



Konkurransetilsynet Postboks 439 Sentrum
5805 Bergen

Sendt per e-post til post@kt.no

Ansvarlig advokat
Amund Erdal

Vår ref.
38589-106

Dato
13. august 2025

FORENKELET MELDING OM FORETAKSSAMMENSLUTNING – ERVERV AV ENEKONTROLL I VESTAKSEN EIENDOM AS

1 INNLEDNING OG OPPSUMMERING

Denne meldingen inngis til Konkurransetilsynet i henhold til konkurranse-loven § 18, jf. forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3 (1) nr. 2, på vegne av Rune Isachsen Holding AS, org.nr. 988 909 653 ("**RIH**") i forbindelse med at RIH kjøper 11 % av aksjene i **Vestaksen Eiendom AS**, org.nr. 997 579 070 ("**Målselskapet**") fra **Stykket Holding AS**, org.nr. 994 520 792 ("**Selger**"), og dermed går fra å ha felleskontroll til å oppnå enekontroll over Målselskapet, slik dette nærmere er redegjort for i punkt 3 ("**Foretakssammenslutningen**").

Målselskapet hadde en omsetning i Norge på MNOK 132,6 og et driftsresultat i Norge på MNOK 17,8 i 2024. RIH hadde i 2024 en konsolidert omsetning på [REDAKERT] og et driftsresultat på [REDAKERT]. Foretakssammenslutningen er derfor meldepliktig etter konkurranse-loven § 18.

Foretakssammenslutningen innebærer at RIH oppnår enekontroll over Målselskapet ved å eie 51 % av aksjene i Målselskapet og ha flertall i styret. Vilåårene for forenklet melding etter forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3 (1) nr. 2 er dermed oppfylt.

Videre er RIH og Målselskapet aktive i horisontalt overlappende markeder, men har en samlet markedsandel langt under 20 %. Vilåårene for forenklet melding etter forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3 (1) nr. 3 bokstav b er dermed også oppfylt. Partene er ikke aktive i vertikal overlappende markeder, jf. forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3 (1) nr. 3 bokstav c.

Foretakssammenslutningen kan oppsummeres som følger:

- RIH og Selgeren har i dag felleskontroll over Målselskapet ved at Selgeren eier 60 % av aksjene i Målselskapet og RIH eier 40 % av aksjene i Målselskapet. Etter gjennomføringen av Foretakssammenslutningen vil RIH oppnå enekontroll over Målselskapet ved å eie 51 % av aksjene i Målselskapet og ha flertall i styret.
- Målselskapet driver med eiendomsutvikling hovedsakelig i Drammen og nærliggende områder. Gjennom sine datterselskaper har Målselskapet flere pågående og kommende prosjekter innenfor utvikling og utleie av næringseiendom, samt utvikling av boligeiendom. Samtlige av utviklingsprosjektene ligger i Drammen og omegn.
- RIH er et investeringsselskap med eierinteresser innenfor ulike bransjer, herunder eiendomsutvikling, bioenergi, elektronikkgjenvinning og transport. Innenfor eiendomsutvikling har RIH eierinteresser i ulike prosjekter på Vestlandet og Østlandet, herunder Drammensområdet.
- Det relevante markedet berørt av Foretakssammenslutningen anses å være markedet for eiendomsutvikling (kjøp og nybygg for salg og utleie til private og profesjonelle aktører) i Norge, eller de hypotetisk snevrere markedene for (i) utvikling og salg av boligeiendommer i Buskerud (ii) utvikling og salg av næringseiendom i Buskerud og (iii) markedet for utleie av næringseiendom i Buskerud.
- Melder anser det imidlertid ikke nødvendig for Konkurransetilsynet å ta endelig stilling til avgrensingen av det relevante produktmarkedet – uansett hvilken markedsavgrensning som legges til grunn har partene hver for seg og samlet markedsandeler under 20 %.

Foretakssammenslutningen fører ikke til merkbare virkninger for konkurransen i de berørte markedene. Det bes derfor om en rask saksbehandling.

