

FORENKLET MELDING AV FORETAKSSAMMENSLUTNING

MELLOM

MESTERGRUPPEN AS

OG

DELER AV KONKURSBOENE TIL BP GRUPPEN NORGE AS MED DATTERSELSKAPER

22. mai 2024

Inneholder konfidensiell informasjon

1 INNLEDNING OG OPPSUMMERING

Denne meldingen gjelder Mestergruppens avtale med boene etter Boligpartner-konkursene om å erverve ulike aktiva, rettigheter og forpliktelser fra flere av BP Gruppens konkursbo, i hovedsak tilknyttet kjedekonseptet/ grossistvirksomheten som før konkursen leverte tjenester og byggevarer til BP Gruppens kjedemedlemmer. Mestergruppen overtar også etter avtale med [REDACTED] [REDACTED] Avtaler med kjedemedlemmene er ikke en del av transaksjonen, og som følge av konkursen er de ansatte i BP Gruppen sagt opp og vareleveranser og byggevirksomhet i Boligpartner-systemet stanset opp.

Meldingen inngis i forlengelse av Mestergruppens søknad om unntak fra gjennomføringsunntaket inngitt til Konkurransetilsynet 16. mai 2024, som redegjør i detalj for hvorfor en rask gjennomføring av transaksjonen er nødvendig for å ivareta interessene til ansatte, kunder, panthavere og involverte entreprenører, og derigjennom legge til rette for at verdiene blir ivaretatt og driften av Virksomheten videreført i en struktur som har kapasitet og kompetanse til å håndtere og ferdigstille eksisterende prosjekter og starte utviklingen av nye.

Transaksjonen gir kun opphav til helt minimale horisontale og vertikale overlapp.

2 KONTAKTINFORMASJON

2.1 Melder

Navn: Mestergruppen AS
Organisasjonsnummer: 928 050 475
Adresse: Nils Hansens vei 8, 0667 Oslo
Postadresse: Postboks 6197 Etterstad, 0602 Oslo
Telefonnummer: 907 33 033
E-postadresse: mikkel.sandvik@mestergruppen.no

Kontaktperson(er) for melder: Advokatfirmaet Thommessen AS
v/ Eivind Vesterkjær og Hanna Håberg
Adresse: Ruseløkkveien 38, 0251 Oslo
Postadresse: Postboks 1484 Vika, 0116 Oslo
Telefonnummer: 909 66 843 / 482 32 995
E-postadresse: eve@thommessen.no / hbg@thommessen.no

2.2 Øvrig involvert foretak

Navn: Deler av konkursboene til BP Gruppen Norge AS med datterselskaper
Organisasjonsnummer: 933 401 87
Kontaktperson: Bostyrer Stine Dalenhag Snertingdalen, Kvale Advokatfirma
Postadresse: Postboks 1752 Vika, 0122 Oslo

Telefonnummer: 922 89 921
E-postadresse: ss@kvale.no

3 BESKRIVELSE AV FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN

Denne meldingen inngis til Konkurransetilsynet i medhold av konkurranse-loven § 18, jf. § 17 på vegne av Mestergruppen AS ("**Mestergruppen**").

Meldingen gjelder Mestergruppen sitt erverv ("**Transaksjonen**") av deler av virksomheten ("**Virksomheten**") som tidligere har blitt drevet av BP Gruppen Norge AS og dets datterselskaper ("**BP Gruppen**") fra de respektive selskapenes konkursbo ("**Boene**"). Meldingen inngis i forlengelse av Mestergruppens søknad om unntak fra gjennomføringsforbudet for Transaksjonen datert 16. mai 2024 ("**Søknaden**"):

Vedlegg 1: Søknad om unntak fra gjennomføringsforbudet datert 16. mai 2024

Transaksjonen er et resultat av felles forhandlinger mellom Mestergruppen og Boligbyggeren AS ("**Boligbyggeren**") på den ene side og Boene på den andre side, som kulminerte i en avtale om kjøp av deler av den tidligere virksomheten til BP Gruppen for totalt 13 millioner kroner ("**Salgsavtalen**").

Mestergruppen og Boligbyggeren skal etter gjennomføringen av Salgsavtalen fordele deler av den tidligere virksomheten til BP Gruppen mellom seg iht. avtale datert 15. mai 2024, som nedfeller Mestergruppen og Boligbyggerens forutgående, muntlige avtale om å gjennomføre kjøpet fra Boene i fellesskap, for så å dele virksomheten seg imellom ("**Delingsavtalen**").

Salgsavtalen, Delingsavtalen og kjennelsene om åpning av konkurs i de ulike selskapene i BP Gruppen var vedlagt Søknaden som Vedlegg 1, 2 og 3, og vedlegges ikke på ny her.

Som følge av Delingsavtalen, innebærer Salgsavtalen ingen selvstendig foretakssammenslutning, mens Mestergruppens og Boligbyggerens etterfølgende erverv av sine respektive deler av virksomheten vil utgjøre hver sin foretakssammenslutning, jf. Europakommisjonens Jurisdictional Notice para. 29 flg.

