

Konkurrencerådets afgørelse af 29. januar 2025

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



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 Elling-forpagteren.....	6
3.	VURDERING.....	8
3.1	Vurdering af Elling-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	Opsigelse.....	12
3.1.7	Samlet vurdering af Elling-Forpagtningsaftalens vilkår og betingelser.....	12
3.2	Vurdering af Elling-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) – Forpagtningsaftalen skaber ikke nye konkurrenceproblemer eller fører til risiko for, at gennemførslen af tilsagnene forsinkes.....	15
3.3	Elling-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 21.11.2024* som supplement til Forpagtningskontrakten opfylder kriterierne i tilsagnenes punkt 40.
 - » Konkurrencerådet har vurderet, at den indstillede forpagter, Først Madsen ApS, opfylder kriterierne i tilsagnenes punkt 45, og at Elling-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 Elling 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 Elling. 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 Elling er per ikrafttrædelsesdatoen drevet af OK. OK indstiller til, at bortforpagte OK Plus-butikken i Elling til Fürst Madsen ApS.⁷
11. OK har den 25. november 2024 indgået en Forpagtningskontrakt ("Elling-Forpagtningskontrakten") med Fürst Madsen ApS og den 20. december 2024 indgået *Allongen til Forpagtningskontrakt af 21.11.2024* ("Elling-allongen") med Fürst Madsen ApS. I det følgende omtales Elling-Forpagtningskontrakten samt Elling-allongen samlet som "Elling-Forpagtningsaftalen". Herudover omtales OK Plus-butikken i Elling som "Elling-Forpagtningsvirksomheden" og forpagteren som "Elling-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 Forpagterkriterierne⁸, 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 Elling-forpagteren opfylder kriterierne i tilsagnenes punkt 45, har OK fremsendt en begrundet redegørelse, og styrelsen har indhentet oplysninger fra Elling-forpagteren.⁹

2.1.1 Beskrivelse af Elling-forpagteren

14. Elling-forpagteren er et anpartsselskab. Ejer og stifter af Elling-forpagteren, Ditte Connie Fürst Madsen har frem til Forpagtningskontraktens ikrafttrædelse den 6. januar 2025 været ansat af

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

⁶ Tilsagnets punkt 39.

⁷ Volstruphedevej 14, 9300 Sæby, CVR-nr: 45229874.

⁸ 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 50 i nærværende afgørelse.

⁹ Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning og mail af 27. december 2024.

OK som butiksbestyrer i Elling-Forpagtningsvirksomheden. I forbindelse med Forpagtningskontraktens ikrafttrædelse blev ansættelsesforholdet med Ditte Connie Fürst Madsen afsluttet.¹⁰

¹⁰ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 3.1.2.

3. Vurdering

3.1 Vurdering af Elling-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 Elling-Forpagtningsvirksomheden. Der er derfor i tilsagnets punkt 40 fastsat vilkår og betingelser, som Elling-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 uopsigelighed i afsnit 3.1.6 nedenfor.
18. Styrelsen vil derfor i det følgende foretage en vurdering af, om Elling-allongen 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. Som anført ovenfor var Elling-Forpagtningsvirksomheden drevet af OK med en ansat butiksbestyrer. Elling-Forpagtningsvirksomheden var derfor ikke uafhængig af OK forud for indgåelsen af Elling-allongen.¹²

¹¹ Tilsagnets punkt 40.

¹² Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.1.1.2.

