

Samkeppniseftirlitið
Borgartúni 26
105 Reykjavík

Reykjavík, 6. nóvember 2018

Efni: Kvörtun FA vegna opinbers styrks Reykjavíkurborgar til Hlemms Mathallar ehf.

I.

Í framhaldi af kvörtunum nokkurra félagsmanna Félags atvinnurekenda (hér eftir „FA“) vegna leigusamnings Reykjavíkurborgar við Hlemm – Mathöll ehf., kt. 641115-1340, dags. í febrúar 2016, sbr. viðauki dags. 26. maí 2017, fer FA þess hér með á leit við Samkeppniseftirlitið að taka til skoðunar hvort umræddur leigusamningur feli í sér opinberan styrk sem raski samkeppni á markaði, sbr. c-lið 1. mgr. 8. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005.

II.

Með auglýsingu, dags. 12. júní 2015, auglýsti Reykjavíkurborg eftir rekstraraðila til að koma á fót veitinga- og matarmarkaði í húsnæði á Hlemmi, sjá **fskj. 1**. Í auglýsingunni sagði m.a.:

„Nýr rekstraraðili mun taka þátt í að skipuleggja breytingar á hlutverki hússins í samvinnu við Reykjavíkurborg. Hann velur verslanir og veitingastaði til samstarfs, aflar tilskilinna leyfa, sér um kynningar- og markaðsmál og annast allan daglegan rekstur hússins, þar með talið rekstur á salernum og öryggisvörslu. [...]

Þegar rekstraraðili hefur verið valinn verður samið nánar um leigu fyrir húsið á grundvelli markaðsleigu á nærliggjandi svæði og mögulegan kostnað við breytingar á húsnæðinu.“

Á fundi borgarráðs 13. ágúst 2015 var samþykkt að hefja viðræður við rekstraraðila Sjávarklasans um rekstur matarmarkaðarins og samþykkti borgarráð á fundi sínum 25. febrúar 2016 að framkvæma breytingar á Hlemmi og breyta húsnæðinu í mathöll, sjá **fskj. 2** og **3**. Í svari skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 3. júlí sl., sem lagt var fram á fundi borgarráðs 5. júlí sl. kemur fram að heildarkostnaður borgarinnar vegna framkvæmdanna hafi verið kr. 308.429.935 en upphafleg kostnaðaráætlun hljóðaði upp á kr. 107.109.492, sjá **fskj. 4**.

Samkvæmt leigusamningi Hlemms Mathallar ehf. við Reykjavíkurborg, dags. í febrúar 2016, var leiguverð húsnæðisins kr. 1.012.000 á mánuði, sjá **fskj. 5**. Í svari skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 22. október sl., sem lagt var fram á fundi borgarráðs 25. október sl., kemur fram að leiguverðið hafi verið ákveðið út frá mati þriggja löggiltra fasteignasala, sjá **fskj. 6**. Viðauki hafi verið gerður við leigusamninginn 26. maí 2017 þar sem leigan var hækkuð upp í kr. 1.143.179 á mánuði, vegna framkvæmda að ósk leigutaka. Miðað við verðlag í október 2018 sé leigan kr. 1.209.254 á mánuði eða kr. 14.511.049 á ársgrundvelli. Samkvæmt framangreindum leigusamningi er hið leigða húsnæði 529 fm og leiguverð á fermetra því tæpar 2.300 krónur.

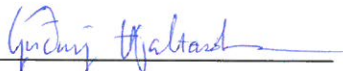
Samningurinn er til 10 ára en tekur þá við ótímabundinn leigusamningur með 12 mánaða uppsagnarfresti. Samkvæmt leigusamningnum er leigutaka heimilt að leigja hluta húsnæðisins til annarra rekstraraðila matarmarkaðarins en veitingastaðir mathallarinnar eru nú 12. Í svari skrifstofu eigna og atvinnuþróunar frá 22. október sl. kemur fram að leigutekjur

Reykjavíkurborgar séu ekki tengdar framleigu til þriðja aðila enda sé það á ábyrgð leigutaka að tryggja að framleiga til þriðja aðila dugi til þess að fjármagna rekstur mathallarinnar. Við ákvörðun leigu til þriðja aðila sé að jafnaði notast við mat fasteignasala á leigugjaldi. Samkvæmt fyrirtækjaskrá er tilgangur Hlemms – Mathallar ehf. leiga atvinnuhúsnæðis, sjá **fskj. 7**.

FA er talsmaður jafnt fyrirtækja í veitingarekstri og félaga sem leigja út húsnæði til veitingastaða. Samkvæmt þeim upplýsingum sem FA hefur aflað sér er markaðsleiga í nágrenni mathallarinnar að jafnaði um þreföld sú fjárhæð sem leigusamningur um mathöllina kveður á um. Virðist rekstraraðili mathallarinnar þannig fá húsnæðið til leigu á þriðjungi markaðsleigu, þvert á þau áform sem fram komu í auglýsingu borgarinnar frá 12. júní 2015, auk heimildar til framleigu. Þá er ljóst að hið umsamda leiguverð getur ekki með nokkrum hætti staðið undir kostnaði borgarinnar við framangreindar framkvæmdir sem námu um 308 milljónum króna og munu hafa verið kostaðar með lánsfé. Óhætt mun að fullyrða að ekkert leigufélag á almennum markaði hefði getað leyft sér slíkan framúrakstur í kostnaði vegna framkvæmda, a.m.k. ekki án þess að taka upp leigusamninga. Er það mat félagsins að leigusamningur Reykjavíkurborgar við Hlemm – Mathöll ehf. feli í sér opinberan styrk við einkaaðila í samkeppnisrekstri sem raski samkeppni á markaði. Ekkert bendir til að eðli rekstrarins sé frábrugðið rekstri annarra mathalla eða matartorga með þeim hætti að hann verðskuldi sérstaka fyrirgreiðslu á kostnað skattgreiðenda.

Samkvæmt c-lið 1. mgr. 8. gr. samkeppnislaga er það hlutverk Samkeppniseftirlitsins að gæta þess að aðgerðir opinberra aðila takmarki ekki samkeppni og benda stjórnvöldum á leiðir til þess að gera samkeppni virkari og auðvelda aðgang nýrra samkeppnisaðila að markaði. FA fer þess hér með á leit við Samkeppniseftirlitið að taka til skoðunar hvort leigusamningur Reykjavíkurborgar við rekstraraðila Hlemms Mathallar ehf. raski samkeppni og beini e.a. tilmælum til borgarinnar um úrbætur, sbr. c-lið 1. mgr. 8. gr. samkeppnislaga.

Virðingarfyllst,
f.h. Félags atvinnurekenda


Guðný Hjaltadóttir lögfr.

Fylgiskjöl

1. Auglýsing Reykjavíkurborgar, dags. 12. júní 2015.
2. Fundargerð borgarráðs, dags. 13. ágúst 2015.
3. Fundargerð borgarráðs, dags. 25. febrúar 2016.
4. Svar skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 3. júlí 2018.
5. Húsaleigusamningur um Laugaveg 107, dags. febrúar 2016.
6. Svar skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 22. október 2018.
7. Útprintun úr fyrirtækjaskrá.

Afrit: Reykjavíkurborg