

FORENKLET MELDING OM FORETAKSSAMMENSLUTNING

E C Dahls Eiendom AS sitt erverv av Brattørkaia AS, Brattørkaia 13B AS, Bispen AS, Dronningens gate 2 AS, Holtermanns veg 1-13 AS, Holtermanns veg utvikling AS, Holtermanns veg 70 AS og Kongens gate 87 AS

Oslo, 7. februar 2024
Ansvarlig advokat: Tom Rune Lian

Melder:

E C Dahls Eiendom AS
Org.nr. 967 543 551
PB 686 Sentrum
7407 Trondheim

Kontaktperson: Svein Erik Nordbotten
Tlf. +47 913 32 110
E-post: svein.erik.nordbotten@ecde.no

Melders representant:

Advokatfirmaet Wiersholm AS,
advokat Tom Rune Lian og
advokatfullmektig Caroline Svensson
Postboks 1400 Vika, 0115 Oslo
Tlf.: +47 210 210 00
E-post: trl@wiersholm.no /
cars@wiersholm.no

Målselskap:

Brattørkaia AS, Brattørkaia 13B AS, Bispen AS, Dronningens gate 2 AS, Holtermanns veg 1-13 AS, Holtermanns veg utvikling AS, Holtermanns veg 70 AS og Kongens gate 87 AS

Se **Vedlegg 1** for fullstendig informasjon

Målselskapets representant:

Advokatfirmaet BAHR AS
Kontaktperson: Ylva Kolsrud Lønvik
Tlf. +47 977 25 042
E-post: ylval@bahr.no

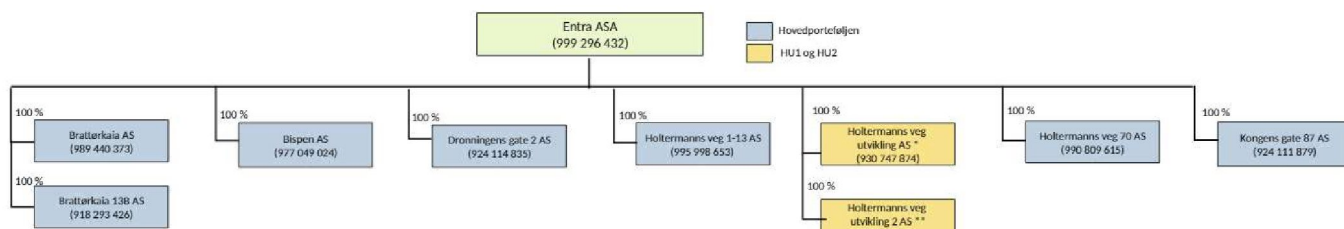
Innholdsfortegnelse

1.	INNLEDNING	3
1.1	Om partene og transaksjonen	3
1.2	Ingen negative konkurransemessige virkninger	4
2.	BESKRIVELSE AV FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN	4
2.1	Foretakssammenslutningens art	4
2.2	Strategisk og økonomisk rasjonale bak Transaksjonen	4
2.3	Faktiske og juridiske forhold som er av betydning for muligheten til å utøve avgjørende og varig innflytelse (kontroll) over foretakets virksomhet	5
3.	BESKRIVELSE AV PARTENE	5
3.1	E C Dahls Eiendom AS	5
3.1.1	Organisatorisk og juridisk struktur	5
3.1.2	Reitans virksomhetsområder	5
3.1.3	E C Dahls Eiendoms virksomhetsområder	6
3.2	Entra sin eiendomsportefølje i Trondheim	6
3.2.1	Organisatorisk og juridisk struktur	6
3.2.2	Virksomhetsområder	6
3.3	Partenes omsetning og driftsresultat siste regnskapsår	7
4.	BESKRIVELSE AV MARKEDER	8
4.1	Innledning	8
4.2	Markedsavgrensning	8
4.2.1	Relevant produktmarked	8
4.2.2	Relevant geografisk marked	9
4.3	Nærmere om markedet for utleie av næringseiendommer	9
4.3.1	Oversikt over markedet	9
4.3.2	Vanligste salgskanaler	9
4.3.3	Etterspørselsstruktur	10
4.3.4	Etableringsmuligheter	11
4.3.5	Forskning og utvikling	11
5.	FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN HAR INGEN NEGATIVE KONKURRANSEMESSIGE VIRKNINGER	12
5.1	Horisontalt overlapp	12
5.2	Vertikale forhold	12
5.3	Effektivitetsgevinster	13
6.	VIKTIGSTE KONKURRENTER, KUNDER OG LEVERANDØRER	13
6.1	Markedet for utleie av næringseiendommer	13
7.	SISTE ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP	13
8.	KONFIDENSIALITET	13

1. INNLEDNING

1.1 Om partene og transaksjonen

- (1) Foretakssammenslutningen gjelder E C Dahls Eiendom AS ("**E C Dahls Eiendom**") sitt erverv av Entra ASA's ("**Entra**", sammen med E C Dahls Eiendom omtalt som "**Partene**") eiendomsportefølje i Trondheim, som er eiet via Brattørkaia AS, Brattørkaia 13B AS, Bispen AS, Dronningens gate 2 AS, Holtermanns veg 1-13 AS, Holtermanns veg utvikling AS, Holtermanns veg 70 AS, Kongens gate 87 AS samt det nyetablerte selskapet som skal skilles ut fra Holtermanns veg utvikling AS (i fellesskap omtalt som "**Målselskapene**").



