

FORENKLET MELDING OM FORETAKSSAMMENSLUTNING

Bane NOR Eiendom AS og Stormgård AS sitt erverv av felleskontroll i BNE Strandgata 19 AS

Oslo, 4. november 2024
Ansvarlig advokat: Håkon Cosma Størdal

Melder 1:	Bane NOR Eiendom AS Org.nr. 980 374 505 Schweigaards gate 33 0191 Oslo
Melder 2:	Stormgård AS Org.nr. 933 083 810 Stenersgata 2 0184 Oslo
Representant for melder 1:	Advokatfirmaet Wiersholm AS, Advokatfullmektig Christoffer Nyegaard Mollestad og advokatfullmektig Amalie Jæger Bentzen Postboks 1400 Vika, 0115 Oslo Tlf.: +47 210 210 00 E-post: chnm@wiersholm.no / ambe@wiersholm.no
Representant for melder 2:	Advokatfirmaet Grette AS, advokat Lise Sofie Stene Postboks 1397 Vika, 0114 Oslo Tlf: +47 45 27 10 27 Epost: lisst@grette.no
Målselskap:	BNE Strandgata 19 AS Org.nr. 932 182 866 Schweigaards gate 33 0191 Oslo

1. INNLEDNING

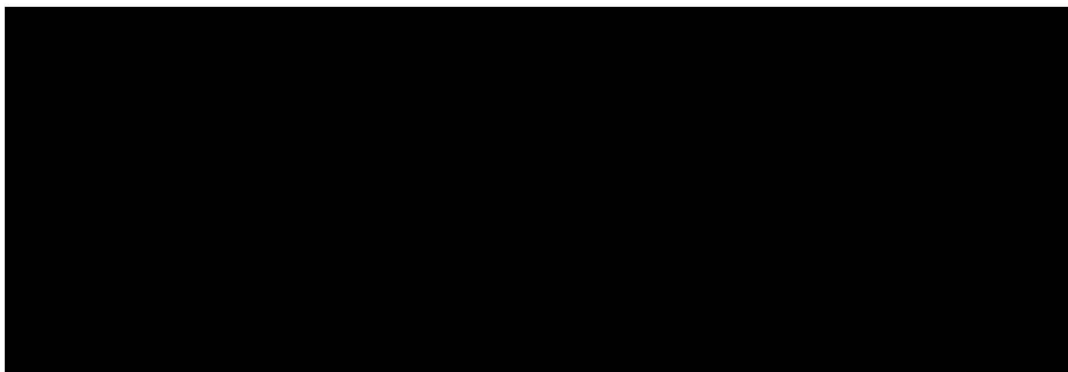
- (1) Foretakssammenslutningen gjelder Stormgård AS' ("**Stormgård**") erverv av felleskontroll i BNE Strandgata 19 AS¹ ("**BNE Strandgata 19**") ("**Målselskapet**") gjennom Bane NOR Eiendom AS ("**Bane NOR Eiendom**") sitt salg av 50 prosent av aksjene i BNE Strandgata 19. Bane NOR Eiendom vil være den andre felleskontrollerende eieren i BNE Strandgata 19 etter Transaksjonen. Bane NOR Eiendom og Stormgård ("**Partene**") vil utøve felles kontroll i BNE Strandgata 19 gjennom et nyopprettet holdingsselskap ("**Strandgata Holding**").²
- (2) Ervervet utgjør en meldepliktig foretakssammenslutning etter konkurranseloven § 17 første avsnitt bokstav b og utløser meldeplikt i henhold til konkurranseloven § 18 ettersom hver av partene har en omsetning over 100 MNOK og partene samlet har omsetning over 1 milliard NOK i Norge.
- (3) Partene og Målselskapet har en samlet markedsandel under 20 prosent uavhengig av hvordan de relevante markedene defineres. Det foreligger heller ingen vertikalt berørte markeder. Vilkårene om inngivelse av forenklet melding etter forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3 første ledd nr. 3 bokstav b er oppfylt.

2. BESKRIVELSE AV FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN

2.1 Foretakssammenslutningens art

- (4) I henhold til aksjekjøpsavtale datert 31. oktober 2024 vil Stormgård erverve 50 prosent av aksjene i BNE Strandgata 19, som før Transaksjonen eies 100 prosent av Bane NOR Eiendom ("**Transaksjonen**").