Denne meldingen gjelder kun Mestergruppen sitt planlagte erverv av Virksomheten fra Boene (i fellesskap "**Partene**"), og berører i så måte ikke transaksjonen mellom Boligbyggeren og Boene, som ikke overstiger meldepliktstersklene i konkurranse-loven § 18.¹

Vi understreker at Virksomheten slik den fremstår etter konkursen ikke er noe "going concern". Det Mestergruppen skal overta, er ulike aktiva, rettigheter og forpliktelser som erverves fra en rekke konkursbo. Som følge av konkursen er Virksomhetens byggevirksomhet stanset opp, ansatte er sagt

¹ Se nærmere om dette i søknad om unntak fra gjennomføringsforbudet – erverv av deler av virksomheten til BP Gruppen Norge AS i konkurs, datert 15. mai 2024, punkt 1.5.

opp, de fleste panthaverne er ikke en del av Transaksjonen, og videreføring av Virksomheten forutsetter forhandlinger med og inngåelse av avtaler med ulike tredjeparter, herunder kjøpere av boliger under bygging, panthavere, forhandlere, leverandører og arbeidstakere.

Virksomheten som Mestergruppen skal overta i henhold til Delingsavtalen, omfatter blant annet aktiva tilknyttet kjedekonseptet/grossistvirksomheten, som før konkursen leverte tjenester og byggevarer til BP Gruppens kjedemedlemmer.² Denne delen av BP Gruppens virksomhet hadde basert på foreliggende opplysninger en omsetning på [REDACTED] kroner i 2023.³ I tillegg skal Mestergruppen-konsernet [REDACTED]

[REDACTED] Basert på tilgjengelig informasjon, hadde disse prosjektene en [REDACTED] på tidspunktet for konkursene.⁴

Mestergruppen er eid av Ferd AS.⁵ Samlet omsetning for Ferd AS og virksomheten som erverves fra Boene var langt over 1 milliard kroner i 2023. Mestergruppens erverv av Virksomheten er dermed meldepliktig til Konkurransetilsynet.⁶

4 VILKÅRENE FOR Å INNGI FORENKLET MELDING ER OPPFYLT

Det er minimale horisontale overlapp mellom Mestergruppen og Virksomheten innen boligutvikling og oppføring av boliger og innkjøp og grossistsalg av byggevarer. Videre er det en minimal vertikal relasjon mellom markedet for innkjøp av byggevarer til byggeplass og oppstrømmarkedene for (i) grossistsalg av byggevarer og (ii) salg av byggevarer fra byggevarerhus, hvor Mestergruppen er tilstede. Vilklårene for forenklet melding er oppfylt, jf. forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3. Det horisontale overlappet gir ikke opphav til en samlet markedsandel som overstiger 20 %, og det vertikale overlappet gir ikke opphav til en enkeltvis eller samlet markedsandel som overstiger 30 %, jf. forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3 første ledd nr. 3 bokstav b og c, jf. andre ledd bokstav f.

² Kjedemedlemmene (forhandlerne) er selvstendige byggmestre og eiendomsutviklere. På tidspunktene for konkursene var det totalt 37 forhandlere i MP gruppen, herunder 24 forhandlere i Bolig Partner AS, 8 forhandlere i Skalahus AS, og 5 i Archihus AS.

³ I tillegg leverte BP Gruppens grossistvirksomhet tjenester og byggevarer til BP Gruppens 13 egneide regionskontorer.

⁴ I følge tilgjengelig informasjon, skal de [REDACTED] prosjektene ha en total omsetning [REDACTED]

[REDACTED] Det er uklart for Mestergruppen hvilket år denne omsetningen falt på.

⁵ Se: <https://ferd.no/>.

⁶ Mestergruppen er eid av Ferd AS og samlet omsetning for Ferd AS og virksomheten som erverves fra Boene var langt over 1 milliard kroner i 2023.

5 BESKRIVELSE AV DE INVOLVERTE FORETAKENE OG FORETAK I SAMME KONSERN

5.1 Mestergruppen AS (kjøper)

5.1.1 Ferd AS

Mestergruppen er eid av Ferd MG Holding AS med ca. 75 % av , som igjen er eid av Ferd AS ("**Ferd**") med ca. 96 %. Ferd er et familieeid investeringselskap. Selskapet er organisert i seks forretningsområder:

- **Ferd Capital** investerer i både privateide og børsnoterte selskaper, samt andre kapitalinstrumenter. Per 1. april 2022 hadde Ferd Capital eierandeler i Aibel, Brav, Broodstock Capital, Fjord Line, Fürst, Interwell, Mestergruppen, Mnemonic, Norkart, Servi, Simployer og Try. I tillegg har Ferd Capital eierinteresser i de børsnoterte selskapene Benchmark Holdings, Boozt, Elopak og Nilfisk. En nærmere beskrivelse av investeringene er tilgjengelig her: <https://ferd.no/capital/vare-virksomheter/>.
- **Ferd Eiendom** har virksomhet innen aktiv utvikling, forvaltning og gjennomføring av miljøvennlige bolig- og næringseiendomsprosjekter.⁷
- **Ferd Ekstern Forvaltning** investerer i fond som gir konsernet internasjonal eksponering.
- **Ferd Invest** investerer i nordiske børsnoterte selskaper, med en portefølje på inntil 25 investeringer.
- **Ferd Impact Investing** investerer i tidligfase-selskaper som har potensiale til å både levere en positiv effekt på FNs bærekraftsmål og risikoustert avkastning, særlig innen fornybar energi, proptech og akvakultur. Investeringene skjer primært gjennom fond og andre former for partnerskap.
- **Ferd Sosiale entreprenører** investerer i sosiale entreprenører og den aktive porteføljen besto per 31. desember 2020 av 11 selskaper, blant annet Atlas, Auticon og Forskerfabrikken.