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

[xxx]
23. OK har oplyst, at det fremgår af Elling-allongen punkt 3.1 og 3.2, at [xxx].¹³ [xxx].¹⁴
24. OK har anført, [xxx].¹⁵ OK har hertil anført, at OK [xxx].¹⁶ OK har anført, [xxx].¹⁷ OK påtænker dog [xxx].¹⁸ OK har hertil anført, at OK [xxx].¹⁹
25. OK har oplyst, at Elling-allongens punkt 3.1 og 3.2 ikke er udtryk for en afhængighed mellem OK og Elling-forpagteren, [xxx]. OK har således [xxx].²⁰
26. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Elling-Forpagtningsaftalen sikrer, at Elling-Forpagtningsvirksomheden kan drives på vilkår, der sikrer mindst lige så høj grad af uafhængighed mellem OK og Forpagterne som ved Standard Forpagtningsaftalen. Styrelsen lægger særligt vægt på, at Elling-forpagteren vil have mulighed for [xxx] i Elling-Forpagtningsvirksomheden, og at Elling-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 OK [xxx] ikke medfører, at Elling-forpagteren ikke sikres mindst lige så høj grad af uafhængighed fra OK.

3.1.2 Ad b) – [xxx]

27. Det fremgår af tilsaghenes punkt 40(b), at OK Plus-butikkerne [xxx].
28. Det fremgår af Elling-allongen, at Elling-Forpagtningskontraktens punkt 3 angående [xxx] udgår og erstattes af Elling-allongens punkt 4.1, se tabel 3.1.2 nedenfor.

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

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

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.

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 2.1.3.

¹⁸ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.1.3.

¹⁹ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.1.3.

²⁰ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.1.

Kilde: Forpagtningskontrakten (Elling-Forpagtningskontrakten) samt Allongen til Forpagtningskontrakt af 21.11.2024 (Elling-allongen).

29. Det fremgår af Elling-allongen, at Elling-Forpagtningsvirksomheden [xxx].²¹
30. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Elling-Forpagtningsvirksomheden [xxx]. Styrelsen lægger særligt vægt på, at det i Elling-allongen er præciseret, at Elling-Forpagtningsvirksomheden [xxx].

3.1.3 Ad c) – [xxx]

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

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

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

Kilde: Forpagtningskontrakten (Elling-Forpagtningskontrakten) samt Allongen til Forpagtningskontrakt af 21.11.2024 (Elling-allongen).

33. OK har oplyst, at Elling-forpagteren [xxx].²²
34. OK har endvidere oplyst, at Elling-forpagteren [xxx].²³
35. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Elling-forpagteren [xxx]. Styrelsen lægger særligt vægt på, at det er præciseret i Elling-allongen, at Elling-[xxx]. Det er i den forbindelse styrelsens vurdering, at det forhold, at Elling-forpagteren [xxx].

3.1.4 Ad d) – [xxx]

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

²¹ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.2.
²² Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.3.
²³ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.3.

37. Det fremgår af Elling-allongen, at Elling-forpagteren og OK Plus-butikken [xxx].²⁴ Herudover må Elling-forpagteren og OK Plus-[xxx].²⁵
38. OK har anført, at OK forventer [xxx].²⁶ [xxx].²⁷ [xxx].²⁸
39. Herudover følger det af Elling-Forpagtningskontrakten, at Elling-forpagteren [xxx].²⁹ Det fremgår af Elling-Forpagtningskontraktens punkt 5.1.4, at den [xxx].³⁰
40. Elling-forpagteren skal desuden, ved indledning af forpagtningen af Elling-Forpagtningsvirksomheden, [xxx] på de vilkår, der fremgår af Elling-Forpagtningskontraktens afsnit 6.
41. OK har hertil oplyst, at [xxx].³¹
42. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Elling-Forpagtningsaftalen sikrer, at Elling-forpagteren [xxx]. Det er endvidere styrelsens vurdering, at Elling-Forpagtningsaftalen sikrer, at Elling-forpagteren [xxx]. Det er i den forbindelse styrelsens vurdering, at det forhold, at Elling-forpagteren [xxx].

3.1.5 Ad e) - [xxx]

43. Det fremgår af tilsagnet punkt 40(e), at [xxx].
44. Det fremgår af Elling-allongen, at Elling-Forpagtningskontraktens punkt 3 angående [xxx] udgår og erstattes af Elling-allongens punkt 4.1, se tabel 3.1.5 nedenfor.

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

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

Kilde: Forpagtningskontrakten (Elling-Forpagtningskontrakten) samt Allongen til Forpagtningskontrakt af 21.11.2024 (Elling-allongen).

