

Konkurransetilsynet
Postboks 439 Sentrum
5805 Bergen
E-post: post@kt.no

Hamar / Stavanger, 20. desember 2021

FORENKLET MELDING OM FORETAKSSAMMENSLUTNING

1 Kontaktinformasjon om de som overtar kontroll

Foretakssammenslutningen som denne forenklede meldingen gjelder, innebærer at Smedvig Eiendom AS (org. nr. 828 841 572) og Utstillingsplassen Eiendom AS (org. nr. 940 615 291) overtar felles kontroll over selskapet Espern Eiendom AS (org. nr. 976 001 702).

Smedvig Eiendom AS har følgende kontaktinformasjon:

Adresse: Postboks 900, 4004 Stavanger
E-post: jk@smedvig.no; boo@smedvig.no
Tlf.: 51 50 96 00
Kontaktperson: Bernt Olav Øvstebø, e-post boo@smedvig.no, telefon 980 59 635

Utstillingsplassen Eiendom AS har følgende kontaktinformasjon:

Adresse: Postboks 403, 2303 Hamar
E-post: tron.sanderud@upl.no
Tlf.: 62 54 00 50
Kontaktperson: Tron Sanderud, e-post tron.sanderud@upl.no, telefon 958 50 530

Espers Eiendom AS har følgende kontaktinformasjon:

Adresse: Postboks 85, 2601 Lillehammer
E-post: aml@smedvig.no
Tlf.: 97 05 32 61
Kontaktperson: Anne Marie Aalstad Laakso, aml@smedvig.no, telefon 970 53 261

2 Nærmere om foretakssammenslutningen

2.1 Oversikt

Smedvig Eiendom AS eier samtlige aksjer i Espern Eiendom AS. Smedvig Eiendom AS har inngått avtale med Utstillingsplassen Eiendom AS om at sistnevnte skal kjøpe 50 % av aksjene i selskapet Espern Eiendom AS fra Smedvig Eiendom AS. Kjøpesummen utgjør ca. NOK [REDACTED] kroner.

Aksjekjøpet, sammenholdt med partenes samarbeids- og aksjonæravtale (**Bilag 2** nedenfor) knyttet til Espern Eiendom AS, innebærer at både Smedvig Eiendom AS og Utstillingsplassen Eiendom AS overtar kontroll i Espern Eiendom, ved at aksjekjøpet etablerer et fellesforetak («joint venture») i Espern Eiendom AS.

Foretakssammenslutningen innebærer således en overgang fra enekontroll til felleskontroll. Partene antar også at Espern Eiendom AS er operasjonelt selvstendig, dvs. at fellesforetaket har et tilstrekkelig solid ressursgrunnlag, og herredømme over virksomhetens daglige, kommersielle avgjørelser slik at det kan agere uavhengig av eierne i det aktuelle markedet.

Aksjekjøpsavtalen som ligger til grunn for aksjekjøpet, fremlegges her:

Bilag 1: Aksjekjøpsavtale mellom Smedvig Eiendom AS og Utstillingsplassen Eiendom AS vedrørende kjøp av aksjer i Espern Eiendom AS, datert 20. desember 2021

I tillegg til aksjekjøpsavtalen, har Smedvig Eiendom AS og Utstillingsplassen Eiendom AS inngått en samarbeids- og aksjonæravtale, hvorefter partene skal samarbeide om driften av Espern Eiendom AS:

Bilag 2: Samarbeids- og aksjonæravtale mellom Smedvig Eiendom AS og Utstillingsplassen Eiendom AS datert 20. desember 2021

Hovedformålet med etableringen av «joint venture» i Espern Eiendom AS, er å samarbeide om utviklingen av Espern bydel, jf. samarbeids- og aksjonæravtalens punkt 2. Dette baserer seg på at Espern Eiendom AS eier en rekke eiendommer i Hamar kommune, beliggende i Espern-området, jf. samarbeidsavtalens punkt 1.2, hvor følgende fremgår om samarbeidet:

[REDACTED]

2.2 Nærmere om samarbeidsformen

Smedvig Eiendom AS og Utstillingsplassen Eiendom AS eier 50 % hver av aksjene i Espern Eiendom AS. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2.3 *Nærmere om utviklingen av Espern bydel*

Det er forventet at Hamar kommune godkjenner reguleringsplanen for Espern Eiendom AS' eiendommer primo 2022. Det skal da også inngås utbyggingsavtale for eiendommene med Hamar kommune.