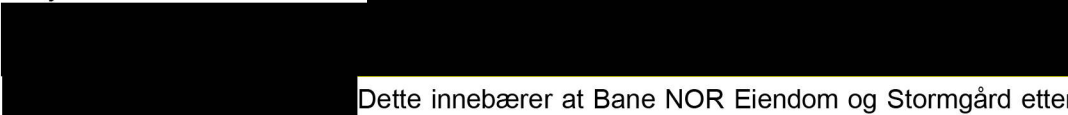
(5)



Vedlegg 1: Aksjekjøpsavtale og kjøpekontrakt 31. oktober 2024 (Konfidensielt)

(6)

Aksjonæravtalen fastsetter at



Dette innebærer at Bane NOR Eiendom og Stormgård etter Transaksjonen vil utøve felleskontroll over BNE Strandgata 19, via sitt eierskap i Strandgata Holding. Det foreligger etter dette en "foretakssammenslutning" jf. konkurranseloven § 17 første ledd bokstav b.

¹ BNE Strandgata 19 vil gjennomgå en navneendring etter Transaksjonen.

² "Strandgata Holding" er kun definert for denne meldingens formål. Merk at holdingsselskapet vil få et annet navn ved opprettelse.

- (7) Transaksjonen er kun meldepliktig til Konkurransetilsynet, og gjennomføringen er betinget av tilsynets godkjenning. Bane NOR Eiendom og Stormgård vil fortsatt være virksomme på samme marked som fellesforetaket, jf. forskrift om melding av foretakssammenslutninger andre ledd bokstav g.

2.2 Bakgrunn for og formålet med foretakssammenslutningen

(8)

[Redacted text]

(9)

[Redacted text]

3. BESKRIVELSE AV PARTENE

3.1 Bane NOR Eiendom AS

3.1.1 Organisatorisk og juridisk struktur

- (10) Bane NOR Eiendom er et heleid selskap av Bane NOR SF, som igjen er heleid av Samferdselsdepartementet. Bane NOR SF sørger for tilgjengelig jernbaneinfrastruktur, som grunnlag for transport av personer og gods på det nasjonale jernbanenettet. Foretaket har som oppgave å planlegge, utbygge, forvalte, drifte og vedlikeholde det nasjonale jernbanenettet, samt trafikkstyring og forvaltning av jernbaneeiendom.

- (11) Bane NOR Eiendom eier en rekke datterselskap som alle har virksomhet innenfor eiendomsforvaltning.

Vedlegg 2: Oversikt over Bane NOR Eiendom AS' datterselskap

3.1.2 Virksomhetsområder

- (12) Bane NOR Eiendom er en kommersiell eiendomsaktør. Selskapet eier, utvikler og forvalter jernbanestasjoner, togverksteder og en rekke sentrumsnære eiendommer i Norge. Et sentralt formål for selskapets virksomhet er å skape attraktive kollektivknutepunkt med boliger og næringsbygg som bidrar til at flere velger tog, kollektivtilbud, sykkel og gange, fremfor privatbil.

- (13) Selskapet har rundt 180 medarbeidere med kompetanse innen forvaltning og utvikling av eiendom.³ Selskapet utvikler boliger, kontor- og næringsbygg og hoteller i tilknytning til nevnte knutepunkt. Selskapet legger også til rette for serveringssteder og butikker, samt parkering for både sykler og biler på sine eiendommer. Bane NOR Eiendom tilbyr også togoperatører funksjonelle og moderne verksteder, terminaler og driftsbygg.

- (14) Bane NOR Eiendom har hovedkontor i Oslo, samt regionskontorer i Kristiansand, Stavanger, Bergen, Skien og Trondheim.