2 KONTAKTINFORMASJON

2.1 Melder

Navn: Rune Isachsen Holding AS
Organisasjonsnummer: 988 909 653
Adresse: Ek Gård, Flesakerveien 37, 3320 Vestfossen
Kontaktperson: Hans Leo Hals
Telefonnummer: 90 09 19 68
E-postadresse: hansleo@runeiholding.no

Kontaktperson for melder: Advokatfirmaet CLP DA
v/ advokat Josefine Rødin
Adresse: Sommerrogata 13-15, 0255 Oslo
Postadresse: Postboks 1974 Vika, 0125 Oslo
Telefonnummer: 92 28 65 66
Sentralbord: 22 87 71 00
E-postadresse: jro@clp.no

2.2 Øvrige involverte foretak

Navn: Vestaksen Eiendom AS
Organisasjonsnummer: 997 579 070
Adresse: Doktor Hansteins gate 13, 3044 Drammen
Kontaktperson: Per Christian Voss
Telefonnummer: 90 87 45 90
E-postadresse: per.christian.voss@stykketholding.no

3 BESKRIVELSE AV FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN

RIH og Selger inngikk den 5. august 2025 avtale om at RIH kjøper 11 % av aksjene i Målselskapet. Gjennomføringen av Foretakssammenslutningen vil skje på de vilkår som fremkommer av aksjekjøpsavtalen mellom partene, der godkjenning fra Konkurransetilsynet utgjør ett av vilkårene.

RIH og Selger har i en lengre periode eid Målselskapet sammen under felles kontroll. Før gjennomføringen av Foretakssammenslutningen eier Selger 60 % og RIH 40 % av aksjene i Målselskapet, men med regler i aksjonæravtalen om at enkelte beslutninger om investering og prosjektdeltakelse må fattes med kvalifisert flertall. Ved gjennomføringen av Foretakssammenslutningen vil 11 % av aksjene i Målselskapet overføres fra Selger til RIH, slik at RIH overtar kontroll over Målselskapet gjennom å eie 51 % av aksjene og ha flertall i styret. Foretakssammenslutningen innebærer dermed et kontrollskifte fra felles kontroll til enekontroll, og er meldepliktig etter konkurranseloven § 17 første ledd bokstav b, jf. konkurranseloven § 18 første ledd.

4 BESKRIVELSE AV DE INVOLVERTE FORETAK OG FORETAK I SAMME KONSERN

4.1 Målselskapet

Målselskapet har siden 2006 bygget og utviklet leiligheter, næringseiendommer og parker hovedsakelig i Drammen og nærliggende områder. Målselskapet er lokalisert med kontor i Drammen sentrum og har 3 ansatte.

Gjennom sine datterselskaper har Målselskapet flere pågående og kommende prosjekter innenfor utvikling og utleie av næringseiendom:

- (1) Utvikling og utleie av Fiskumparken, som er en ny næringspark mellom Hokksund og Kongsberg.
- (2) Utvikling og utleie av Kobbervikdalen 119 rett utenfor Drammen, som i dag består av et kontor- og lagerbygg, men tomten har et utviklingspotensial som det kan være aktuelt å utnytte.
- (3) Utviklingen av Vinjes gate 2, som er et potensielt kommende prosjekt med ca. 6500 m² kontorbygg i Drammen sentrum.
- (4) Kontorhotell, utleie av kontorlokaler sentralt i Drammen sentrum.

Videre har selskapet flere kommende prosjekter innenfor utvikling av bolig:

- (1) Engebredden i Drammen sentrum, der det skal bygges 46 selveierleiligheter med næring i byggets første etasje. Tidshorisont 2026-2028.
- (2) Trevirket i Gulsbogen ved Drammen sentrum. Området står ovenfor en stor transformasjon, der det skal bygges omtrent 750 enheter (leilighet/rekkehus). Tidshorisont 2029-2039.

Målselskapet eies i dag av Stykket Invest AS (60 %) og RIH (40 %), men gjennomføringen av Foretakssammenslutningen vil endre eierskapsbrøken til at Stykket Invest AS vil eie 49% av aksjene og RIH vil eie 51 % av aksjene.

Målselskapet hadde i regnskapsåret 2024 driftsinntekter på MNOK 132,6 og et driftsresultat på MNOK 17,8.

Mer informasjon om Målselskapet er tilgjengelig på <https://www.vestaksen.no/>.

4.2 RIH

RIH ble stiftet i 2005, og driver med kjøp og salg av verdipapirer og investeringer i andre selskaper, der RIH hovedsakelig ønsker å være en aktiv investor. RIH har eierinteresser i ulike selskaper som driver innenfor eiendom-, bioenergi-, elektronikkgjenvinning- og transportbransjen. RIH er drevet av en liten administrasjon med 4 ansatte, og har sitt hovedkontor i Vestfossen.