Ny bru til bydelen er ferdig regulert og utbyggingsavtalen for brua ble godkjent av Hamar kommune 15. desember 2021.

3 Beskrivelse av de involverte foretakene og foretak i samme konsern

3.1 *Smedvig Eiendom AS*

Bilag 3: Årsregnskap for 2020, Smedvig Eiendom AS

- Bilag 4:** Konsernregnskap for 2020, Smedvig AS
Bilag 5: Konsernstruktur per 2021, Smedvig AS

3.2 Utstillingsplassen Eiendom AS

- Bilag 6:** Årsrapport for 2020, Utstillingsplassen Eiendom AS
Bilag 7: Konsernregnskap for 2020, Utstillingsplassen Eiendom AS
Bilag 8: Organisasjonskart per 2021, Utstillingsplassen Eiendom AS

4 Markeder hvor de involverte foretakene og foretak i samme konsern har overlappende¹ virksomhet

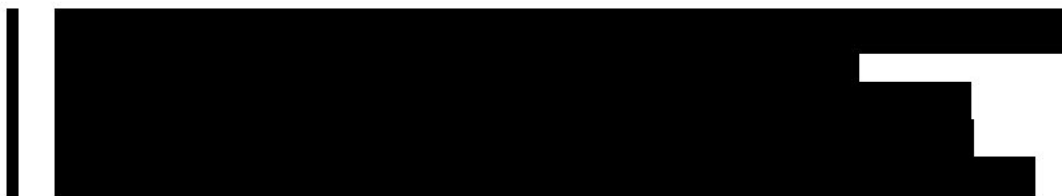
4.1 Fem viktigste konkurrenter

Det berørte marked er primært vurdert å være boligutvikling på Hamar.

Smedvig Eiendom AS har hittil ikke hatt noen virksomhet i dette markedet. Utviklingen av Espern bydel innebærer imidlertid at Smedvig Eiendom AS fremover vil gå inn i det berørte markedet, og de største konkurrentene til Smedvig Eiendom AS vurderes da å være:



De største konkurrentene til Utstillingsplassen Eiendom AS vurderes å være:



4.2 Fem viktigste kunder

Smedvig Eiendom AS' viktigste kunder innenfor det aktuelle boligutviklingsmarkedet vurderes å være:

- Privatpersoner som kjøper for egen bruk
- Boliginvestorer

¹ Overlappende virksomhet forstås slik at det er tale om markeder der foretakene er konkurrenter og tilbyr substituerbare produkter, uavhengig av markedsandel, jf. Ot.prp. nr. 35 (2007-2008) side 16

Utstillingsplassen Eiendom AS' viktigste kunder innenfor det aktuelle boligutviklingsmarkedet vurderes å være:

- Private og andre boligkjøpere
- Hamar kommune – kontaktperson Nils Solbraa

4.3 Fem viktigste leverandører

Innenfor det berørte markedet boligutvikling på Hamar har Smedvig Eiendom AS' største leverandører hittil vært:

- Lund+Slaatto Arkitekter AS, org. nr. 943 436 347 – kontaktperson Pål Biørnstad
- Asplan Viak AS, org. nr. 910 209 205- kontaktperson Geir Egilsson
- Danske Bank, org. nr. 977 074 010 – kontaktperson Tor-Henning Aalmo
- Sweco Norge AS, org. nr. 967 032 271 – kontakt Yvonne Johansen
- Løvlien Georåd AS, org. nr. 995 442 086 – kontakt Per Løvlien

Utstillingsplassen Eiendom AS største leverandører innenfor samme marked, er:

- Sparebank 1 Østlandet, org. nr. 920 426 530 – kontaktperson Bjørn Synstad
- ØM Fjeld AS, org. nr. 911 669 668 – kontaktperson Thomas Rostøl
- Martin M Bakken AS, org. nr. 910 401 017 – kontaktperson Øystein Nordal
- Norconsult AS, org. nr. 962 392 687 – kontaktperson Tom Sagbakken
- StudioNSW AS, org. nr. 941742653 – kontaktperson Amund Wangen

5 De involverte foretakenes siste årsberetning og årsregnskap

Disse dokumentene er fremlagt i punkt 3.1 og 3.2 ovenfor.