- (2) Eiendommene som overdras i Transaksjonen er nærings eiendommer som hovedsakelig består av kontorlokaler. Det er også noe areal i eiendomsporteføljen tilrettelagt for servering, frisør, museum/kultur, undervisning, samt forskning. For fullstendighetens skyld nevnes det at Brattørkaia 15A-B har butikkarealer på gateplan som i dag leies ut til sykkelverkstedet Brattørkaia Sykkel. Det er imidlertid snakk om et begrenset areal på 166 m² som opprinnelig var ment for kontorbruk.
- (3) På tidspunktet for gjennomføring av Transaksjonen er det fremdeles ett prosjekt under utvikling. Dette gjelder deler av eiendommen eid av Holtermanns veg 1-13 AS. I henhold til intensjonsavtalen datert 1. februar 2024, [REDACTED]

(4) [REDACTED]

- (5) Transaksjonen gjennomføres ved kjøp av 100 prosent av aksjene i Målselskapene ("**Transaksjonen**") med unntak av Holtermanns veg utvikling AS, hvor [REDACTED]

¹ 201 m² dersom fellesareal også inkluderes.

1.2 Ingen negative konkurransemessige virkninger

- (6) Partene har overlappende virksomhet innen utleie av næringseiendommer i Trondheimsregionen.
- (7) Partene anser at Transaksjonen ikke vil ha noen vesentlige virkninger i markedet. Konkurransetrykket i næringseiendomsmarkedet i Trondheimsregionen er betydelig, og Partene vil oppleve sterk konkurranse også etter gjennomføring av Transaksjonen.

2. BESKRIVELSE AV FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN

2.1 Foretakssammenslutningens art

- (8) I henhold til intensjonsavtalen datert 1. februar 2024 vil E C Dahls Eiendom erverve Entra sin eiendomsportefølje i Trondheim.

Vedlegg 2: Intensjonsavtale datert 1. februar 2024 (Konfidensielt)

- (9) Gjennom Transaksjonen vil E C Dahls Eiendom erverve enekontroll i Brattørkaia AS, Brattørkaia 13B AS, Bispen AS, Dronningens gate 2 AS, Holtermanns veg 1-13 AS, Holtermanns veg utvikling AS, Holtermanns veg 70 AS og Kongens gate 87 AS, samt det nyetablerte selskapet som skal skilles ut fra Holtermanns veg utvikling AS. Ervervet utgjør en meldepliktig foretakssammenslutning etter konkurranseloven § 17 første ledd bokstav b og utløser meldeplikt iht. konkurranseloven § 18 ettersom hver av Partene har en omsetning over 100 MNOK og en samlet omsetning over 1 milliard NOK i Norge.
- (10) Vilkårene for å inngi forenklet melding er oppfylt, ettersom Partenes markedsandel i alle tilfeller ikke overstiger 20%, uavhengig av hvilken markedsavgrensning som legges til grunn, jf. forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3, første ledd nr. 3 bokstav b. Det vises i denne forbindelse til redegjørelsen i avsnitt 5. Partene har imidlertid beskrevet Transaksjonen noe mer detaljert, for å legge til rette for en raskere behandling av konkurransemeldingen
- (11) I henhold til intensjonsavtalen datert 1. februar 2024 skal [redacted] ansatte følge med Transaksjonen. [redacted]
- (12) Transaksjonen planlegges gjennomført i Q2 2024, med unntak av byggeprosjektet som er omtalt i pkt. 3-4.
- (13) Foretakssammenslutningen er kun meldepliktig til Konkurransetilsynet, og gjennomføringen er betinget av tilsynets godkjenning.

2.2 Strategisk og økonomisk rasjonale bak Transaksjonen

- (14) Bakgrunnen for Transaksjonen er at E C Dahls Eiendom ønsker å utvide sin eiendomsportefølje i Trondheim. Selskapet ønsker å tilby et bredere utvalg av næringseiendommer til nåværende og potensielle kunder. Entra-porteføljen består av større enheter og vil således utgjøre et godt supplement til E C Dahls Eiendoms eksisterende portefølje, som hovedsakelig består av mindre enheter.

2.3 Faktiske og juridiske forhold som er av betydning for muligheten til å utøve avgjørende og varig innflytelse (kontroll) over foretakets virksomhet

- (15) Etter Transaksjonen vil E C Dahls Eiendom eie 100 prosent av aksjene i Brattørkaia AS, Brattørkaia 13B AS, Bispen AS, Dronningens gate 2 AS, Holtermanns veg 1-13 AS, Holtermanns veg 70 AS, Kongens gate 87 AS, Holtermanns veg utvikling AS² og selskapet som skal skilles ut fra Holtermanns veg utvikling AS, og dermed få enekontroll i nevnte selskaper, jf. kkr1 § 17.