Innenfor utvikling av næringseiendom har RIH gjennom sine helt og delvis eide datterselskaper eierinteresser i prosjektene Sundmoen Handelsområde og Eiker Næringspark AS i Øvre Eiker kommune mellom Hokksund og Kongsberg, Årdal Næringscenter i Årdal, Ål næringspark i Hallingdal og Håbakken Næringspark i Lærdal. Selskapet har også eierinteresser innenfor boligutvikling på Fiskum i Øvre Eiker. Videre er RIH gjennom sine datterselskaper aktiv innenfor utleie av ulike typer næringsbygg på Hønefoss, Hokksund og Lærdal, samt drift av bensinstasjon i Øvre Eiker.

RIH hadde i regnskapsåret 2024 en konsolidert omsetning på [REDACTED] og et driftsresultat på [REDACTED]

5 BESKRIVELSE AV BERØRTE MARKEDER

5.1 Overordnet

Partene er begge aktive innenfor markedet for eiendomsutvikling (kjøp og nybygg for salg og utleie til private og profesjonelle aktører) i Norge. Målselskapets eiendomsutviklingsprosjekter er hovedsakelig i Drammen, Hokksund, Kongsberg og Vestfossen, mens RIH i tillegg har eierinteresser i andre deler av Norge, særlig på Vestlandet.

Melder vil i punkt 5.2 redegjøre for avgrensningen av de relevante markedene berørt av Foretakssammenslutningen. Som det fremgår der, anses det imidlertid ikke nødvendig for Konkurransetilsynet å ta endelig stilling til avgrensningen av det relevante produktmarkedet – uansett hvilken markedsavgrensning som legges til grunn har partene hver for seg og samlet markedsandeler under 20 % uansett hvilken geografisk- og produktmarkedsavgrensning som legges til grunn – markedet for utvikling, salg og utleie av næringseiendom og boligeiendom er fragmentert og stort med en rekke forskjellige aktører i alle regioner.

Melder vil for ordens skyld i punkt 5.3 redegjøre for partenes markedsandeler i de snevreste produkt- og geografiske markedene som kan legges til grunn der det er identifisert en overlappt mellom partene, det vil si (i) markedet for utvikling og salg av boligeiendommer i Buskerud, (ii) markedet for utvikling og salg av næringseiendom i Buskerud og (iii) markedet for utleie av næringseiendom i Buskerud.

Melder bemerker at de relevante markedene er volatile markeder som vil variere sterkt over tid, avhengig av samfunnsutviklingen og hvilke prosjekter både partenes og deres konkurrenter har hatt, har og vil få. Som det fremgår av punkt 5.3 nedenfor, er det dermed vanskelig å presist anslå partenes markedsandeler, men partene antas å ha en samlet markedsandel på under 20 % i alle berørte markeder.

5.2 Avgrensningen av det relevante markedet og berørte markeder

Partene er begge aktive innenfor markedet for eiendomsutvikling (kjøp og nybygg for salg og utleie til private og profesjonelle aktører) i Norge.

Melder er ikke kjent med at Konkurransetilsynet har tatt endelig stilling til avgrensningen av det relevante produktmarkedet innen eiendomsutvikling. EU-Kommisjonen har på sin side i tidligere avgjørelser identifisert ulike markeder for (i) utleie av fast eiendom, (ii) forvaltning av fast eiendom på vegne av og på tredjepersons regning (iii) utvikling og salg av fast eiendom og (iv) forvaltning av fast eiendom herunder eierskap, vedlikehold, drift for egen regning. Kommisjonen har imidlertid holdt den endelige markedsavgrensningen åpen.¹

Videre har Kommisjonen vurdert, men ikke konkludert på om det innen eiendomsmarkedet må etableres et skille mellom boligeiendom på den ene siden, og næringseiendom på den andre.² Videre, hva gjelder næringseiendom, har Kommisjonen vurdert hvorvidt det er grunnlag for ytterligere segmentering på grunnlag av eiendommens bruksformål, herunder kontorbygg, detaljhandel og industri. Også denne konklusjonen har Kommisjonen latt stå åpen.³

Melder er heller ikke kjent med at Konkurransetilsynet har tatt endelig stilling til avgrensningen av det relevante geografiske markedet innen eiendomsutvikling og mulige undersegmenter av dette. Melder anser markedet for å være nasjonalt, eventuelt regionalt i utstrekning. Melder er av den oppfatning at markedet ikke kan anses å være av lokal utstrekning, ettersom majoriteten av eiendomsutviklere har og ser på prosjekter i et større regionalt område.