6 Vilkårene for forenklet melding er oppfylt

6.1 Oversikt

Partene legger til grunn at vilkårene i meldepliktforskriften § 3 nr. 3 bokstav b) er oppfylt, dvs. at *«to eller flere av partene er aktive på det samme produktmarked og geografiske marked (horisontalt overlapp), men hvor partenes samlede markedsandel ikke overstiger 20 prosent»*.

Både Smedvig Eiendom AS og Utstillingsplassen Eiendom AS driver ulik virksomhet innen eiendomsutvikling og -forvaltning. Ifølge Utstillingsplassen Eiendom AS' årsrapport for 2020², angis selskapets virksomhet på følgende måte:

«Virksomheten i konsernet omfatter utvikling og utleie av næringslokaler og utvikling av boliger for salg.»³

² Tilgjengelig her: [Årsrapporter | Utstillingsplassen Eiendom \(upl no\)](#)

³ Årsrapport for 2020 side 13

Smedvig Eiendom AS angir virksomheten slik på sine hjemmesider⁴:

«Vi er en av Norges mest innovative eiendomsutviklere. Vi investerer i, utvikler og forvalter næringseiendom i Norge og Storbritannia.»

Smedvig Eiendom AS er primært aktive i Stavanger-området, hvor selskapet har hoveddelen av sin virksomhet. I tillegg har selskapet kontorer på Lillehammer og Hamar.

Selskapets virksomhet er hovedsakelig relatert til næringseiendom. På Hamar har selskapet ingen boligprosjekter, verken historisk eller fremtidige – med unntak for utviklingen av Espern bydel som denne foretakssammenslutningen gjelder. For øvrig er virksomheten på Hamar utleie av eldre industrieiendommer til ulik bruk, hvorav mesteparten vil rives ifm. utbyggingen av Espern bydel. Selskapet driver også to treningssentre på Hamar. På Lillehammer er virksomheten utleie av næringseiendom, samt at selskapet i 2019 ferdigstilte et boligprosjekt og driver et treningssenter.

6.2 Avgrensning av relevant produkt-/tjenestemarkedet

Smedvig Eiendom AS' nåværende virksomhet på Hamar består av enkelte næringseiendommer, som alle ligger på Espern-området. Dette omfatter Hamjern-byggene, kontorbygget Mjøsanten og Aktivitetsbygget. Virksomheten i Hamjern-byggene og Mjøsanten vil avvikes i forbindelse med utviklingen av Espern Bydel, da byggene vil rives. Smedvig Eiendom AS' vil derfor ikke drive virksomhet innenfor utleie av kontoreiendom på Hamar – og innen næringseiendom generelt vil det begrense seg til Aktivitetsbygget, som er et industribygg benyttet som treningssenter.

Partene anser derfor at det relevante produkt-/tjenestemarkedet for vurderingen av markedsandel er boligutvikling, og redegjørelsen nedenfor baserer seg derfor på dette. Dette særlig fordi Smedvig Eiendom AS' reelle og fremtidige virksomhet på Hamar vil være relatert til boligutviklingen i Espern bydel.

6.3 Avgrensning av geografisk marked - markedsandeler

Utstillingsplassen Eiendom AS er hovedsakelig aktive i Innlandet, særlig i Hamar-regionen. Hamar-regionen omfatter Ringsaker syd (fra og med Brumunddal til og med Vold-området på grensen mellom Ringsaker og Hamar kommune), Løten kommune samt den nordlige delen av Stange kommune (Ottestad).

