere uafhængigt af OK (og OK's tilknyttede virksomheder). Det er i den forbindelse styrelsens vurdering, at selvom Sunds-forpagteren ikke er helt uafhængig af OK pga. Sunds-forpagterens aktivitet i Karup, er Sunds-forpagteren i tilstrækkelig grad uafhængig af OK til at drive Sunds-Forpagtningsvirksomheden uafhængigt.

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

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

³² Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.1.3.1.

³³ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.1.3.1.

³⁴ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.1.3.

³⁵ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.1.3.

³⁶ Jf. *Allongen til Forpagtningskontrakt af 08.05.2018, underskrevet den 18.05.18 og 30.05.18* (Sunds-allongen), punkt 2.2.2.

³⁷ Jf. Konkurrencerådets afgørelse af 26. juni 2024, *OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S*, afsnit 5.3.2.3.

³⁸ Jf. Konkurrencerådets afgørelse af 26. juni 2024, *OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S*, punkt 299.

³⁹ Jf. Konkurrencerådets afgørelse af 26. juni 2024, *OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S*, punkt 298-299.

Finansielle ressourcer

59. 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.⁴⁰ OK har dog hertil oplyst, at Sunds-forpagteren, ved indledning af forpagtningen af Sunds-Forpagtningsvirksomheden, skal [xxx].⁴¹ Sunds-forpagteren [xxx].⁴²
60. Sunds-forpagteren har oplyst, at Sunds-Forpagtningsvirksomheden havde et årsresultat i 2023/2024 på 103.871 kr.⁴³ Omsætningen stammer udelukkende for Sunds-forpagtningsvirksomheden. Sunds-forpagteren har anført, at egenkapitalen i 2024 er på 186.794 kr.⁴⁴ Herudover havde Sunds-forpagteren et årsresultat fra OK Plus-butikken i Karup på 266.808 kr. i 2023/2024, der har en egenkapital i 2024 på 351.731 kr.⁴⁵
61. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Sunds-forpagteren er i besiddelse af de fornødne finansielle midler til at drive Sunds-Forpagtningsvirksomheden som en rentabel og aktiv konkurrent til parterne og andre aktører på de relevante markeder. Styrelsen lægger særligt vægt på, at Sunds-forpagteren allerede i dag driver en rentabel virksomhed, der er en aktiv konkurrent på markedet, samt Sunds-allongen ikke ændrer herpå.

Dokumenteret ekspertise

62. OK har oplyst, at Sunds-forpagteren har forpagtet Sunds-Forpagtningsvirksomheden siden 13. august 2018 ([xxx]). Sunds-forpagteren har således seks års erfaring med at drive Sunds-Forpagtningsvirksomheden, hvilket OK vurderer at være tilstrækkeligt til at kunne videreforspagte butikken på lignende vilkår.⁴⁶ Herudover driver Sunds-forpagteren også en OK Plus-butik i Karup, jf. ovenfor.
63. Det er på baggrund af ovenstående styrelsens vurdering, at Sunds-forpagteren er i besiddelse af dokumenteret ekspertise til at drive Sunds-Forpagtningsvirksomheden som en rentabel og aktiv konkurrent til parterne og andre aktører på de relevante markeder. Styrelsen lægger særligt vægt på, at Sunds-Forpagteren har drevet butikken [xxx] siden august 2018.

Incitament

64. OK har oplyst, at Sunds-forpagterens primære incitament til at forpagte Sunds-Forpagtningsvirksomheden på de i Sunds-Forpagtningsaftalens fastsatte vilkår, er, at Sunds-forpagteren [xxx].⁴⁷
65. OK har herudover anført, at forpagtningen af Sunds-Forpagtningsvirksomheden ikke vil påvirke Sunds-forpagterens incitament til at forsætte med at forpagte OK Plus-butikken i Karup.⁴⁸

⁴⁰ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.1.1.

⁴¹ Jf. Forpagtningskontraktens afsnit 6 og Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.3.1.

⁴² Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.3.1.

⁴³ Jf. Årsrapport for Tanken Sunds ApS, 1.juli 2023 - 30.juni 2024, CVR-nr. 39616769.

⁴⁴ Jf. Årsrapport for Tanken Sunds ApS, 1.juli 2023 - 30.juni 2024, CVR-nr. 39616769.