3. BESKRIVELSE AV PARTENE

3.1 E C Dahls Eiendom AS

3.1.1 Organisatorisk og juridisk struktur

- (16) E C Dahls Eiendom er et heleid datterselskap av Reitan Eiendom AS ("**Reitan Eiendom**"), og inngår i et konsern med totalt 156 selskaper. Holdingselskapet Reitan AS ("**Reitan**") er toppselskapet i Reitan-konsernet og eier 72,23 prosent av aksjene i Reitan Eiendom, sammen med Odd Reitan Private Holding AS som eier henholdsvis 27,758 prosent. I tillegg eier Margrethe Reitan, Amalie Reitan, Kristoffer Reitan, Sunniva Reitan og Viktoria Reitan 0,002 prosent hver i selskapet.
- (17) Videre eier Reitan Eiendom 97 prosent av Måløy Brygge AS, 87 prosent av Rebus Medinvest AS, 72 prosent av Vestenfjeldske Eiendom AS, 70 prosent av Seljord Butikkeiendom 2 AS, 60 prosent 61 prosent av Andselv Næringstomt AS, 32 prosent av Dora Eiendom AS og 100 prosent av Christiania Areal AS, Reitan Eiendom Drift AS, Rebus Handelseiendom AS, Uno-X Eiendom Holding AS, Rebus Forvaltning AS, Refa Holding AS, Tjøme Butikkeiendom AS, Briskebyveien 48 AS og Holtet Butikkeiendom AS. Reitan Eiendom er også deltaker med fullt ansvar i 2log ANS som igjen eier 75 prosent av Relog AS. Av nevnte selskaper har Rebus Medinvest AS, Dora Eiendom AS og Relog AS eiendommer i Trondheim.
- (18) E C Dahls Eiendom eier 100 prosent av aksjene i Britannia Eiendom AS, Byhaven AS, E C Dahls Eiendom Drift AS og Pirsenteret AS. Pirsenteret AS eier på sin side 100 prosent av aksjene i Pirsenteret Drift AS.
- (19) Et organisasjonskart over Reitan-konsernet er inntatt som vedlegg til meldingen.

Vedlegg 3 Organisasjonskart for Reitan-konsernet

3.1.2 Reitans virksomhetsområder

- (20) Reitan er et holdingselskap som utøver aktivt eierskap gjennom selvstendige selskaper som har virksomhet innenfor detaljhandel, eiendom og kapital. Reitan består av selskapsområdene Reitan Retail, Reitan Eiendom og Reitan Kapital. Reitan arbeider med å videreutvikle selskapene, herunder gjennom å være en pådriver i arbeid med strategi, struktur, kultur og finansielle standarder.
- (21) *Reitan Retail* er et handelsselskap med virksomhet innenfor dagligvare, servicehandel og mobilitet i Norden og Baltikum. Reitan Retail har merkevarer som REMA 1000, Narvesen, R-kioski, Pressbyrån, Uno-X, YX og 7-Eleven.

² Se pkt. 5.

- (22) *Reitan Eiendom* har et fokus på sentrumseiendommer i Trondheim, Bergen og Oslo, i tillegg til logistikk- og industrieiendom i Skandinavia og handelseiendom i Skandinavia.
- (23) *Reitan Kapital* er et investeringsselskap som har ansvar for å forvalte overskuddslikviditet i Reitan, og investerer hovedsakelig i globale aksje- og rentefond. Unntak gjelder for modne selskaper med tilknytning til Trøndelag. Selskapet skal ivareta og utvikle finansielle verdier for Reitan ved siden av eksisterende områder.
- (24) Foruten om dette eier Reitan Britannia Hotel, et femstjerners fullservice-hotell i Trondheim.
- (25) For ytterligere informasjon om Reitan-konsernet, se <https://reitan.no/no>

3.1.3 E C Dahls Eiendoms virksomhetsområder

- (26) E C Dahls er et eiendomsselskap hvor virksomheten til selskapet og dets datterselskaper består i kjøp, salg, drift og utleie av næringseiendommer i Trondheim sentrum. Eiendommene inneholder kontorlokaler, lokaler egnet til undervisning, handel, bolig, hotell og restaurant. E C Dahls har rundt 90 eiendommer i sin portefølje, noe som tilsvarer ca. 388 000 m².
- (27) E C Dahls har hovedkontor i Trondheim.
- (28) For ytterligere informasjon om virksomheten til E C Dahls, se <https://ecde.no/>

3.2 Entra sin eiendomsportefølje i Trondheim

3.2.1 Organisatorisk og juridisk struktur

- (29) Målselskapene er heleide datterselskap av Entra; et børsnotert eiendomsselskap med 72 datterselskaper, som inngår i et konsern med totalt 105 selskaper.
- (30) En selskaps- og eiendomsoversikt for Målselskapene er inntatt som vedlegg til meldingen.