Mer informasjon om Ferd er tilgjengelig her: <http://www.ferd.no>.

5.1.2 Mestergruppen AS

Mestergruppen er morselskapet i et norsk konsern med aktiviteter innen byggevarehandel, overflatebehandling, VVS, og huskjededrift for boligentreprenører og eiendomsutvikling. Konsernets primære virksomheter knytter seg til innkjøp av byggevarer (avtalegrossist), drift av byggevarekjeder, drift av huskjeder, og utvikling av næringseiendom (ikke bolig- og fritidseiendom).

⁷ En oversikt over Ferd Eiendoms pågående boligprosjekter er tilgjengelig her:

https://ferdeiendom.no/bolig/?gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw6auyBhDzARIsALIo6v9L05ZUD-ydraGoA4RFGP9jrS8Z0JGjZhD1Si9Zfv_NqD6Tr80KLeUaAqj1EALw_wcB

Mestergruppen er eid av Ferd MG Holding AS med ca. 75,8 %, og av en rekke mindre aksjonærer, hvorav de største er Byggtorget MG Holding AS (eies av medlemsbedrifter i Byggtorget) med ca. 6,7 %, Ski Bygg Gruppen Invest AS med 3,5 %, og Kronsteingruppen Invest AS med ca. 2,1 %. Mestergruppen har hovedkontor i Oslo, og virksomhet i Norge og Sverige.

Mestergruppens virksomhet drives gjennom følgende datterselskaper:

- **Mestergruppen Byggevare AS:** Selskapets primære virksomhet er å tilby både frittstående byggevarehandlere og byggmestere, samt mindre og mellomstore entreprenører, stordriftsfordeler gjennom sentrale innkjøpsavtaler (som "avtalegrossist") for byggevarer, produktutvikling, markedsføringsbistand og salgshjelp. Mestergruppen har gjennom sine byggevarekjeder Byggtorget, Byggeriet og XL-BYGG til sammen 219 frittstående kjedemedlemmer (byggevarehus) og 33 egneide byggevarehus.⁸

Mestergruppen Byggevare AS eier Mestergruppen Arkitekter AS, som tilbyr arkitekt- og prosjekteringstjenester, og 37 % av aksjene i Knatterudfjellet Trelast AS.

- Mestergruppen eier huskjedene **Mesterhus, Systemhus, Nordbohus og Blink Hus**. Kjeden tilbyr sine frittstående kjedemedlemmer (byggmester- og tømmerbedrifter) stordriftsfordeler gjennom sentrale innkjøpsavtaler for byggevarer, produktutvikling, markedsføringsbistand og opplæring/erfaringsutveksling innen byggefaget, tekniske forskrifter mv.⁹
- **Saltdalshytta AS:** Selskapet driver i hovedsak virksomhet innen produksjon, salg og bygging av hytter.
- **Pretre AS:** Selskapet produserer og selger prefabrikkerte trekonstruksjoner, herunder takstoler, bjelkelag og precut.
- **Malorama AS:** Selskapet har virksomhet innen grossist- og detaljistsalg av produkter til overflatebehandling.
- **VVS Norge AS:** Selskapet fungerer som sentralledd for kjedekonseppter for selvstendige VVS-entreprenører og rørleggerbedrifter med og uten butikkutsal, som driver faghandelsvirksomhet og/eller yter håndverkertjenester innen VVS, ventilasjon og tilknyttede fag til privat- og/eller bedriftskunder.

⁸ De frittstående byggevareutsalgene tilknyttet Mestergruppens byggevarekjeder er i konkurranserettslig forstand selvstendige foretak som kontrolleres av sine respektive eiere og profittmaksimerer i sine lokale markeder.

⁹ Også kjedemedlemmene i Mestergruppens huskjeder selvstendige foretak i konkurranserettslig forstand. Se nærmere om dette i punkt 5.1.3 under.

- **Mestergruppen Næringseiendom AS:** Selskapet driver, kjøper, selger og utvikler næringseiendom.
- **Mestergruppen Eiendom AS:** Selskapet driver med kjøp, salg og forvaltning av boligeiendom og aksjer.
- **Mestergruppen Sverige AB:** Selskapet (med datterselskaper) eier og driver XL-BYGG, Bolist, Colorama og Happy Homes, samt Mestergruppen Logistik AB i Sverige. Mestergruppen eier ca. 73 %, mens resterende aksjer eies av medlemmene.