- (15) For mer informasjon, se <https://www.banenoreiendom.no/>

³ [Redacted text]

3.2 Stormgård og Olav Thon Gruppen

- (16) Stormgård er et heleid datterselskap av Thon Eiendomsdrift AS, som igjen er 100 prosent eid av Thon Holding AS, som på sin side eies 100 prosent av Olav Thon Gruppen AS. Den ultimate kontrollerende eieren er Olav Thon Stiftelsen. Stormgård eier på sin side 100 prosent av Centralteateret AS.
- (17) Olav Thon Gruppen har virksomhet innenfor eiendoms- og hotellmarkedene. Selskapet eier og/eller forvalter over 80 kjøpesentre i Norge og Sverige, og rundt 90 hoteller i Norge, Sverige, Danmark, Belgia og Nederland. Gruppen eier også et stort antall andre næringsseiendommer. Gruppens tre viktigste divisjoner er Thon Eiendom, Thon Hotels og Resthon:
- **Thon Eiendom** er Olav Thon Gruppens eiendomsdivisjon. Selskapet leier ut lokaler til kontor, butikk, servering, lager og bolig. I tillegg har selskapet virksomhet innen salg av bolig og fritidsboliger. I eiendomsdivisjonen inngår også det børsnoterte selskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA. 50 prosent av eiendomsporteføljen fordeler seg utover Oslo-regionen, 20 prosent i øvrige storbyer i Norge og 14 prosent i utlandet. Stormgård er en del av denne divisjonen, og har kun virksomhet innen erverv, drift, utleie og utvikling av faste eiendommer.
 - **Thon Hotels** ble etablert som Rainbow Hotels i 1989, og består i dag av mer enn 90 hoteller i Norge, Sverige, Danmark, Brussel og Rotterdam. Thon Hotels har et hovedfokus på forretningsmarkedet.
 - **Resthon** eier og drifter en rekke enkeltstående serveringssteder og barer i Oslo, Lørenskog og Ålesund. Blant Olav Thon Gruppens serveringssteder kan blant annet nevnes Scotsman, Sir Winston, Gamle Major og Torstrup Uteservering i Oslo.
- (18) Olav Thon Gruppen har hovedkontor i Oslo.
- (19) For mer informasjon, se <https://thon.no/>

3.3 BNE Strandgata 19 AS

- (20) BNE Strandgata 19 er forut for Transaksjonen eneeid av Bane NOR Eiendom AS.
- (21) BNE Strandgata 19 eier gnr. 2017, bnr. 60, snr. 1-13 ("**Eiendommen**") med påstående bygninger og anlegg i Oslo Kommune. Eiendommen huser i dag Paleet parkeringshus i Oslo og er bebygd med 16 200 kvadratmeter. Bygningen består hovedsakelig av ni etasjer med parkering (ca. 400 parkeringsplasser), samt en mindre kontorfløy mot sørøst.
- (22) Eiendommen er under utvikling og Oslo Kommune v/plan- og bygningsetaten har i vedtak 1. februar 2024 gitt tillatelse til rivning av eksisterende bygningsmasse på eiendommen. Bygningsmassen på eiendommen er planlagt revet i starten av 2025. Rammetillatelse om oppføring av et nærings- og kontorbygg ble gitt 17. september 2024.
- (23) Planen for Eiendommen er oppføring av et nytt næringsbygg på ca. 17 000 kvadratmeter fordelt over syv etasjer. Når byggearbeidet er ferdig, skal BNE Strandgata 19 huse butikker,

kontorer og restauranter. Det er også planer om å etablere en samlastsentral på gateplan som også kan kombineres med en buss for tog-terminal når det er nødvendig.⁴

- (24) Etter Transaksjonen skal selskapets virksomhet bestå i å gjennomføre det planlagte byggeprosjektet på eiendommen, herunder å rive eksisterende bygningsmasse i henhold til rivingstillatelsen og oppføre det nye handels- og kontorbygget for utleie i henhold til nevnte søknad om rammetillatelse ("**Prosjektet**"). Når Prosjektet er gjennomført skal Målselskapets virksomhet bestå i å forvalte eiendommen, herunder leieforholdene.

3.4 Partenes omsetning og driftsresultat siste regnskapsår

- (25) Tabellen nedenfor viser Partene og Målselskapets omsetning og driftsresultat i Norge i 2023.