Vedlegg 4 Selskaps- og eiendomsoversikt for Målselskapene

3.2.2 Virksomhetsområder

- (31) Målselskapene eier følgende eiendommer³:
- Brattørkaia 12, 1917 kvm, byggeår 2019
 - Brattørkaia 13B, 6122 kvm, modernisert år 2023
 - Brattørkaia 14, 7180 kvm, byggeår 2010
 - Brattørkaia 15 A-B, 16 949 kvm, byggeår 2013
 - Brattørkaia 16, 11 217 kvm, byggeår 2018
 - Brattørkaia 17A, 17 761 kvm, byggeår 2019
 - Brattørkaia 17B, 19 644 kvm, byggeår 2009

³ Det fremgår av børsmelding 1. februar 2024 at 13 eiendommer inngår i Transaksjonen. Bakgrunnen for det er at Holtermanns veg byggetrinn 1 og byggetrinn 2 er behandlet som to ulike eiendommer. Videre er byggetrinn 3 holdt utenfor fordi det er i prosjekt / ikke ferdigstilt, og i tillegg selges på et senere tidspunkt.

- Dronningens gate 2, 5158 kvm, modernisert på 2000-tallet
- Holtermanns veg 1-13, BT1, 10 289 kvm, byggeår 2019
- Holtermanns veg 1-13 BT2, 18 126 kvm, byggeår 2022
- Holtermanns veg 1-13 BT3, 15 740 kvm, byggeår (est 2025)
- Holtermanns veg 70, 29 120 kvm, byggeår 2017
- Kongens gate 87, 7983 kvm, modernisert år 2023
- Prinsens gate 1: 33 848 kvm, modernisert år 2023

- (32) Målselskapene har virksomhet innenfor utleie av næringseiendom, herunder hovedsakelig kontorlokaler. Målselskapene er – som ledd i hovedvirksomheten – også aktive innenfor utvikling av eiendom til *egen utleie*.
- (33) Mer informasjon om Entra og Målselskapene er tilgjengelig på Entra sin hjemmeside, <https://www.entra.no/>

3.3 Partenes omsetning og driftsresultat siste regnskapsår

- (34) Tabellene nedenfor viser Partenes omsetning og driftsresultat i Norge i 2022.

Tabell 1: Melders omsetning og driftsresultat i Norge i 2022 (beløp i hele 1000)

Selskap	Omsetning	Driftsresultat
Reitan AS (konsern)	96 272 000	3 550 000
E C Dahls Eiendom AS ⁴	332 273	131 831

Tabell 2: Målselskapenes omsetning og driftsresultat i Norge i 2022 (beløp i hele 1000)

Selskap	Omsetning	Driftsresultat
Brattørkaia AS	155 506	88 236
Brattørkaia 13B AS	5 415	-863
Bispen AS	60 357	24 221
Dronningens gate 2 AS	7 979	3 595
Holtermanns veg 1-13 AS	25 066	7 384
Holtermanns veg utvikling AS ⁵	N/A	N/A
Holtermanns veg 70 AS	53 552	24 667
Kongens gate 87 AS	-16	-1 278
Målselskapene samlet	307 859	145 962

⁴ Merk at E C Dahls Eiendom AS inngår i tall knyttet til Reitan AS (konsern).

⁵ Selskapet er nystiftet og hadde ikke noen omsetning i 2022. Ikke-reviderte tall viser driftsinntekter på [redacted] kroner og et driftsresultat på [redacted] kroner.

4. BESKRIVELSE AV MARKEDER

4.1 Innledning

(35) Som fremgår av punkt 3.1.3 og 3.2.2 er Partene aktive innen utleie av næringseiendommer.

(36) Partene har også virksomhet innenfor eiendomsutvikling, som et naturlig ledd i det å eie, drive og leie ut næringseiendom. Ingen av Partene er imidlertid utvikingsselskaper som sådan, dvs. som utvikler eiendom med sikte på salg. Blant Målselskapenes eiendommer er det bare Holtermanns veg 1-13 som ikke er ferdigstilt. Det foreligger derfor ikke et reelt horisontalt overlapp innen utvikling av eiendom, og dette mulige markedet vil derfor ikke beskrives nærmere.

4.2 Markedsavgrensning

4.2.1 Relevant produktmarked

(37) EU-kommisjonen ("**Kommisjonen**") har i tidligere praksis vurdert separate markeder for (i) eiendomsutvikling, (ii) utleie av fast eiendom, (iii) eiendomsforvaltning og (iv) salg av fast eiendom.⁶

(38) Når det gjelder markedet for utleie av fast eiendom har Kommisjonen ved flere anledninger vurdert en snevrere markedsdefinisjon som omfatter utleie av lokaler til detaljhandel basert på størrelse. Kommisjonen har imidlertid latt konklusjonen stå åpen.⁷

(39) Kommisjonen har videre åpnet for at eiendomsmarkedet kan segmenteres ytterligere i separate markeder for boligeiendom og næringseiendom.⁸ For sistnevnte kategori har Kommisjonen også vurdert hvorvidt det bør etableres et skille knyttet til type kommersiell virksomhet som eiendommen benyttes til, herunder kontor, industri eller detaljhandel. Kommisjonen har også latt denne konklusjonen stå åpen.⁹

(40) Partene mener at det er gode grunner for å trekke et skille mellom utleie av boligeiendom på den ene siden, og utleie av næringseiendom på den andre siden. Skillet illustreres også av at det er sjeldent at aktører driver med utleie av både boligeiendom og næringseiendom/kommersiell virksomhet. Etter Partenes oppfatning er det imidlertid ikke grunnlag for en segmentering ut fra type kommersiell virksomhet (kontor, industri eller detaljhandel).