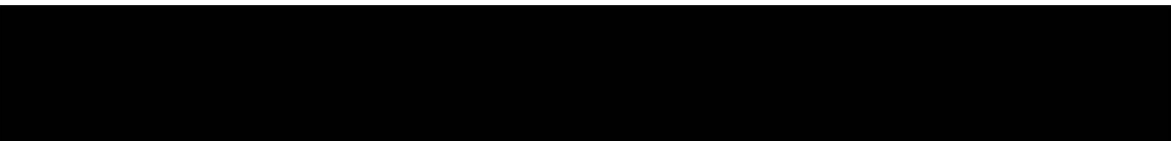
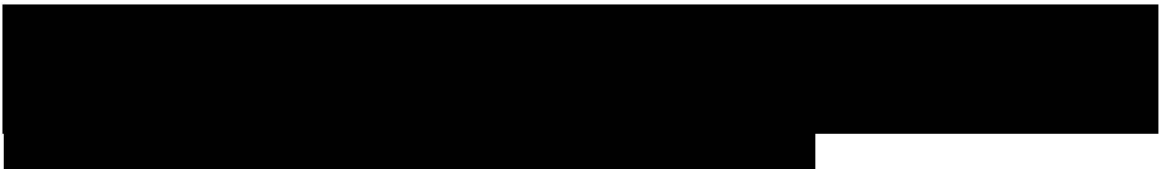
Mestergruppen er medlem av Boligprodusentenes Landsforening (NHO).

Mer informasjon om Mestergruppen er tilgjengelig her: <http://www.mestergruppen.no>

5.1.3 *Kjedemedlemmene tilknyttet Mestergruppen er selvstendige markedsaktører*

Som nevnt under punkt 5.1.2 over, eier Mestergruppen huskjedene Mesterhus, Systemhus, Nordbohus og Blink Hus ("**huskjedene**"). Huskjedene tilbyr sine frittstående kjedemedlemmer (byggmester- og tømmerbedrifter) stordriftsfordeler gjennom sentrale innkjøpsavtaler.

Det enkelte medlem i huskjedene bestemmer sin egen forretningsstrategi, og styrer selv sin prissetting til husekjøpere/byggherrer – kjeden sentralt er ikke involvert i slike beslutninger. Kjedekontoret forhandler innkjøpsavtaler med aktuelle byggevarerleverandører, men medlemmene velger selv hvilke innkjøpsavtaler de vil handle på. Selv om byggevarer inngår som en innsatsfaktor i et prosjekt, utgjør byggevarer sjeldent mer enn 20 % av kostnaden i et prosjekt. Det betyr at Mestergruppens forhandling av innkjøpsavtaler i begrenset grad påvirker medlemmenes kostnadsbase og priser.



Følgelig gir ikke kjedeavtalene Mestergruppen mulighet til å utøve innflytelse over medlemsbedriftenes overordnede strategiske beslutninger eller markedsadferd. Huskjedene er dermed selvstendige foretak i konkurranserettslig forstand, og virksomheten til huskjedene skal ikke tilregnes Mestergruppen.

5.2 Virksomheten

Transaksjonen gjelder deler av konkursboene til BP Gruppen og dets datterselskaper. For oversiktens og sammenhengens skyld, gir vi nedenfor en beskrivelse av BP Gruppen slik den fremsto før konkursen.¹⁰

BP Gruppen var et norsk konsern med hovedvirksomhet innen produksjon og salg av ferdighus. Siden etableringen i 1993, leverte Boligpartner bolig- og fritidseiendom i egen regi (boligbygging), samt tjenester innen tegning, prosjektering og logistikk til privatkunder og Boligpartnerkjedens selvstendige forhandlere.

BP Gruppen har hatt hovedkontor i Hamar, og gjennom sine heleide datterselskaper hatt lokale salgskontorer i store deler av Norge¹¹ De lokale salgskontorene bestod av både egneide distriktskontorer og et nettverk av selvstendige kjedemedlemmer (eiendomsutviklere og byggmestere/entreprenører), som tilbød boliger- og fritidsboliger gjennom BP Gruppens forhandlerkonsept.¹²

BP Gruppen hadde følgende heleide datterselskaper:

¹⁰ Vi understreker for ordens skyld at Boene har noe begrenset kunnskap om BP Gruppen Norge AS tidligere juridiske og organisatoriske struktur, herunder virksomhetsområdene til de konkursrammede datterselskapene. Fremstillingen i dette punkt 5.2 er derfor i stor grad basert på offentlig tilgjengelig informasjon.

¹¹ Se: <https://boligpartner.no/forhandlere>

¹² Forhandleravtalene er ikke del av Transaksjonen.