Avgrensningen til Hamar-regionen begrunnes med at Stange og Hamar rapporteres sammen i Norsk Eiendoms boligprisutviklingsstatistikk og at Vold/Stafsberg/Nydal-området i Ringsaker grenser til Hamar og markedsføres av utbyggere i området med nærheten til Hamar og de tilbud som er der. Løten kommune har i tillegg stor arbeidspendling inn til Hamar. Definisjonen av Hamar-regionen tilsvarer dessuten SSBs definisjon av den «Økonomiske regionen Hamar»⁵.

⁴ [Eiendom - Smedvig](#)

⁵ [Standard for økonomiske regioner \(ssb.no\)](#)

Partene anser derfor Hamar-regionen som den mest riktige geografiske avgrensningen for boligmarkedet. I denne regionen har Utstillingsplassen en markedsandel i boligmarkedet i snitt siste fem år på mellom [REDACTED]

Dersom markedet likevel avgrenses til å kun å gjelde Hamar kommune, har Utstillingsplassen Eiendom AS beregnet at selskapets markedsandel på bolig ligger på rundt [REDACTED] de siste fem årene, med stor variasjon de enkelte år.

Andelene nevnt ovenfor baserer seg på «igangsatte boliger» i perioden 2017-2021, som hhv. viser 1004 for *Hamar Kommune* og 3117 for den *Økonomiske regionen Hamar*. Igangsatte boliger omfatter alle typer boliger, herunder blokker, rekkehus/flermannsboliger og eneboliger/villa. Utstillingsplassen har utarbeidet en oversikt over dette:

Igangsetting av boliger

Geogra...	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
KONGSVIN...	37	45	48	77	22	35	151	41	44
HAMAR	190	256	214	136	263	184	203	197	157
RINGSAKER	128	176	189	429	353	333	226	210	184
LØTEN	17	13	18	39	35	39	18	87	26
STANGE	173	123	158	155	175	105	59	155	108

Utstillingsplassen Eiendom AS har også foretatt en overordnet vurdering av selskapets markedsandel med utgangspunkt i potensielle boligenheter på eide tomter.⁶ I denne vurderingen har Utstillingsplassen Eiendom AS tatt utgangspunkt i kjente prosjekter i Hamar, inkludert perspektiver på volum basert på den nye sentrumsplanen i Hamar. Stange, Løten og Ringsaker er ikke med i denne vurderingen, heller ikke småhusbebyggelse i Hamar. Også med en slik tilnærming får Utstillingsplassen Eiendom AS tilsvarende andel som beskrevet ovenfor. Inkluderer man de nevnte områdene som ikke er med, vil markedsandelen trolig være enda lavere.

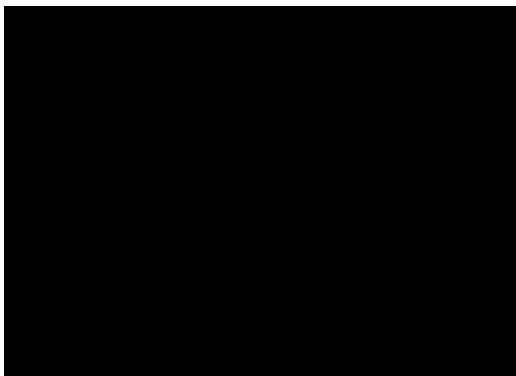
Utstillingsplassen Eiendom AS anser ikke at selskapet er aktiv i boligmarkedet på Lillehammer, da selskapet ikke har igangsatt aktivitet der, utover å delta i et selskap som har kjøpt et næringsområde som vil bli søkt omregulert til bolig. Utstillingsplassen Eiendom AS har ingen pågående eller historiske boligbyggeprosjekter på Lillehammer.

De siste fem årene er det ifølge SSB ferdigstilt 794 boliger (alle typer) i Lillehammer kommune og 1011 i den økonomiske regionen Lillehammer (inkl Øyer og Gausdal). Av disse har Smedvig Eiendom ferdigstilt [REDACTED] boliger, dvs. en markedsandel på [REDACTED]. Smedvig Eiendom har imidlertid ingen planlagte boligprosjekter på Lillehammer fremover.