(41) Ettersom Partene har en samlet markedsandel under 20 prosent, er det ikke nødvendig å ta endelig stilling til avgrensningen av markedet. For fullstendighetens skyld oppgir vi både markedsandeler for utleie av næringseiendommer samt for utleie av kontorarealer, som er det snevreste markedet etter Kommisjonens praksis.

⁶ COMP/M.7203 avsnitt 13, COMP/M.6834 avsnitt 14, Case M.8229 avsnitt 13.

⁷ Se blant annet COMP/ M.7416 avsnitt 21, COMP/M.69834 avsnitt 14, COMP/M.7203 avsnitt 13.

⁸ COMP/M.8229, Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre, avsnitt 14, med videre henvisninger til COMP/M. 2863, Morgan Stanley/ Olivetti/ Telecom Italia/ Tiglio, avsnitt 19, COMP/ M. 3370, BNP Paribas/Atis Real International, avsnitt 9, COMP/M. 7663, DTZ/ Cushman and Wakefield, avsnitt 9.

⁹ Se blant annet COMP/M.6834. Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate, avsnitt 16 og COMP/M.8229, Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre, avsnitt 16.

4.2.2 Relevant geografisk marked

- (42) Kommisjonen har tidligere vurdert at markedene for utleie av fast eiendom, herunder også delsegmenter, kan være både nasjonale, regionale og lokale. Kommisjonen har imidlertid ikke tatt endelig stilling til om det er grunnlag for en slik oppdeling av markedet.¹⁰
- (43) Kommisjonen har i en tidligere avgjørelse som gjaldt utleie av lokaler for detaljhandel vurdert utstrekningen av et hypotetisk geografisk marked gjennom å ta utgangspunkt i en konkret by og en omkringliggende radius på 50 km. Kommisjonen tok imidlertid ikke endelig stilling til avgrensningsspørsmålet.¹¹
- (44) Partene er av den oppfatning at det relevante produktmarkedet er regionalt, uavhengig av om markedet avgrenses til utleie av næringsseiendom eller utleie av kontorlokaler. Med regionalt menes i denne forstand Trondheim kommune ("**Trondheimsregionen**"). Den regionale avgrensningen støttes også av erfaringer knyttet til hva som utgjør en normal og rimelig reisevei dels til/fra arbeidsplass, dels til/fra oppdrag knyttet til nevnte arbeidsplass.

4.3 Nærmere om markedet for utleie av næringsseiendommer

4.3.1 Oversikt over markedet

- (45) Utleiemarkedet for næringsseiendommer er sterkt påvirket av økonomiske forhold. I tider med økonomisk vekst vil etterspørselen etter næringsseiendommer øke, omvendt vil økonomisk nedgang være egnet til å redusere etterspørselen.
- (46) Markedet for utleie av næringsseiendommer er preget av et stort antall aktører, noe som gir kundene et bredt spekter av valgmuligheter. Markedet for utleie av kontorlokaler er modent. Størrelsen på det samlede kontorarealet i Trondheim per Q1 2023, ble målt til 1 684 000 m² fordelt på 500 bygg.¹² Det er imidlertid forventet en arealtilførsel på 160 000 m² de kommende årene. For 2023 ble det forventet en arealtilførsel på 63 000 m², etterfulgt av 37 000 m² i 2024 og ytterligere 58 000 m² i 2025.¹³
- (47) Tall hentet fra analyseverktøyet Create Solutions pr. 30. januar 2024 viser et totalt næringsareal på 4 481 423 m², hvorav kontorarealer er på 1 779 912 m². Det er da sortert på eksisterende bygningsmasse innenfor Trondheim kommune.
- (48) Melder anslår at den totale omsetningen på markedet for utleie av næringsseiendommer i Trondheim å være [REDACTED] i 2023. Når det kommer til markedet for utleie av kontorlokaler i Trondheim, estimerer Melder en total omsetning på rundt [REDACTED] i 2023.

4.3.2 Vanligste salgskanaler

- (49) Leiekontrakter inngås enten (i) ved direkte dialog mellom utleier og leietaker, eller (ii) med bistand fra profesjonelle utleiemeglere. Meglerne er da engasjert på vegne av utleier for å ta seg av utleieprosessen. I slike tilfeller er det meglerne som tar kontakt med potensielle leietakere og bistår i forhandlinger. Direkte anskaffelse (uten megler) inngås normalt dersom

¹⁰ Se blant annet COMP/M.8229, Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre, avsnitt 19.

¹¹ COMP/M.6400, ECE/Metro/MEC JV, avsnitt 44 og 77.