Tabell 1: Partene og Målselskapets omsetning og driftsresultat i Norge i 2023

Selskap	Omsetning	Driftsresultat
Bane NOR Eiendom AS	1 254 038 000	193 377 000
Olav Thon Gruppen AS	13 625 000 000	5 066 000 000
Stormgård AS	520 179 943	265 816 285
BNE Strandgata 19 AS	33 506 000	27 848 000

4. MARKEDSAVGRENSNING

4.1 Markedet for utleie av næringseiendom

4.1.1 Produktmarked

- (26) EU-Kommisjonen ("**Kommisjonen**") har i tidligere praksis definert separate markeder for (i) eiendomsutvikling, (ii) utleie av fast eiendom, (iii) eiendomsforvaltning og (iv) salg av fast eiendom.⁵
- (27) Videre har Kommisjonen vurdert hvorvidt det foreligger separate markeder innenfor utleie av boligeiendom og utleie av næringseiendom.⁶ Når det gjelder utleie av næringseiendom har Kommisjonen også vurdert ytterligere separate markeder avhengig av hvilken type kommersiell virksomhet eiendommen benyttes til, herunder kontor, industri eller detaljhandel. Kommisjonen har imidlertid latt konklusjonen stå åpen.⁷

⁴ En samlastsentral medfører at store vareleveringer kan skje om natten og at mindre kjøretøy kan levere varene til endelig destinasjon på dagtid. Det er et verktøy for å få færre og mindre biler i Kvadraturen og Oslo sentrum.

⁵ Sak M.7203 *Unibail-Rodamco/CPPIB/Centro* avsnitt 13, sak M.6834 *Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate* avsnitt 14, sak M.8229, *Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre* avsnitt 13.

⁶ Sak M.8229, *Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre*, avsnitt 14, med videre henvisninger til sak M. 2863, *Morgan Stanley/ Olivetti/ Telecom Italia/ Tiglio*, avsnitt 19, sak M. 3370, *BNP Paribas/Atis Real International*, avsnitt 9, sak M. 7663, *DTZ/ Cushman and Wakefield*, avsnitt 9.

⁷ Se blant annet sak M.6834, *Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate*, avsnitt 16 og sak M.8229, *Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre*, avsnitt 16.

- (28) Kommisjonen har videre vurdert om markedet for utleie av fast eiendom kan avgrenses etter utleie av lokaler til detaljhandel basert på størrelse. Kommisjonen har imidlertid latt konklusjonen stå åpen.⁸
- (29) Partene er av den oppfatning at det foreligger separate produktmarked for utleie av boligeiendom og utleie av næringseiendom. Ettersom Partene har en samlet markedsandel under 20 prosent uavhengig av hvordan markedet avgrenses, er det ikke nødvendig å ta stilling til den endelige avgrensningen. For ordens skyld oppgir vi markedsandeler på de snevre markedssegmentene for utleie av kontorbygg og utleie av lokaler til detaljhandel, hvor Målselskapet vil ha sin virksomhet.

4.1.2 Geografisk marked

- (30) Kommisjonen har tidligere vurdert at det geografiske markedet for utleie av fast eiendom, herunder også undermarkedene, 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.⁹
- (31) Kommisjonen har også i tidligere avgjørelser vurdert utstrekningen av et hypotetisk geografisk marked for utleie av lokaler til detaljhandel ved å ta utgangspunkt i en konkret by og en omkringliggende radius på 50 km. Kommisjonen konkluderte imidlertid ikke på avgrensningsspørsmålet.¹⁰
- (32) For denne meldingens formål er Partene er av den oppfatning av at det kan tas utgangspunkt i et snevert geografisk marked avgrenset til Oslo. Dette gjelder både for et markedssegment avgrenset til utleie av næringseiendom og et segment for utleie av lokaler til detaljhandel. Med Oslo menes i denne forstand Oslo Kommune. En slik avgrensning støttes av hva som utgjør en normal og rimelig reisevei til/fra arbeidsplass, dels til/fra oppdrag knyttet til nevnte arbeidsplass.