45. OK har oplyst, at Elling-forpagteren [xxx].³² OK har hertil oplyst, at Elling-[xxx].³³

²⁴ Jf. Allongen til Forpagtningskontrakt af 21.11.2024 (Elling-allongen), punkt 3.3.

²⁵ Jf. Allongen til Forpagtningskontrakt af 21.11.2024 (Elling-allongen), punkt 3.3.

²⁶ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 3.2.2.1.

²⁷ Jf. Forpagtningskontraktens punkt 5.1.4.

²⁸ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 3.2.2.1.

²⁹ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.4.

³⁰ Jf. Forpagtningskontrakten punkt 5.1.4.

³¹ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.4.

³² Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.5.

³³ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024: Bortforpagtning, punkt 2.5.

-
46. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Elling-Forpagtningsaftalen sikrer, at Elling-forpagteren [xxx]. Styrelsen lægger særlig vægt på, at det er præciseret, at det er Elling-forpagteren, [xxx]. Det er i den forbindelse styrelsens vurdering, at det forhold, at Elling-forpagteren [xxx].

3.1.6 Uopsigelighed

47. 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.
48. Det fremgår af Elling-allongen, at Elling-Forpagtningskontrakten og Elling-allongen er uopsigelig frem til 30. januar 2035, og kan tidligst opsiges af OK fra [xxx].³⁴
49. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Elling-allongen sikrer uopsigelighed, da OK ikke kan opsige aftaleforholdet i 10 år fra Elling-allongen træder i kraft.

3.1.7 Samlet vurdering af Elling-Forpagtningsaftalens vilkår og betingelser

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

3.2 Vurdering af Elling-forpagteren

51. For at Elling-forpagteren kan blive godkendt som egnet forpagter af Elling-Forpagtningsvirksomheden, skal Elling-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.
52. Styrelsen vil i det følgende foretage en vurdering af hver af de tre kriterier.

³⁴ Jf. Allongen til Forpagtningskontrakt af 21.11.2024 (Elling-allongen), punkt 2.2.2.

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

53. 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.
54. OK har oplyst, at Elling-forpagteren er uafhængig af OK (og OK's tilknyttede virksomheder). OK har hertil oplyst, at Elling-forpagteren er et anpartsselskab, der er [xxx].³⁵ OK har herudover oplyst, at OK ikke har nogen ejerandele i Elling-Forpagtningsvirksomheden, og tilsvarende ejer Elling-forpagteren ingen ejerandele i OK.³⁶
55. Elling-forpagteren er ikke ansat i eller af OK, men udgør en aftalepartner for OK.³⁷ OK har forklaret, at hvis samarbejdsrelationen mellem OK og Elling-forpagteren ville blive afsluttet af enten Elling-forpagteren eller OK, ville Elling-forpagteren selv skulle finde anden indkomstgrundlag, men at Elling-forpagteren [xxx].³⁸
56. Som anført i afsnit 3.1.4 ovenfor vil Elling-forpagteren [xxx]. OK har hertil anført, at [xxx].³⁹ OK har videre anført, [xxx]. OK her herudover anført, at der er tale om [xxx].⁴⁰
57. OK har oplyst, at samarbejdsrelationen med Elling-forpagteren til enhver tid kan opsiges på de vilkår, der er fastsat i Elling-allongens afsnit 2, jf. ovenfor, hvor OK dog først kan opsige aftalen efter 10 år fra Elling-Forpagtningsaftalen træder i kraft, hvorimod Elling-forpagteren kan opsige [xxx].⁴¹
58. 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.⁴² I den forbindelse var det styrelsen 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 opsige samarbejdsforholdet med forpagterne [xxx], og herefter ville OK [xxx].⁴³ Som anført ovenfor i afsnit 3.1.6 er det fastsat i Elling-allongen, jf. tilsagnenes punkt 38, at Elling-allongen er uopsigelig for OK i 10 år for Elling-allongen træder i kraft.
59. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Elling-forpagteren er uafhængig af og uden forbindelse til OK (og OK's tilknyttede virksomheder). Styrelsen lægger i den forbindelse vægt på, at det er Elling-forpagteren, der i) driver Elling-Forpagtningsvirksomheden for [xxx], ii) [xxx] og iii) [xxx]. Styrelsen lægger herudover vægt på, at OK's opsigelsesvarsel er forlænget [xxx] til 10 år, hvilket medfører, at Elling-forpagteren i større grad, i sammenhæng med Elling-allongens aftalevilkår, jf. tilsagnenes punkt 40, kan agere uafhængig af OK (og OK's tilknyttede virksomheder). Dette er uanset, at Elling-forpagteren [xxx].

