

*Fall nr IV/M.677 -  
Skanska Fastigheter /  
Securum Förvaltning*

Endast den svenska texten är tillgänglig och är giltig.

**FÖRORDNING 4064/89  
FUSIONSFÖRFARANDE**

---

Art. (6.1 b) INGA INVÄNDNINGAR  
datum: 08/01/1996

*Finns även i CELEX databas  
dokument nummer 396M0677*



Bryssel, 8.1.1996

OFFENTLIG VERSION

KONCENTRATIONSFÖRFARANDE  
BESLUT ENLIGT ARTIKEL 6(1)(b)

Till de berörda parterna

Kära mottagare,

**Ärende: Fall nr IV/M.677 - Skanska Fastigheter / Securum Förvaltning**  
Förhandsanmält den 24.11.95 enligt artikel 4 i Rådets förordning (EG) nr 4064/89

1. Kommissionen mottog den 24.11.95 en anmälan om en föreslagen koncentration enligt artikel 4 i rådets förordning (EG) nr 4064/89<sup>(1)</sup> genom vilken företagen Skanska Fastigheter AB och Securum Förvaltning AB förvärvar på det sätt som avses i artikel 3.1.b i rådets förordning, gemensam kontroll över företaget Padox Hotellfastigheter AB.
2. Efter granskning av anmälan har kommissionen kommit till slutsatsen att den anmälda transaktionen omfattas av rådets förordning nr 4064/89 och att den inte ger anledning till allvarliga tvivel beträffande dess förenlighet med den gemensamma marknaden.

## **I PARTERNA OCH TRANSAKTIONEN**

3. Skanska Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Skanska AB och är etablerat i Sverige. Dess affärsverksamhet omfattar förvärv, ägande, förvaltning och försäljning av fast egendom samt därmed förenlig verksamhet och leasing av hotell till hotelloperatörer samt direkt drivande av hotellrörelser.
4. Securum Förvaltning AB är ett helägt dotterbolag till Securum AB och är etablerat i Sverige. Dess affärsverksamhet omfattar ägande och förvaltning av fast egendom och

---

<sup>(1)</sup> EGT nr 395, 30.12.1989. Rättelse i EGT nr L 257, 21.9.1990, s. 13.

värdepapper samt därmed förenlig verksamhet och leasing av hotell till hotelloperatörer samt direkt drivande av hotellrörelser.

5. Securum förvaltning AB kommer att förvärva 50% av Padox Hotellfastigheter AB, ett helägt dotterbolag till Skanska Fastigheter AB. Till följd av transaktionen kommer parterna att överföra sina hotellverksamheter i Sverige, det vill säga leasing av hotell till hotelloperatörer samt direkt drivande av hotellrörelser, till joint venture bolaget.
6. Joint venture bolaget kommer att kontrolleras gemensamt av moderbolagen. De är likvärdigt representerade i styrelsen och utnämmandet av ledningen till joint venture bolaget liksom ändringar i dess affärsplan kräver enhällighet mellan moderbolagen. Vidare kommer joint venture bolaget att långsiktigt kunna fungera som en självständig ekonomisk enhet och dess existens kommer inte att förorsaka någon samordning vad gäller det konkurrensmässiga beteendet mellan parterna eller mellan parterna och joint venture bolaget.

## **II GEMENSKAPSDIMENSION**

7. De berörda företagen har tillsammans en total omsättning i hela världen överstigande 5 000 miljoner ECU. Båda företagen har också en omsättning i gemenskapen på mer än 250 miljoner ECU, varav inte mer än två tredjedelar omsätts i en och samma medlemsstat. Verksamheten har därför en gemenskapsdimension.

## **III FÖRENLIGHET MED DEN GEMENSAMMA MARKNADEN**

### **A. Relevant produktmarknad**

8. Två typer av verksamheter kommer att överföras till joint venture bolaget; leasing av hotell till hotelloperatörer och direkt drivande av hotellrörelser.
9. Leasing av hotell kan betraktas som en separat marknad från leasing av andra typer av byggnader på grund av de särskilda krav som ställs på en hotelloperatör. Det kan diskuteras om huruvida det föreligger någon substituerbarhet på leverantörssidan eftersom att andra typer av fastigheter skulle kunna omvandlas till hotell. Detta torde dock endast vara relevant i ett långsiktigt perspektiv och kräver höga investeringar för ombyggnad samt anpassning till andra krav (till exempel krav på hygien och säkerhet samt brandskydd).
10. Följaktligen är två produktmarknader relevanta i detta fall; leasing av hotellbyggnader och tillhandahållande av hotelltjänster.

### **B. Relevant geografisk marknad**

11. Den relevanta geografiska marknaden för hotelltjänster förefaller vara lokal. Den relevanta geografiska marknaden för leasing av hotellbyggnader kan vara vidare till sitt omfång. Det är emellertid inte nödvändigt att närmare bestämma omfånget av den geografiska marknaden eftersom även vid en mycket snäv avgränsning förekommer ingen betydande konkurrensmässig påverkan på EES området.

### **C. Analys**

12. Med beaktande av parternas låga marknadsandel även vid en mycket snäv marknadsdefinition (överstiger inte 5% på någon av de relevanta produktmarknaderna på något lokalt område), framgår det att den anmälda koncentrationen inte kommer att skapa eller förstärka en dominerande ställning på den gemensamma marknaden.

### **IV SLUTSATS**

13. På grund av ovanstående skäl har kommissionen beslutat att det inte finns några hinder vad gäller den anmälda koncentrationens förenlighet med den gemensamma marknaden och EES avtalets funktion. Detta beslut är fattat i enlighet med artikel 6.1.b i rådets förordning nr 4064/89.

För kommissionen,