4.2 Markedet for parkeringsvirksomhet

- (33) Kommisjonen har vurdert et eget produktmarked for utleie av parkeringsplasser som omfatter markedet for betalte offentlige parkeringsfasiliteter.¹¹ Kommisjonen har også i en tidligere avgjørelse behandlet markedet for parkeringsvirksomhet, uten å konkludere endelig på den presise avgrensningen.¹²
- (34) Videre har Kommisjonen lagt til grunn at det geografiske markedet for parkeringsvirksomhet trolig er lokalt. Dette er basert på kundenes ønske om å parkere i nærhet til sin destinasjon. Kommisjonen har imidlertid ikke konkludert endelig på den geografiske avgrensningen.¹³
- (35) Det er imidlertid ikke nødvendig å ta stilling til den endelige avgrensningen av markedet for parkeringsvirksomhet ettersom Transaksjonen ikke vil ha noen virkninger i parkeringsmarkedet, jf. punkt 5.2 nedenfor.

⁸ Se blant annet sak M.6834 *Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate* avsnitt 14 og sak M.7203 *Unibail-Rodamco/CPPIB/Centro* avsnitt 13.

⁹ Se blant annet sak M.8229, *Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre*, avsnitt 19.

¹⁰ Sak M.6400, *ECE/Metro/MEC JV*, avsnitt 44 og 77.

¹¹ Sak M.2825 *Fortis AG SA / Bernheim-Comofisa*, avsnitt 10.

¹² Sak M. 1155 *Cendant Corporation /NPC*.

¹³ Sak M.2825 *Fortis AG SA / Bernheim-Comofisa*, avsnitt 11.

5. FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN HAR INGEN NEGATIVE KONKURRANSEMESSIGE VIRKNINGER

5.1 Utleie av næringsseiendommer

- (36) Det foreligger et horisontalt overlapp mellom Partene ettersom både Bane NOR Eiendom og Stormgård er aktive innenfor kommersiell utleie av næringsseiendom. Det samme er BNE Strandgata 19. Det er imidlertid et betydelig antall aktører aktive på markedet for utleie av næringsseiendom i Oslo, og Partene og Målselskapets markedsandeler er lave innenfor dette markedet.
- (37) I henhold til en markedsanalyse utført av Norges Banks utgjør det samlede arealet for næringsbygg i Norge 97,6 millioner kvadratmeter, fordelt på om lag 50 000 bygg. Kontor og handel er de største segmentene på henholdsvis 30,5 og 23,5 millioner kvadratmeter.¹⁴ For Oslo fastslår analysen at det samlede arealet knyttet til utleie av lokaler til detaljhandel er 2,4 millioner kvadratmeter, mens det for kontorarealer er 10,67 millioner kvadratmeter.¹⁵
- (38) Bane NOR Eiendom har et samlet kontorareal på [REDACTED] kvadratmeter i Oslo, noe som utgjør en markedsandel på ca. [REDACTED] prosent. Olav Thon Gruppen har et samlet kontorareal på [REDACTED] kvadratmeter i Oslo, noe som utgjør en markedsandel på ca. [REDACTED] prosent. Før Transaksjonen har BNE Strandgata 19 kun et minimalt areal knyttet til kontorvirksomhet. Etter gjennomføring av Prosjektet vil imidlertid BNE Strandgata 19, ha et samlet kontorareal på [REDACTED] kvadratmeter, noe som vil utgjøre en markedsandel på ca. [REDACTED] prosent. Etter Transaksjonen vil Partene og Målselskapet dermed ha en samlet markedsandel på ca. [REDACTED] prosent innen kontorarealer i Oslo.
- (39) Når det kommer til arealer for utleie til detaljhandel i Oslo, har Bane NOR Eiendom et samlet areal på [REDACTED] kvadratmeter, noe som utgjør en markedsandel på ca. [REDACTED] prosent. Olav Thon Gruppen har et samlet areal knyttet til utleie av lokaler til detaljhandel på [REDACTED] kvadratmeter i Oslo, noe som utgjør en markedsandel på ca. [REDACTED] prosent. BNE Strandgata 19 har i dag ikke arealer knyttet til utleie av lokaler til detaljhandel. Som det fremgår ovenfor i punkt 3.3, vil BNE Strandgata 19 etter gjennomføring av Prosjektet få et lite areal knyttet til utleie av lokaler til detaljhandel. Arealet vil imidlertid være så begrenset at selskapets markedsandel vil være helt neglisjerbar. Etter Transaksjonen vil Partene og Målselskapet dermed ha en samlet markedsandel på ca. [REDACTED] prosent.
- (40) Partene og Målselskapets markedsandeler vil etter dette være lave uavhengig av hvordan det relevante produktmarkedet konkret avgrenses. Gjennomføring av Transaksjonen vil derfor ikke ha negative virkninger på konkurransen innenfor utleie av næringsseiendom i Oslo, herunder i segmentene for henholdsvis utleie av kontorlokaler og utleie av lokaler til detaljhandel.