¹² Markedsrapport kontormarkedet i Trondheim Q1 2023 https://em1filer.no/?post_type=document&p=19341, s. 10.

¹³ https://2523116.fs1.hubspotusercontent-na1.net/hubfs/2523116/Market%20update/Markedsrapport_Winter%202023_LR_151123.pdf, s. 52.

det er tale om leieavtaler for mindre leieobjekter, under 500 m², eller der utleieprosessen utføres av egne ansatte hos utleier.¹⁴

4.3.3 Etterspørselsstruktur

- (50) Økte renter og usikkerhet om økonomisk vekst og sysselsetting påvirker etterspørselen etter kontorareal. Etter koronapandemien, hvor mange benyttet seg av hjemmekontor, har man likevel sett en utvikling i etterspørselen etter kontorarealer. Selv om arbeidsgivere ønsker å tilby en fleksibel arbeidshverdag, er det fortsatt et behov for at de ansatte har et felles møtested. Analyser viser at etterspørselen etter kontorlokaler har holdt seg på et høyt nivå gjennom 2023.¹⁵
- (51) Dagens arbeidsledighet er lav, og en høy andel av befolkningen er i jobb. Sammenlignet med perioden før koronapandemien, har det vært en oppgang i andelen sysselsatte i alle aldersgrupper.¹⁶ Sysselsettingsveksten innenfor typiske kontoryrker har særlig styrket seg de senere årene. Til tross for at Norges Bank har signalisert en stagnering av ansettelser i 2024, forventes dette å være av en beskjeden art. Det er derfor forventet at etterspørselen etter kontorlokaler også vil være høy de kommende årene.¹⁷
- (52) Kontorledigheten i Trondheim per januar 2023 lå på 4,6 prosent, noe som tilsvarer et areal på 77 000 m². Lavest var ledigheten rundt sentrum og i moderne bygg.¹⁸ Ledigheten påvirkes blant annet av effektiv tilgjengelighet, standard på lokalene og byggenes energieffektivitet.¹⁹
- (53) Trondheim kommune er også i gang med arbeid knyttet til kommuneplanens arealdel for 2022 til 2034. Denne delen av planen vil påvirke både ledighet og verdiutvikling av næringseiendom fremover. Kommunen ønsker med sitt arbeid å ta sterkere kontroll over hvor det skal bygges bolig- og næringseiendom i Trondheim.²⁰
- (54) Som nevnt i 4.3.1 forventes det høy arealtilførsel av kontorlokaler i Trondheim.²¹ Dette vil trolig føre til økt arealledighet og dermed også svakere leieprisutvikling.²² Trolig vil en betydelig andel av arealet i de nye byggene bli utleid til leietakere som ønsker å frigjøre plass i allerede utleide bygninger. Det er derfor forventet at ledigheten vil øke med et areal på 100 000 m², noe som vil gi en ledighet på 5,7 prosent. Denne prosentandelen gjenspeiler et stabilt marked.²³
- (55) I 2022 ble det signert 60 prosent mer kontorareal enn noe tidligere år, målt i antall kvadratmeter. Signeringsvolumet skyldes både sterk vekst, arealbehov, etterspørsel fra leietaker, og kontrakter med utløp i 2023 og 2024. Antall kontrakter med utløp tilsier at det

¹⁴ Veileder for kravspesifikasjon for leie av kontorarealer, Grønn Byggallianse, Norsk Eiendom, Enova, september 2016, s. 3.

¹⁵ https://2523116.fs1.hubspotusercontent-na1.net/hubfs/2523116/Market%20update/Markedsrapport_Winter%202023_LR_151123.pdf, s. 16. Analysen er knyttet til Stor-Oslo, men Partenes oppfatning er at etterspørselen har holdt seg på et høyt nivå også i Trondheimsregionen.

¹⁶ https://www.norges-bank.no/contentassets/f5a3457c0977418cabe1bc0064eb085b/ppr_2023-4.pdf?v=12142023091018, s. 30.

¹⁷ https://2523116.fs1.hubspotusercontent-na1.net/hubfs/2523116/Market%20update/Markedsrapport_Winter%202023_LR_151123.pdf, s. 16. Analysen er knyttet til Stor-Oslo men Partene mener at etterspørseltrendene som regel følger samme mønster i Trondheimsregionen.

¹⁸ Markedsrapport kontormarkedet i Trondheim Q1 2023 https://em1filer.no/?post_type=document&p=19341, s. 10.

¹⁹ Markedsrapport kontormarkedet i Trondheim Q1 2023, https://em1filer.no/?post_type=document&p=19341, s. 2.

²⁰ Markedsrapport kontormarkedet i Trondheim Q1 2023, https://em1filer.no/?post_type=document&p=19341, s. 12.

²¹ https://2523116.fs1.hubspotusercontent-na1.net/hubfs/2523116/Market%20update/Markedsrapport_Winter%202023_LR_151123.pdf, s. 52.