Partene ser det ikke nødvendig for Konkurransetilsynet å fastsette den endelige markedsavgrensningen, da partene samlet vil ha en markedsandel under 20% uavhengig av hvilken avgrensning som velges. For fullstendighetens skyld presenterer partene likevel sine samlede markedsandeler i de berørte markedene, iht. markedsavgrensningene i Kommisjonens tidligere avgjørelser slik redegjort for ovenfor.

I den forbindelse legger partene til grunn at utvikling av nærings- og boligeiendom utgjør to separate produktmarkeder, men at utvikling av næringseiendom ikke skal segmenteres ytterligere

¹ COMP/M.8229, *Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre*, avsnitt 13, med videre henvisninger til COMP/M.6889, *Sogecap/ Cardiff Ensemble Immobilier Clichy-La-Garenne*, avsnitt 12, COMP/M.6621, *CNP Assurances/BNP Paribas/Immeuble Val-Demarne*, avsnitt 13, COMP/M.3370, *BNP Paribas/Atis Real International*, avsnitt 10, COMP/M.7663, *DTZ/ Cushman og Wakefield*, avsnitt 7.

² 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.

³ 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.

på grunnlag av eiendommens bruksformål all den tid partene utvikler næringsparker med flere formål. Videre fastholder partene at alle de berørte produktmarkedene har (minst) regional utstrekning, og legger til grunn Buskerud fylke som det relevante geografiske området.

Basert på dette har partene identifisert horisontal overlapp i (i) markedet for utvikling og salg av boligeiendommer i Buskerud (ii) markedet for utvikling og salg av næringseiendom i Buskerud og (iii) markedet for utleie av næringseiendom i Buskerud, som er de snevreste produkt- og geografiske markedene som kan legges til grunn.

5.3 Markedsandeler

5.3.1 Markedet for utvikling og salg av boligeiendommer i Buskerud

Innenfor boligutvikling i Buskerud har Målselskapet pågående prosjekter i Drammen sentrum, mens RIH har et pågående prosjekt om utvikling av bolig ved Fiskumparken mellom Hokksund og Kongsberg i Øvre Eiker Kommune.

Basert på byggeareal statistikk fra SSB og vurderinger innhentet fra DNB Eiendom, anslår partene en samlet markedsandel på [REDACTED] i markedet for utvikling og salg av boligeiendom i Buskerud, der Målselskapets markedsandel er estimert å være [REDACTED] og RIHs markedsandel er estimert å være [REDACTED].

5.3.2 Markedet for utvikling og salg av næringseiendom i Buskerud

Målselskapet har virksomhet innen utvikling av næringseiendom i Buskerud gjennom utviklingen av Fiskumparken mellom Hokksund og Kongsberg, Kobbervikdalen rett utenfor Drammen, og to ulike kontorlokaler i Drammen sentrum. RIH har på sin side eierinteresser i prosjektene Sundmoren Handelsområde i Hokksund.

Det er utfordrende å fastslå eksakte prosentvise markedsandeler for Målselskapet og RIH når det gjelder utvikling og salg av næringseiendom i Buskerud. Geopolitisk uro, høyere rente- og gjeldsnivåer, samt økt usikkerhet knyttet til leietakernes soliditet de siste årene, har bidratt til betydelige svingninger og lavere transaksjonsvolum i markedet. Det anslås likevel at Målselskapet og RIH samlet har en markedsandel på [REDACTED].

5.3.3 Markedet for utleie av næringseiendom i Buskerud

Målselskapet har utleie av næringseiendom på Kobbervikdalen rett utenfor Drammen, som i dag består av et kontor- og lagerbygg, samt utleie av kontorlokaler i Drammen sentrum. RIH har utleievirksomhet i Buskerud.