³⁵ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.1.2 og Konkurrencerådets afgørelse af 26. juni 2024, *OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S*, punkt 299.

³⁶ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.1.2.

³⁷ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.1.2.

³⁸ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.1.3.

³⁹ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.1.2.1.

⁴⁰ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.1.2.1.

⁴¹ Jf. Allongen til Forpagtningskontrakt af 21.11.2024 (Elling-allongen), punkt 2.2.2.

⁴² Jf. Konkurrencerådets afgørelse af 26. juni 2024, *OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S*, afsnit 5.3.2.3.

⁴³ 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

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

Finansielle ressourcer

61. 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.⁴⁴ OK har dog hertil oplyst, at Elling-forpagteren, ved indledning af bortforpagtningen af Elling-Forpagtningsvirksomheden, [xxx]⁴⁵ [xxx].⁴⁶ Det fremgår af Elling-Forpagtningskontraktens punkt 6.1, at [xxx].⁴⁷ Det fremgår endvidere af Elling-Forpagtningskontraktens punkt 1.4, at [xxx].⁴⁸
62. Elling-forpagteren er som selskab først stiftet i forbindelse med OK's opfyldelse af tilsagnene, hvorfor Elling-forpagteren ikke har haft nogen aktivitet, men som anført ovenfor har Elling-forpagteren drevet Elling-Forpagtningsvirksomheden siden august 2023.⁴⁹
63. Som anført i afsnit 3.1.4 vil Elling-forpagteren modtage [xxx]. OK har anført, at Elling-forpagteren har de fornødne ressourcer til at forpagte Elling-Forpagtningsvirksomheden.⁵⁰ OK har anført, at det er OK's forventning, at Elling-forpagteren [xxx].
64. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Elling-forpagteren er i besiddelse af de fornødne finansielle midler til at drive Elling-Forpagtningsvirksomheden som en rentabel og aktiv konkurrent til parterne og andre aktører på de relevante markeder. Styrelsen lægger særligt vægt på, at Elling-forpagteren har drevet Elling-Forpagtningsvirksomheden som bestyrer siden august 2023, og det derfor er styrelsens vurdering, at Elling-forpagteren vil kunne drive Elling-Forpagtningsvirksomheden som rentabel og aktiv konkurrent.

Dokumenteret ekspertise

65. OK har oplyst, at Elling-forpagteren har været ansat som butiksbestyrer i Elling-Forpagtningsvirksomheden siden 1. august 2023.⁵¹ Elling-forpagteren har derfor mere end et års erfaring som værende den primære ansvarshavende for så vidt [xxx]. [xxx].⁵²
66. Det er på baggrund af ovenstående styrelsens vurdering, at Elling-forpagteren er i besiddelse af dokumenteret ekspertise til at drive Elling-Forpagtningsvirksomheden som en rentabel og aktiv konkurrent til parterne og andre aktører på de relevante markeder. Styrelsen lægger særligt vægt på, at Elling-Forpagteren har drevet butikken siden august 2023 som butiksbestyrer.

⁴⁴ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.2.1.

⁴⁵ [xxx]

⁴⁶ Jf. Forpagtningskontraktens afsnit 6 og Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.2.1.

⁴⁷ Jf. Forpagtningskontraktens afsnit 6.1.

⁴⁸ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.2.1.

⁴⁹ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.2.1.