Selv om partene mener boligutvikling er riktig produkt-/tjenestemarked, har Utstillingsplassen også foretatt en beregning av selskapets markedsandel på næringseiendom i Hamar, Stange, Løten og Ringsaker. Vurderingen er ikke brutt ned i spesifikke bruksformål. Dette gir følgende oversikt for Utstillingsplassen Eiendom AS (UPL)⁷:

⁶ En slik tilnærming er brukt av tilsynet i rapport om «Konkurransen i Boligutviklermarkedet» fra 2018

⁷ Tallene i tabellen er arealer kvadratmeter



Smedvig Eiendom eier næringseiendommer på totalt [redacted] på Hamar, alt på Espern og som del av fellesforetaket. Kun [redacted] vil bestå etter utbyggingen av Espern bydel.

Utstillingsplassen Eiendom AS eier ett hotell på Lillehammer, men anser ikke å konkurrere med Smedvig Eiendom AS når det gjelder næringseiendom i denne regionen. Innen Lillehammer kommune er det ca. 653.000 m² næringseiendom, utenom det som er offentlig eid⁸. Av dette forvalter Smedvig Eiendom ca. [redacted] Basert på *eierandel* av disse eiendommene er markedsandelen [redacted]

Partenes samlede markedsandel for næringseiendom på Lillehammer ligger derfor [redacted]

6.4 Oppsummering

Partene er av den oppfatning at vilkåret i bokstav b) er oppfylt, fordi partenes markedsandel på boligutvikling i Hamar-regionen (og Hamar kommune isolert sett) ligger godt under 20 %.

Som nevnt mener partene videre at det ikke er relevant å se på boligutviklingen i Lillehammer-området. Videre vil ikke Smedvig Eiendom AS være aktive i markedet for utleie av næringseiendom i Hamar-regionen, fordi selskapets aktivitet på Hamar vil være begrenset til eierskap av Espern Treningssenter. I alle tilfeller mener partene at felles andel i næringseiendom på Hamar ligger under [redacted]

Partenes samlede markedsandel for næringseiendom på Lillehammer ligger godt under [redacted]

På ovennevnte bakgrunn mener partene at vilkåret i meldepliktforskriften § 3 nr. 3 bokstav a) også kan være oppfylt, dvs. at *«ingen av partene er aktive på det samme produktmarked og det samme geografiske marked (ingen horisontale overlapp) eller på et produktmarked i et forutgående eller etterfølgende ledd til et produktmarked, hvor en annen part opererer (ingen vertikale overlapp)»*. Dette fordi det i realiteten ikke foreligger overlappende markeder, jf. redegjørelsene ovenfor i punkt 6.1 til 6.3.

⁸ Kilde: Create-Solutions AS

7 Opplysninger om hvorvidt morselskapene fortsatt er virksomme på det samme markedet som fellesforetaket eller på et tidligere eller senere ledd i omsetningskjeden eller på et tilgrensende marked

Utstillingsplassen Eiendom AS og Espern Eiendom AS vil være aktive i samme marked fremover, dvs. boligutvikling i Hamar-regionen.

Partene antar at etableringen av Espern Eiendom AS ikke får betydning for omsetningen i Utstillingsplassen Eiendom AS for øvrig, fordi Espern Eiendom AS' virksomhet knyttet til boligutvikling i Hamar-regionen er begrenset til utviklingen av Espern bydel.

Partene er ikke aktive i et tidligere eller senere ledd i omsetningskjeden.

Etter partenes oppfatning er ikke avtalen konkurransebegrensende fordi transaksjonen ikke pålegger partene begrensninger i deres øvrige virksomhet, samt at transaksjonen gjelder et konkret joint-venture knyttet til et konkret utviklingsprosjekt i Espern bydel, jf. konkurranseloven § 10 tredje ledd.

Hamar / Stavanger, 20. desember 2021

Med vennlig hilsen

Smedvig Eiendom AS:

Utstillingsplassen Eiendom AS:

Odd Torland

Tron Sanderud

Jo Simen Drågen