⁴⁵ Jf. Årsrapport for Tanken Karup ApS, 1. juli 2023 - 30. juni 2024, CVR-nr. 43233386.

⁴⁶ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.3.2.

⁴⁷ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.3.3.

⁴⁸ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.3.3.

-
66. Sunds-forpagteren har angivet, at [xxx].⁴⁹ Sunds-forpagteren har herudover forklaret, at Sunds-Forpagtningsaftalen [xxx].⁵⁰
67. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Sunds-forpagteren har incitament til at drive Sunds-Forpagtningsvirksomheden som en rentabel og aktiv konkurrent til parterne og andre aktører på de relevante markeder. Styrelsen lægger særligt vægt på, at Sunds-forpagteren allerede har drevet Sunds-Forpagtningsvirksomheden siden august 2018, samt at Sunds-Forpagtningsaftalen ikke ændrer incitamentet til at drive Sunds-Forpagtningsvirksomheden som en rentabel og aktiv konkurrent til parterne og andre aktører på de relevante markeder.

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

68. OK har oplyst, at OK ikke forventer, at Sunds-forpagterens forpagtning af Sunds-Forpagtningsvirksomheden vil skabe prima facie konkurrenceproblemer, idet Sunds-forpagteren allerede i dag forpagter og siden 2018 har forpagtet Sunds-Forpagtningsvirksomheden.⁵¹
69. 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 negativ betydning for konkurrencen på markedet.⁵²
70. OK har videre oplyst, at der ikke er nogen risiko for, at gennemførelsen af tilsagnene forsinkes, idet bortforpagtningen af Sunds-Forpagtningsvirksomheden netop fortsætter uden ophold, blot med de ændrede vilkår, som fremgår af Sunds-Forpagtningsaftalen, samt at der ikke kræves godkendelse fra andre myndigheder end Konkurrencemyndighederne.⁵³
71. I Konkurrencerådets afgørelse af 26. juni 2024 blev der taget udgangspunkt i et catchment område på fem minutters kørsel fra hver OK Plus-butik på markedet for detailsalg af convenience-varer.⁵⁴ OK Plus-butikken i Karup, som Sunds-forpagteren forpagter i dag ligger 15 minutters kørsel fra Sunds-Forpagtningsvirksomheden. Der er derfor ikke overlap mellem Sunds-forpagterens øvrige aktiviteter på markedet for detailsalg af convenience-varer.
72. Det er styrelsens vurdering, at indgåelsen af Sunds-Forpagtningsaftalen med Sunds-forpagteren ikke skaber nye konkurrenceproblemer eller fører til en risiko for, at opfyldelsen af tilsagnene forsinkes. Styrelsen lægger særlig vægt på, at Sunds-forpagteren øvrige aktivitet på markedet for detailsalg af convenience-varer ikke overlapper inden for det relevante catchment område for Sunds-Forpagtningsvirksomheden.

3.3 Sunds-Forpagtningsvirksomheden forpagtes i overensstemmelse med tilsagnene

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

⁴⁹ Jf. Mail af 5. januar 2025.

⁵⁰ Jf. Mail af 5. januar 2025.

⁵¹ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.3.3.

⁵² Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.3.3.

⁵³ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.3.3.

⁵⁴ Jf. Konkurrencerådets afgørelse af 26. juni 2024, *OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S*, punkt 433.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens vurdering, at Sunds-Forpagtningsvirksomheden forpagtes i overensstemmelse med tilsagnene.

4. Konklusion

-
74. Det er styrelsens vurdering, at de særlige vilkår, som OK a.m.b.a. har fastsat i *Allongen til Forpagtningskontrakt af 08.05.2018, underskrevet den 18.05.18 og 30.05.18* som supplement til Sunds-Forpagtningskontrakten opfylder kriterierne i tilsagnet punkt 40. Herudover vurderer styrelsen, at Sunds-forpagteren opfylder kriterierne i tilsagnet punkt 45, og at Sunds-Forpagtningsvirksomheden i øvrigt bliver solgt på en måde, der stemmer overens med tilsagnet, herunder tilsagnet formål om at skabe en varig strukturændring på de relevante markeder, jf. tilsagnet punkt 46.
-