⁵⁰ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.2.1.

⁵¹ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.2.2.

⁵² Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.2.2.

Incitament

67. OK har oplyst, at Elling-forpagterens primære incitament til at forpagte Elling-Forpagtningsvirksomheden er at [xxx].⁵³ OK har anført, at den væsentligste forskel mellem arbejdet som ansat butiksbestyrer og forpagter er, at [xxx].⁵⁴
68. OK har forklaret, at de [xxx], jf. afsnit 3.1.4 ovenfor, [xxx].⁵⁵
69. Elling-forpagteren har forklaret, at [xxx].⁵⁶
70. Elling-forpagteren har endvidere forklaret, [xxx].⁵⁷ Elling-forpagteren [xxx].⁵⁸
71. På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at Elling-forpagteren har incitament til at drive Elling-Forpagtningsvirksomheden som en rentabel og aktiv konkurrent til parterne og andre aktører på de relevante markeder. Styrelsen lægger særligt vægt på, at Elling-forpagteren har valgt at blive selvstændig forpagter i Elling-Forpagtningsvirksomheden, som Elling-forpagteren har været butiksbestyrer i siden august 2023.

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

72. OK har oplyst, at OK ikke forventer, at Elling-forpagterens forpagtning af Elling-Forpagtningsvirksomheden vil skabe prima facie konkurrenceproblemer, i det Elling-forpagteren allerede har drevet Elling-Forpagtningsvirksomheden som butiksbestyrer siden august 2023, og som forpagter blot vil påtage sig et større ansvar for Elling-Forpagtningsvirksomhedens drift med mere uafhængighed fra OK.⁵⁹
73. OK har videre oplyst, at der ikke er nogen risiko for, at gennemførelsen af tilsagnene forsinkes, idet bortforpagtningen af Elling-Forpagtningsvirksomheden ikke kræver godkendelse fra andre myndigheder end Konkurrencemyndighederne.⁶⁰
74. Det er styrelsens vurdering, at indgåelsen af Elling-Forpagtningsaftalen med Elling-forpagteren ikke skaber nye konkurrenceproblemer eller fører til en risiko for, at opfyldelsen af tilsagnene forsinkes. Styrelsen lægger særlig vægt på, at Elling-forpagteren ikke har anden aktivitet på markedet for detailsalg af convenience-varer.

3.3 Elling-Forpagtningsvirksomheden forpagtes i overensstemmelse med tilsagnene

75. OK har indstillet Elling-forpagteren, der opfylder forpagtningskriterierne, og som vil drive Elling-Forpagtningsvirksomheden, samt har fastsat vilkår i Elling-Forpagtningsaftalen, der sikrer uafhængighed fra OK. Der skabes dermed en varig strukturændring på det relevante marked i

⁵³ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.2.3.

⁵⁴ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.1.2.1.

⁵⁵ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.1.2.1.

⁵⁶ Jf. Mail af 27. december 2024.

⁵⁷ Jf. Mail af 27. december 2024.

⁵⁸ Jf. Mail af 27. december 2024.

⁵⁹ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.3.2.

⁶⁰ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.3.3.

Elling, jf. formålet med tilsagnene som beskrevet i tilsagnenes punkt 46. Det er derfor Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens vurdering, at Elling-Forpagtningsvirksomheden forpagtes i overensstemmelse med tilsagnene.

4. Konklusion

-
76. Det er styrelsens vurdering, at de særlige vilkår, som OK a.m.b.a. har fastsat i *Allongen til Forpagtningskontrakt af 21.11.2024* som supplement til Elling-Forpagtningskontrakten opfylder kriterierne i tilsagnet punkt 40. Herudover vurderer styrelsen, at Elling-forpagteren opfylder kriterierne i tilsagnet punkt 45, og at Elling-Forpagtningsvirksomheden i øvrigt bliver solgt på en måde, der stemmer overens med tilsagnene, herunder tilsagnet om at skabe en varig strukturændring på de relevante markeder, jf. tilsagnet punkt 46.
-