¹⁴Analysen finnes tilgjengelig her: <https://www.norges-bank.no/contentassets/d10f49dae3494550a38981286b0f341b/staff-memo-6-2022-naringseiendomsmarkedet.pdf?v=22062022200055>, kap. 4.

¹⁵Analysen finnes tilgjengelig her: <https://www.norges-bank.no/contentassets/d10f49dae3494550a38981286b0f341b/staff-memo-6-2022-naringseiendomsmarkedet.pdf?v=22062022200055>, kap. 4.

5.2 Parkeringsvirksomhet

- (41) Hver av Partene og Målselskapet har i dag en begrenset horisontal overlapp i markedet for parkeringsvirksomhet.¹⁶
- (42) Det følger imidlertid av søknad om rammetillatelse at parkeringsplassene i BNE Strandgata 19 skal rives som ledd i gjennomføring av Prosjektet og ikke videreføres i det nye bygget. Dette innebærer at BNE Strandgata 19 uavhengig av Transaksjonen ikke vil være aktive på dette markedet etter 2024. Ettersom Målselskapets parkeringsvirksomhet i realiteten vil avvikles kort tid etter gjennomføring av Transaksjonen vil ikke dette markedet påvirkes som følge av foretakssammenslutningen. Utleie av parkeringsplasser er uansett en begrenset del av Partenes virksomhet.

5.3 Viktigste konkurrenter, kunder og leverandører

- (43) En oversikt over Partene og Målselskapets fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører i et norsk marked for utleie av næringsseiendom er vedlagt nedenfor.

Vedlegg 3: Bane NOR Eiendoms fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører (Konfidensielt)

Vedlegg 4: Olav Thon Gruppens fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører (Konfidensielt)

Vedlegg 5: BNE Strandgata 19 AS' fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører (Konfidensielt)

6. VERTIKALT FORBUNDNE MARKEDER

- (44) Både Bane NOR og Olav Thon Gruppen leier kontorlokaler i Oslo for sin egen virksomhet, og kan derfor i prinsippet være leietaker hos Målselskapet etter Prosjektet er gjennomført. Etter meldernes oppfatning bør dette imidlertid generelt ikke anses som en reell vertikal overlapp, ettersom leie av lokaler ikke utgjør en del av verdikjeden for den virksomheten som utøves på eiendommen.
- (45) Det finnes uansett ingen vertikalt berørte markeder ettersom Partene og Målselskapet hverken enkeltvis eller samlet har en markedsandel som overstiger 30 prosent i et forutgående eller etterfølgende ledd til et produktmarked hvor den annen part opererer, se punkt 5.

7. ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

- (46) Partene og Målselskapets årsrapport/årsregnskap for regnskapsår 2023 er inntatt som vedlegg i denne meldingen.

Vedlegg 6: Bane NOR Eiendom AS

Vedlegg 7: Olav Thon Gruppen AS

Vedlegg 8: Stormgård AS

¹⁶ Parkeringstilbudet i Oslo består av en blanding av offentlige og privateide parkeringsplasser. Partene har ikke konkrete tall på det samlede parkeringstilbudet i Oslo, men i sentrumsområdet har antallet private parkeringsplasser (i p-hus) vært anslått til ca. 12 000, se rapport fra Transportøkonomisk institutt, "Parkeringspolitikken i fem norske byer – mål, normer og erfaringer", TØI rapport 1266/2013 (tabell 1 inntatt under kapittel 5.1 på side 19).

Vedlegg 9: BNE Strandgata 19 AS

8. KONFIDENSIALITET

- (47) 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.
- (48) En nærmere begrunnelse for hvorfor de aktuelle opplysningene må unntas offentligheten er vedlagt melding.

Vedlegg 10: Begrunnelse for hemmelighold

* * *