- **Bolig Partner AS:** Selskapet leverte arkitekttegnede hus, hytter, leiligheter og flermannsboliger innenfor ferdighuskonseptet. Gjennom egneide distriktskontor og forhandlere hadde selskapet salgskontorer i Agder, Akershus, Buskerud, Innlandet, Møre og Romsdal, Nordland, Østfold, Rogaland, Telemark, Troms, Trøndelag, Vestfold og Vestland. Bolig Partner AS hadde følgende heleide datterselskaper:
 - **Bolig Partner Prosjekt AS:** Selskapets virksomhet omfattet prosjektene som Bolig Partner AS gjennomførte i egenregi, herunder prosjektering, utbygging, og salg.
 - **Boligpartner Trehusene AS:** Selskapet leverte et eget lavblokk-konsept for treblokker i tre til fire etasjer med flere boenheter. Selskapet eide også 100 % i **Boligpartner Trehusene Drift AS**, som har drevet med samme type konsept som Boligpartner Trehusene AS, men avgrenset til BP Gruppens prosjekter i egenregi.
 - **BUL Holding AS:** Selskapets vedtektsfestede formål var å eie aksjer i andre selskaper, utleie av eiendom, samt annen virksomhet som naturlig står i forbindelse med dette.¹³
 - **Ørsta Byggservice AS:** Selskapets vedtektsfestede formål var utleie av maskiner og utstyr, utleie av fast eiendom, salg av ferdighus, deltakelse i andre selskap, samt beslektede oppgaver og annen økonomisk virksomhet.¹⁴
- **Skalahus AS:** Selskapet hadde virksomhet innen boligsutvikling og prosjektbygging, og tilbyr ferdige eneboliger, flermannsboliger og hytter. Gjennom egneide distriktskontor og forhandlere hadde selskapet salgskontorer i Akershus, Innlandet, Møre og Romsdal, Nordland, Østfold og Telemark. Mer informasjon er tilgjengelig på <https://skalahus.no/>
- **Archihus AS:** Selskapet leverte ferdige hus, hytter og prosjektboliger. Gjennom egneide distriktskontor og forhandlere hadde selskapet salgskontorer i Akershus, Buskerud, Innlandet, Østfold og Vestfold. Mer informasjon om Archihus AS er tilgjengelig på <https://archihus.no/>
- **Tomtepartner Norge AS:** Selskapet hadde virksomhet innen tomteutvikling, prosjektering og prosjektledelse. Selskapet hadde to avdelinger, en for region Vest og en for Øst. Mer informasjon er tilgjengelig her: <https://www.tomtepartnernorge.no/>
- **Horisont Boliger AS:** Selskapet leverte et merkevarekonsept for eneboliger, men hadde ikke vært i drift de siste to årene før konkursen og var i praksis lagt ned.

¹³ Se: <https://data.brreg.no/enhetsregisteret/oppslag/enheter/980380394>

¹⁴ Se: <https://data.brreg.no/enhetsregisteret/oppslag/enheter/985010196>

- **Oppgjørs Partner AS:** Selskapets vedtektsfestede formål var å formidle tjenester i forbindelse med eiendomsoppgjør.¹⁵
- **Leite Howden Ark- og ingeniørkontor AS:** Selskapet hadde virksomhet innen salg av ingeniør- og arkitekttjenester. Mer informasjon er tilgjengelig her: <https://www.leiteoghowden.no/>.

Mer informasjon om BP Gruppen er (foreløpig) tilgjengelig her: <https://boligpartner.no/>

6 OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT I NORGE SISTE REGNSKAPSÅR (2023)

Tabell 1: Partenes omsetning og driftsresultat i Norge siste regnskapsår (2023)

Navn	Omsetning (NOK)	Driftsresultat (NOK)
Ferd AS		
(selskap)	4 289 millioner	3 935 millioner
(konsern)	32 063 millioner	4 499 millioner
Mestergruppen AS	17 745 millioner	141 millioner
Virksomheten	Ca. 123 millioner ¹⁶	Ikke tilgjengelig

7 INGEN BERØRTE MARKEDER

7.1 Innledning

Det er et minimalt overlapp mellom Partenes aktiviteter innen (i) boligutvikling og oppføring av boliger og (ii) innkjøp og grossistsalg av byggevarer. For det tilfelle at Konkurransetilsynet mot formodning skulle vurdere et separat hypotetisk marked for (iii) kjede-/forhandlerkonsepter for oppføring av boliger, vil partene i tillegg ha overlappende virksomhet i et slik marked. Som det vil fremgå av dette punkt 7, anser likevel Partene det klart at Transaksjonen ikke kan ha noen negative virkninger på konkurransen i noe marked, ettersom den kun vil resultere i en minimal konsentrasjonsøkning.

7.2 Boligutvikling og oppføring av boliger

7.2.1 Innledning

Partene har overlappende aktivitet innen boligutvikling og oppføring av bolig. Mens BP Gruppen har hatt sin hovedvirksomhet innen produksjon og salg av ferdighus, er Mestergruppen i svært liten grad

¹⁵ Se: <https://data.brreg.no/enhetsregisteret/oppslag/enheter/917994854>

¹⁶ I tillegg kommer eventuell omsetning i 2023 i de [redacted] som Mestergruppen Eiendom [redacted] jf. fotnote 4 ovenfor. Som redegjort for i Søknaden har konkursbehandlingen vært krevende. De tilgjengelige omsetningstallene er derfor usikre, men antas å være representative.

aktiv innen dette markedet gjennom sine datterselskaper Mestergruppen Eiendom og Saltdalshytta, samt gjennom Ferd Eiendom.

7.2.2 Markedsavgrensning

EU-kommisjonen har tidligere funnet at eiendomsmarkedet kan segmenteres i (i) utleie av eiendom, (ii) eiendomsutvikling, (iii) eiendomsforvaltning, og (iv) eiendomseierskap.¹⁷ EU-kommisjonen har også tidligere åpnet for at eiendomsmarkedet kan segmenteres basert på bruken av bygningen, nemlig markedet for boligeiendom til boligformål og markedet for kommersiell eiendom til næringsformål.¹⁸ Hva gjelder den geografiske rekkevidden av markedene, har EU-kommisjonen tidligere vurdert om markedene for eiendom er nasjonale, regionale eller lokale i omfang, uten å konkludere.¹⁹ For formålet med denne meldingen, anser Partene det ikke nødvendig å avgrense et endelig produktmarked, siden Transaksjonen uansett ikke vil ha noen negativ innvirkning på konkurransen.