Det er krevende å estimere markedsandeler for Målselskapet og RIH i markedet for utleie næringseiendom i Buskerud. Basert på dialog med Malling, en ledende næringsmegler i regionen, samt ledighetstall for arealer annonsert på finn.no og kjennskap til øvrige arealer som er i utleieprosess i Buskerud, anslår partene at Målselskapet har en markedsandel på [REDACTED] mens RIH har en markedsandel på [REDACTED]. Dette gir en samlet estimert markedsandel på om lag [REDACTED]. I anslaget er det også medtatt utviklingsområdet Fiskumparken som er et tomteutviklingsprosjekt hvor utleie kan være aktuelt.

6 KONKURRENTER, KUNDER OG LEVERANDØRER

Tabell 1: Oversikt over partenes fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører i markedet for utvikling og salg av boligeiendom i Buskerud

	Konkurrenter	Kunder ⁴	Leverandører
Målselskapet			
RIH			

Tabell 2: Oversikt over partenes fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører i markedet for utvikling og salg av næringseiendom i Buskerud

	Konkurrenter	Kunder ⁵	Leverandører
Målselskapet			
RIH			

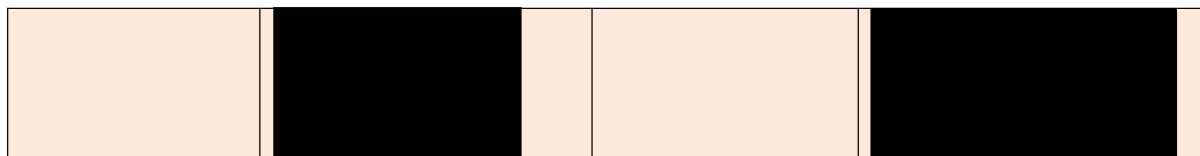
Tabell 3: Oversikt over partenes fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører i markedet for utleie av næringseiendom i Buskerud

	Konkurrenter	Kunder ⁶	Leverandører
Målselskapet			
RIH			

⁴ Kundene vil variere, og partene anser de ikke som praktisk mulig eller hensiktsmessig å nærmere konkretisere sine viktigste kunder.

⁵ Ibid.

⁶ Ibid.



7 TILSYN FRA ANDRE KONKURRANSEMYNDIGHETER

Foretakssammenslutningen er ikke underlagt tilsyn fra andre konkurransemyndigheter.

8 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNINGER

Årsregnskap og årsberetning fra RIH og Målselskapet for 2024 ligger vedlagt som Vedlegg 1 og Vedlegg 2.

9 KONFIDENSIALITET

Denne meldingen inneholder konfidensiell informasjon, jf. konkurranseloven § 18b.

Forslag til en offentlig versjon hvor konfidensiell informasjon er sladdet er vedlagt som Vedlegg 4.

Nedenfor følger en kort begrunnelse for det rettslige grunnlaget for anmodningen om konfidensialitet med henvisning til den vedlagte offentlige versjonen av meldingen. Når det henvises til et punkt i matrisen nedenfor, så omfatter det også opplysninger gitt i fotnoter.

Henvisning i offentlig versjon	Rettslig grunnlag	Begrunnelse
Punkt 5.3.1 Punkt 5.3.2 Punkt 5.3.3	Forvaltningsloven § 13 første ledd nr. 2	Informasjon om markedsandeler (herunder estimer) er konkurransesensitiv informasjon da informasjonen ikke er offentlig kjent, og en offentliggjøring av informasjonen vil kunne påvirke partenes konkurransesituasjon.
Punkt 1 Punkt 4.2	Forvaltningsloven § 13 første ledd nr. 2	Informasjon om omsetningstall er konkurransesensitiv informasjon da informasjonen ikke er offentlig kjent, og en offentliggjøring av informasjonen vil kunne påvirke partenes konkurransesituasjon.
Punkt 6	Forvaltningsloven § 13 første ledd nr. 2	Informasjon om partenes viktigste konkurrenter, kunder og leverandører er konkurransesensitiv informasjon da informasjonen ikke er offentlig kjent, og en offentliggjøring av informasjonen vil kunne påvirke partenes konkurransesituasjon.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet CLP DA

Josefine Rødin
Advokat

VEDLEGG:

Vedlegg 1: Årsregnskap og årsberetning Rune Isachsen Holding AS

Vedlegg 2: Årsregnskap og årsberetning Vestaksen Eiendom AS

Vedlegg 3: Forslag til offentlig versjon