²² DNB Næringseiendom, 19/12/23, [Markedsrapport – Når vil markedet snu? – DNB Næringseiendom \(leietakerdnb.no\)](https://www.dnb.no/Markedsrapport-Nar-vil-markedet-snu?_ga=2.151123.151123.2023.12.19.151123)

²³ https://2523116.fs1.hubspotusercontent-na1.net/hubfs/2523116/Market%20update/Markedsrapport_Winter%202023_LR_151123.pdf, s. 52.

er først fra 2025 at det vil bli aktivitet med resignering av store leieforhold, da for innflytting i 2027.²⁴

- (56) Ved leieforhold skilles det mellom (i) tidsbestemte og (ii) tidsubestemte leieavtaler. Ved utleie av næringseiendommer er det vanlig praksis å benytte tidsbestemte leieavtaler. Det typiske ved slike avtaler er at utløpsdatoen avtales på forhånd, leieforholdet er oftest uoppsigelig og opphører uten særskilt oppsigelse på utløpsdatoen.²⁵
- (57) Ved utleie av kontorlokaler i Trondheimsregionen inngås det vanligvis leiekontrakter på 1 til 3 år. For nye leieforhold der utleier har investert i nye/rehabiliterede lokaler er det imidlertid vanlig med lengre leiekontrakter (opp til 10 år). Lengden på leiekontrakten henger også sammen med størrelsen på lokalet.
- (58) Aktører innenfor utleie av kontorlokaler er avhengig av å få leid ut sine lokaler. Derfor har leietakere en god forhandlingsstyrke. Kundene er alltid i en reell forhandlingsposisjon hvor det forhandles både på pris, endringer og faktorer som leietaker verdsetter i et leieforhold. Basert på signeringer fra 2023 ble det observert en oppgang i reforhandlinger fra hva som tidligere har vært normalt.²⁶

4.3.4 Etableringsmuligheter

- (59) Utleie av næringseiendommer krever visse investeringer. Hvilke investeringer som kreves avhenger av flere faktorer, blant annet eiendommens størrelse, beliggenhet og standard. Dersom man har investert i en næringseiendom som er egnet til utleie av kontorlokaler, er det lite som hindrer deg fra tilgang til markedet. De lave etableringshindringene gjenspeiles også av at markedet består av alt fra små private aktører til større profesjonelle aktører.
- (60) Det foreligger ingen regulatoriske hindringer som gjør det vanskelig for nye aktører å etablere seg i markedet.
- (61) Når det gjelder nyetableringer i markedet, vil det ikke være mulig å gi en dekkende forklaring for de siste tre årene. I Trondheimsregionen er det – som i alle andre byer – et mylder av mindre aktører, i tillegg til de store, som investerer i næringseiendom. E C Dahls Eiendom er uansett ikke kjent med noen større etableringer siste 3 år. Dette kan ha sin forklaring i pandemien.

4.3.5 Forskning og utvikling

- (62) Aktører som driver innenfor utleie av næringseiendom trenger ikke å drive forskning og utvikling selv, da det er mulig å kjøpe ferdige produkter og komponenter for å effektivisere og forbedre både forvaltningen, driften og vedlikeholdet av eiendomsporteføljen.
- (63) Med framveksten av PropTech (smartshusteknologi) er det et økende fokus på teknologi og digitalisering av eiendomsbransjen. Investeringer i PropTech kan lede til blant annet reduserte kostnader fordi eiendommen blir mer energieffektiv eller at manuelle arbeidsoppgaver automatiseres. Det kan videre øke leiertakertilfredsheten hvis teknologien fører til en forbedret hverdag.

²⁴ Markedsrapport kontormarkedet i Trondheim Q1 2023, https://em1filer.no/?post_type=document&p=19341, s. 18-19.

²⁵ Hellstrøm Christensen, Kim og Karijord, Peder, 2021, <https://ne.no/2021/04/29/fallgruver-ved-forlengelsesrettigheter/>

²⁶ https://2523116.fs1.hubspotusercontent-na1.net/hubfs/2523116/Market%20update/Markedsrapport_Winter%202023_LR_151123.pdf, s. 16. Analysen er knyttet til Stor-Oslo, men Partenes oppfatning er at dette også gjør seg gjeldende generelt i markedet.

- (64) Utviklingen knyttet til PropTech i næringseiendommer innebærer imidlertid ikke noen inngangsbarriere for nye aktører. Fremveksten av kostnadseffektiv teknologi innebærer at også mindre aktører kan benytte seg av slike løsninger.

5. FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN HAR INGEN NEGATIVE KONKURRANSEMESSIGE VIRKNINGER

5.1 Horisontalt overlapp

- (65) Partene har horisontalt overlappende virksomhet innenfor utleie av næringseiendom i Trondheimsregionen. For fullstendighetens skyld oppgis det også markedsandeler for et snevrere marked bestående av utleie av kontorlokaler i Trondheim kommune.
- (66) Dersom man tar utgangspunkt i totalt antall kvadratmeter *næringseiendom* i Trondheim (4 481 423 m²) har E C Dahls og Reitan Eiendom en markedsandel på [REDACTED] og Målselskapene en markedsandel på [REDACTED]. Samlet utgjør dette en markedsandel på [REDACTED].
- (67) Beregnet med utgangspunkt i totalt antall kvadratmeter *kontorareal* i Trondheim (1 779 912 m²), har E C Dahls og Reitan Eiendom en markedsandel på [REDACTED] og Målselskapene en markedsandel på [REDACTED]. Samlet utgjør dette en markedsandel på [REDACTED]²⁷.
- (68) Partene mener at det er riktig å beregne markedsandeler ut fra areal i gjeldende marked. En alternativ beregning med utgangspunkt i omsetning vil uansett etter Melders beste estimat resultere i en samlet markedsandel på under 20%²⁸ etter Transaksjonen, uavhengig av om markedet avgrenses til næringseiendom eller kontorlokaler.
- (69) Partene vil, også etter Transaksjonen, møte betydelig konkurranse fra en rekke konkurrenter, herunder fra [REDACTED]. I tillegg konkurrerer en rekke mindre aktører om små og mellomstore utleiekontrakter. Partene vil derfor ikke på noen måte ha mulighet til å utøve noen form for markedsrett etter Transaksjonen.
- (70) Det anslås for øvrig at det tilkommer ca. 160 000 m² nytt kontorareal i Trondheim i perioden 2023-2025. Dette tilsier at ovennevnte markedsandeler vil synke ytterligere i tiden fremover.
- (71) Transaksjonen vil derfor ikke ha noen negative konkurransemessige virkninger. Dette gjelder uavhengig av hvordan markedet avgrenses.

5.2 Vertikale forhold

- (72) For fullstendighetens skyld opplyses det om at et av lokalene som skal overtas inneholder butikkarealer som per nå leies ut til sykkelverkstedet Brattørkaia Sykkel. Dette er imidlertid et svært begrenset areal på 166 m², som opprinnelig er ment til kontorbruk. Ettersom lokalet ikke egner seg for salg av dagligvare, vil dette forholdet ikke utgjøre en mulig vertikal overlapp mellom markedet for utleie av næringseiendom og salg av dagligvare gjennom fysiske butikker.

²⁷ En tredjepart har kartlagt markedsandeler i markedet for utleie av kontorareal i Trondheim kommune på oppdrag av Entra. Oversikten – som bygger på tall hentet fra Create Solutions – viser en samlet markedsandel på [REDACTED]. Tallene avviker imidlertid fra Partenes egne tall og Partene mener at det vil være riktig å bruke tall fra egne forvaltningssystem, både mht kontorareal og totalareal. Create Solutions må ses på som et grovt analyseverktøy, og vil derfor kunne ha store avvik.

²⁸ [REDACTED]

- (73) Det påpekes at Partene uansett mener at utleie av lokaler ikke inngår som et ledd i verdikjeden for salg av dagligvare gjennom fysiske butikker. De fleste virksomheter er avhengig av å leie lokaler. Leie av lokaler er følgelig ikke noe som gjør seg særlig gjeldende for salg av dagligvare. Partene mener derfor at leie av næringslokaler ikke inngår som et ledd i verdikjeden for salg av dagligvare gjennom fysiske butikker. Dette hypotetiske vertikale forholdet vil derfor ikke bli omtalt nærmere.

5.3 Effektivitetsgevinster

- (74) For det tilfellet at det skulle bli nødvendig, vil Partene komme tilbake til spørsmålet om mulige effektivitetsgevinster.

6. VIKTIGSTE KONKURRENTER, KUNDER OG LEVERANDØRER

6.1 Markedet for utleie av næringseiendommer

- (75) En oversikt over Partenes viktigste konkurrenter, kunder og leverandører på markedet for utleie av næringseiendommer er vedlagt nedenfor.

Vedlegg 5: E C Dahls Eiendom AS' fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører (Konfidensielt)

Vedlegg 6: Målselskapenes fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører (Konfidensielt)

7. SISTE ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

- (76) Partenes årsrapport/årsregnskap for regnskapsår 2022 er inntatt som vedlegg i denne meldingen.

Vedlegg 7: Reitan AS

Vedlegg 8: Reitan eiendom AS

Vedlegg 9: E C Dahls eiendom AS

Vedlegg 10: Entra ASA

8. KONFIDENSIALITET

- (77) Denne melding samt vedlegg merket "konfidensielt" inneholder opplysninger som det er av konkurransemessig betydning å hemmeligholde. I meldingen er de aktuelle opplysningene merket med gul utheving. Disse opplysningene må behandles med streng konfidensialitet og unntas offentlighet i sin helhet, jf. forvaltningslovens § 13 første ledd nr.2.

- (78) En nærmere begrunnelse for hvorfor de aktuelle opplysningene må unntas offentligheten er vedlagt melding.

Vedlegg 11: Begrunnelse for hemmelighold

Vi ber om at Konkurransetilsynet tar kontakt med oss dersom tredjeparter ber om innsyn i meldingen, og at slik kontakt tas før innsyn ev. gis.

Med vennlig hilsen

for Advokatfirmaet Wiersholm AS

Caroline Svensson
cars@wiersholm.no