7.2.3 Konkurransanalyse

Transaksjonen vil kunne føre til en minimal økning i Mestergruppens andel av markedet for boligutvikling og oppføring av boliger.

I følge tall fra Prognosesenteret bygges det vanligvis mellom 25 000 og 30 000 boliger i Norge hvert år.²⁰ Som følge av den økonomiske situasjonen ble det i 2023 igangsatt ca. 15 000 boliger. Gjennom sine datterselskaper Mestergruppen Eiendom og Saltdalshytta utviklet og solgte Mestergruppen ca. 100 boliger i 2023. I tillegg er Ferd Eiendom er i begrenset grad involvert i boligutvikling, primært i Oslo-området, med omtrent 150 – 200 boliger årlig. Mestergruppen estimerer derfor å ha en [REDACTED] markedsandel på [REDACTED] % i et nasjonalt marked.²¹ BP Gruppen har etter det Mestergruppen er kjent med bygget [REDACTED] boliger pr år over hele landet, hvorav [REDACTED]²² i egenregi (primært i byene i Rogaland og rundt om i Innlandet), noe som tilsvarer en markedsandel på ca. [REDACTED] % på landsbasis.²³

Selv i snevrest tenkelige lokale markeder, vil Partenes overlapp være minimalt. De [REDACTED] som Mestergruppen skal overta fra Boet er lokalisert i [REDACTED] Hverken

¹⁷ Se M.10992 Kaufland Immobilien/SCP Real Assets, M.6834 Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookegate avsnitt 14 og M. 2825 Fortis AG SA/Bernheim-Comofi AS avsnitt 7-9.

¹⁸ Se M.6834 Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookegate, avsnitt 16, M. 2825 Fortis AG SA/Bernheim-Comofi AS, og M.2110 Deutsche Bank/SEI/JV.

¹⁹ Se M. 2825 Fortis AG SA/Bernheim-Comofi AS avsnitt 9 and M.6834 Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookegate avsnitt. 21-22.

²⁰ Boligbehovet tilsier også en normal produksjon mellom 25 000 og 30 000 boliger per år. I Som følge av etterspørselsfall pga. renteutviklingen, ble det i 2023 igangsatt et lavere antall boliger enn normalt, herunder ca. 15 000.

²¹ EU-Kommisjonen har tidligere vurdert om markedet for eiendomsutvikling er nasjonalt, regionalt eller lokalt i utstrekning, uten å konkludere endelig, se f.eks. M. 2825 Fortis AG SA / Bernheim-Comofi AS avsnitt. 9 and M.6834 Goldman Sachs / TPG Lundy/Brookegate avsnitt 21-22.

²² Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at antall prosjekter i egenregi er nedjustert fra estimatet i Søknaden (ca. [REDACTED] som følge av at det er fremkommet mer presis informasjon om BP Gruppens virksomhet.

²³ De øvrige boligene ble bygget av BP Gruppens selvstendige forhandlere.

Mestergruppen eller Ferd har prosjekter i eller i nærheten av [REDACTED] eller [REDACTED]²⁴ Det foreligger dermed ikke noe overlapp i disse hypotetiske lokale markedene.

Mestergruppen og Ferd Eiendom har derimot et felleseid prosjektselskap på Bråtejordet/Strømmen i Lillestrøm. Det er ca. 2,5 mil mellom dette prosjektet og Boligpartners prosjekt på [REDACTED] og de to prosjektene inngår etter Mestergruppens vurdering neppe i samme lokalkmarked. I den grad man anser de to prosjektene for å inngå i det samme geografiske markedet, er det i lys av det totale tilbudet av prosjekter i [REDACTED] regionen og Akershus usannsynlig at Transaksjonen vil gi Mestergruppen/Ferd en markedsandel innen boligutvikling og oppføring av boliger som overstiger 20 % i noe geografisk marked som omfatter Partenes prosjekter i denne regionen. Statistikk fra Boligprodusentene for 2023 viser at det ble solgt 2 661 boenheter og igangsatt 2 273 boenheter i Akershus i 2023.²⁵ Det er til nå solgt til sammen ca. [REDACTED] enheter fra Mestergruppen og Ferd Eiendoms prosjekt på Bråtejordet/Strømmen, hvorav kun [REDACTED] enheter i 2023. Mestergruppen/Ferd Eiendom har følgelig en helt minimal andel av markedet for boligutvikling og oppføring av boliger i Akershus, og det må legges til grunn at Partenes samlede andel av et hypotetisk geografisk marked som omfatter både Mestergruppens prosjekt på Bråtejordet/Strømmen og Bolig Partners prosjekt på Fossumtoppen/Sørumsand i hvert fall er lavere enn 20 %. Markedet for boligutvikling er uansett svært fragmentert, og preget av hard konkurranse og mange aktører. Mestergruppen vil derfor fortsette å møte effektiv konkurranse etter gjennomføringen av Transaksjonen, blant annet fra store aktører som [REDACTED]

Oppsummert vil Transaksjonen ikke ha noen negativ innvirkning på markedet for boligutvikling og oppføring av boliger i noe relevant geografisk marked.

7.3 Innkjøp og grossistsalg av byggevarer

7.3.1 Innledning

Partene har overlappende aktivitet innen innkjøp og grossistsalg av byggevarer. Gjennom datterselskapet Mestergruppen Byggevare AS (og tilhørende datterselskaper) tilbyr Mestergruppen både frittstående byggevarehandlere og byggmestere, samt mindre og mellomstore entreprenører, stordriftsfordeler gjennom sentrale innkjøpsavtaler (som "avtalegrossist") for byggevarer. BP Gruppen tilbyr også slike grossistavtaler hos byggevareleverandører til sine forhandlere.

²⁴ Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at Mestergruppen har ett prosjekt (Engelsrud Hageby) på Nannestad i Akershus fylke, som ligger ca. 5,3 mil fra BP Gruppens prosjekt i [REDACTED] 2023 leverte Mestergruppen første byggetrinn av prosjektet, bestående av 21 selveier rekkehus, se nærmere her: <https://kommunikasjon.ntb.no/pressemelding/17980911/forste-overlevering-av-engelsrud-hageby?publisherId=17847948&lang=no>

²⁵ Se: <https://www.boligprodusentene.no/contentassets/2ca8863884c74f8ea724b485ea6e7808/presentasjon---boligaret-2023.pdf> s. 10 og s. 15. Mestergruppen er ikke kjent med at det finnes statistikk for mindre geografiske områder enn dette.

7.3.2 Markedsavgrensning

Partene er ikke kjent med at Konkurransetilsynet eller Europakommisjonen i sin vedtakspraksis har tatt stilling til markedet for innkjøp og grossistsalg av byggevarer. For formålet med denne meldingen, legger derfor Partene til grunn at det kan avgrenses et produktmarked for innkjøp og grossistsalg av byggevarer, og at markedet må anses minst nasjonalt i utstrekning, uten at det anses nødvendig å ta endelig stilling til markedsavgrensningen.

7.3.3 Konkurransanalyse

Transaksjonen vil kunne føre til en minimal økning i Mestergruppens andel av markedet for innkjøp og grossistsalg av byggevarer, hvor Mestergruppen estimerer sin markedsandel i 2023 til ca. [REDACTED]% og BP Gruppen ca. [REDACTED]%.

Markedet for innkjøp og grossistsalg av byggevarer preges av hard konkurranse og mange aktører med aktivitet innen innkjøp og grossistsalg av byggevarer. Det er også fremdeles et helt åpent spørsmål om og i hvilken grad BP Gruppens minimale andel av dette markedet vil tilfalle Mestergruppen eller om de vil gå til andre aktører, ettersom dette vil bero på blant annet forhandlinger med de ulike prosjektenes panthavere og BP Gruppens tidligere forhandlere.

7.4 Hypotetisk marked for kjede-/forhandlerkonsepter for oppføring av boliger

7.4.1 Innledning

For å fremme salg av byggevarer gjennom byggmestere og entreprenører tilbyr Mestergruppen et kjedekonsept bestående av felles profilering, markedsføring, arkitekt- og prosjekteringstjenester og andre støttetjenester til medlemmene av kjedene Mesterhus, Systemhus, Blink Hus, og Nordbohus. BP Gruppen har tilbudt liknende tjenester til sine medlemmer, som har bestått av eiendomsutviklere og byggmestere/entreprenører.

7.4.2 Markedsavgrensning

De kjede-/forhandlerkonseptene som Mestergruppen tilbyr og BP Gruppen har tilbudt kan ikke anses som et eget produktmarked i konkurranserettslig forstand. Dersom Konkurransetilsynet likevel skulle ønske å vurdere et slikt marked for kjede-/forhandlerkonsepter for oppføring av boliger, må dette antas å være nasjonalt i utstrekning.

7.4.3 Konkurransanalyse

Ved beregningen av markedsandeler i et slikt hypotetisk marked vil det være naturlig å ta utgangspunkt i oppføring av nye boliger. Byggmestere og entreprenører tilknyttet Mesterhus, Systemhus, Blink Hus, og Nordbohus sto til sammen for igangsettelse av ca. 2 019 boliger i 2023.²⁶ Dette tilsvarer en andel på ca. [REDACTED]% av de boliger som ble oppført det året (totalt ca. 15 000). Etter det Mestergruppen er kjent med har BP Gruppen bygget [REDACTED] boliger per år, hvorav [REDACTED] egenregi, og resten gjennom sine

²⁶ Se Bygg.no "[Dette er landets største boligbyggere](#)", publisert 23.01.2024.

forhandlere,²⁷ noe som tilsvarer [REDACTED] % av det samlede antall oppførte boliger. Til sammen har altså byggmestere og entreprenører tilknyttet Mestergruppens huskjeder og BP Gruppens forhandlere oppført rundt [REDACTED] % av det samlede antall boliger på landsbasis.

Selv om man skulle mene at kjedemedlemmene og forhandlernes andel av dette markedet kan tillegges Mestergruppen og tidligere BP Gruppen (noe det ikke er grunnlag for, jf. ovenfor i punkt 5.1.3 og 5.2), ville partenes samlede markedsandel altså være under 20 % og det ville ikke ha foreligget noe berørt marked i relasjon til konkurranseloven § 18 a bokstav e.

7.5 Ingen vertikalt berørte markeder

I lys av Partenes lave markedsandeler, vil Transaksjonen heller ikke kunne gi opphav til opphav til noen vertikale konkurransebekymringer. For fullstendighetens skyld, nevner vi likevel at selvstendige byggmestere/entreprenører som tidligere var tilknyttet BP Gruppen kjøper inn byggevarer i et innkjøpsmarked som er vertikalt forbundet med oppstrømmarkedene for (i) innkjøp og grossistsalg av byggevarer og (ii) salg av byggevarer fra byggevarerhus, hvor Mestergruppen er tilstede.

Som nevnt under punkt 7.3.3 over, estimerer Mestergruppen sin andel av markedet for innkjøp og grossistsalg av byggevarer på nasjonalt nivå til ca. [REDACTED] % og BP Gruppens andel til ca. [REDACTED] %. Mestergruppens andel av grossistsalget av byggevarer fra byggevarerhus i eventuelle regionale markeder avgrenset med utgangspunkt i de [REDACTED] som Mestergruppen overtar som ledd i Transaksjonen, antas å være betydelig lavere enn 30 %. På fylkesnivå, som er det snevreste geografiske området hvor det etter hva Mestergruppen er kjent med finnes markedsdata, har Mestergruppen en markedsandel i Viken ([REDACTED] på [REDACTED] % i 2023, Innlandet ([REDACTED]) [REDACTED] %, og [REDACTED] %). Mestergruppen har ingen indikasjoner på at markedsandelene i hypotetiske, snevrere geografiske markeder definert med utgangspunkt i BP Gruppens byggeprosjekter på [REDACTED] er høyere enn snittet i de respektive fylkene. Mestergruppen har heller ingen indikasjoner på at deres samlede markedsandel som følge av Transaksjonen overstiger 30 % i noen slike markeder.

Etter hva Mestergruppen har kunnet bringe i erfaring, har for øvrig BP Gruppens forhandlere bare i helt minimal utstrekning kjøpt byggevarer fra byggevarerhus eiet av eller tilknyttet Mestergruppen.

Transaksjonen medfører på denne bakgrunn ingen konkurransemessige bekymringer i relasjon til dette markedet.

²⁷ Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at tallene er usikre, og at informasjon mottatt fra Boene kan tilsa at BG Gruppen har bygget et lavere antall boliger enn det som er angitt her.

7.6 Partenes viktigste konkurrenter, kunder og leverandører

7.6.1 Innledning

I det følgende gir vi en oversikt over Mestergruppens viktigste konkurrenter, leverandører og kunder innen (i) boligutvikling og oppføring av boliger og (ii) innkjøp og grossistsalg av byggevarer, jf. meldepliktsforskriften § 3 andre ledd bokstav d.

Boene har ikke informasjon om tidligere BP Gruppens viktigste konkurrenter, leverandører og kunder i noen markeder, og denne informasjonen oppgis derfor ikke. Som for Mestergruppen ligger det imidlertid i sakens natur at BP Gruppens kunder innen boligutvikling og oppføring av boliger er privatpersoner/sluttbrukere.

7.6.2 Mestergruppens fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører

7.6.2.1 Boligutvikling og oppføring av boliger (nasjonalt)

Konkurrenter	Kunder	Leverandører
	Privatpersoner/sluttbrukere	

7.6.2.2 Boligutvikling og oppføring av boliger (Akershus)

Konkurrenter	Kunder	Leverandører
	Privatpersoner/sluttbrukere	

7.6.2.3 Innkjøp og grossistsalg av byggevarer (minst nasjonalt)

Konkurrenter	Kunder	Leverandører



8 ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

Årsrapport og årsregnskap for siste regnskapsår 2023 er inntatt som vedlegg 2 og 3.

Vedlegg 2: Mestergruppen AS (konsern) – Årsrapport 2023

Vedlegg 3: BP Gruppen Norge AS – Utkast til årsregnskap 2023 datert 30. april 2024 ²⁸

Ferd AS' årsrapport for 2023 er tilgjengelig her: <https://ferd.no/aktuelt/rapporter/>

9 KONFIDENSIALITET

Denne meldingen inneholder forretningshemmeligheter, jf. konkurranseloven § 18b. Forslag til offentlig versjon av meldingen og begrunnelse for unntak fra offentlighet er vedlagt meldingen.

Vedlegg 4: Begrunnelse for anmodning om unntak fra offentlighet

Vedlegg 5: Forslag til offentlig versjon av meldingen

10 AVSLUTTENDE BEMERKNINGER

Vi ber om å bli kontaktet dersom det skulle være spørsmål til meldingen.

I den grad meldingen eller andre dokumenter i saken ikke er publisert på Konkurransetilsynets nettside, ber vi om å bli underrettet dersom Konkurransetilsynet mottar innsynsbegjæringer i meldingen eller andre dokumenter i saken.

Med hilsen

Advokatfirmaet Thommessen AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Eivind Vesterkjær".

Eivind J. Vesterkjær

Advokat

²⁸ Endelige årsregnskap for BP Gruppen Norge AS for 2023 er ikke tilgjengelige på tidspunktet for denne meldingen, så siste utkast vedlegges. Det er av naturlige grunner ikke utarbeidet regnskap og årsberetning for Virksomheten, som består av ulike aktiva, rettigheter og forpliktelser drevet gjennom ulike selskaper.