



OTSUS

08.12.2023 nr 5-5/2023-044

Koondumisele nr 24/2023 OÜ Astlanda Ehitus ja OÜ Astlanda Kinnisvara loa andmine

1. Koondumine

10.11.2023 esitas OÜ Astlanda Ehitus (registrikood 11366804) esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid OÜ Astlanda Ehitus ja OÜ Astlanda Kinnisvara (registrikood 11660165) 07.11.2023 ühinemislepingu. Lepingu kohaselt kavatakse OÜ Astlanda Ehitus (edaspidi Ühendav ühing) ja OÜ Astlanda Kinnisvara (edaspidi Ühendatav ühing) ühineda, mille tagajärjel loetakse OÜ Astlanda Kinnisvara lõppenuks. Peale ühinemist jätkab Ühendav ühing tegutsemist oma ärinime all OÜ Astlanda Ehitus. Antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 punktis 1 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 10.11.2023 ülalnimetatud koondumise teate saamise kohta teate väljaandes Ametlikud Teadaanded. Asjast huvitatud isikud nimetatud koondumise kohta arvamusi ja vastuväiteid ei esitanud.

2. Koondumise osalised

KonkS § 20 punkti 1 kohaselt on koondumise osaliseks ühinev ettevõtja või ettevõtja, kelle osa ühendatakse.

Seega on koondumise osalisteks OÜ Astlanda Ehitus ja OÜ Astlanda Kinnisvara.

OÜ Astlanda Ehitus on Eestis registreeritud osaühing, mille osanikeks on Osaühing Markwend (osalus 25,8%), Osaühing Kristobal (osalus 25,8%), OÜ Van Der Gynth (osalus 11,3%), FRAME Consult Osaühing (osalus 11,3%), Osaühing Dinero Invest (osalus 11,3%), HARDO SOKK (osalus 4,5%), Margus Uuvits (osalus 2%), Tõnu Madissoon (osalus 2%), Tarmo Lehtmets (osalus 2%), Toomas Kliimask (osalus 2%) ja Karlatec Ehitus OÜ (osalus 2%). Ühegi isiku osalus OÜ-s Astlanda Ehitus ei võimalda teostada valitsevat mõju äriühingu üle üksi ega ühiselt mõne teise osanikuga. Samuti puuduvad OÜ Astlanda Ehitus osanike vahel kokkulepped ühise valitseva mõju teostamiseks. OÜ Astlanda Ehitus tegeleb elamute ja mitteeluhoonete ehitusega.

OÜ Astlanda Kinnisvara on Eestis registreeritud osaühing, mille osanikud on samad kui OÜ-l Astlanda Ehitus, sh samades proportsioonides. Samamoodi, ühegi isiku osalus OÜ-s Astlanda Kinnisvara ei võimalda teostada valitsevat mõju äriühingu üle üksi ega ühiselt mõne teise osanikuga. Samuti puuduvad OÜ Astlanda Kinnisvara osanike vahel kokkulepped ühise valitseva mõju teostamiseks. OÜ Astlanda Kinnisvara tegeleb enda kinnisvara ostu ja müügiga; enda või renditud kinnisvara üürileandmise ja käitusega. OÜ Astlanda Kinnisvara valitseva mõju alla kuuluvad äriühingud Astlanda Arendus OÜ (osalus

100%), Vesipapi 2 OÜ (osalus 100%) ja OÜ Tehnopol 1 KV (osalus 90%), millel on omakorda 100%-line osalus OÜ-s Tehnopol 2 KV ja OÜ-s Tehnopol 3 KV. Astlanda Arendus OÜ, Vesipapi 2 OÜ ning OÜ Tehnopol 1 KV tegelevad enda või renditud kinnisvara üürileandmise ja käitlusega.

3. Õiguslik hinnang

3.1. Koondumise kontrolli kohaldamine

KonKS § 21 lg 1 kohaselt kontrollitakse koondumist, kui koondumise osaliste eelnenud majandusaasta käibed Eestis kokku ületavad 6 000 000 eurot ja vähemalt kahe koondumise osalise käibed Eestis ületavad kummalgi 2 000 000 eurot.

Koondumise osaliste eelnenud majandusaasta käive Eestis oli kokku üle 6 000 000 euro ja vähemalt kahe koondumise osalise Eesti käive eraldi ületas nimetatud perioodil 2 000 000 eurot, mistõttu kuulub nimetatud koondumine KonKS § 21 lg 1 kohaselt kontrollimisele.

3.2. Kaubaturud

KonKS § 3 lg 1 kohaselt on kaubaturg hinna, kvaliteedi, tehniliste omaduste, realiseerimis- ja kasutustingimuste ning tarbimis- ja muude omaduste poolest ostja seisukohalt omavahel vahetatavate või asendatavate (edaspidi asendatavate) kaupade käibimise ala, mis hõlmab muu hulgas kogu Eesti territooriumi või selle osa.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2006 määruse nr 69 Koondumise teate esitamise juhendi (edaspidi Juhend) § 8 lg 3 punkti 1 kohaselt on horisontaalselt mõjutatud kaubaturuks selline kaubaturg, kus tegutseb vähemalt kaks koondumise osalist või nendega samasse kontserni kuuluvat ettevõtjat ja koondumine tekitab vähemalt 15% ühise turuosa. Sama paragrahvi lõike 3 punkti 2 kohaselt on vertikaalselt mõjutatud kaubaturuks iga kaubaturg, kus tegutseb üks või mitu koondumise osalist või nendega samasse kontserni kuuluvat ettevõtjat, mis eelneb või järgneb kaubaturule, kus tegutseb mõni teine koondumise osaline või temaga samasse kontserni kuuluv ettevõtja, ning kus mõne osalise individuaalne turuosa või osaliste ühine turuosa on vähemalt 25%, olenemata sellest, kas nad on tegelikult müüja ja ostja suhetes või mitte.

Koondumise osalised tegutsevad Eestis ehituse ning kinnisvaraarenduse valdkonnas, mida võib üldjoontes liigitada elamute ja mitteeluhoonete ehituse (käsitletud alljärgnevas punkt 3.2.1.) ja enda kinnisvara ostu ja müügi ning enda või renditud kinnisvara üürileandmise ja käituse (käsitletud alljärgnevas punkt 3.2.2.) kategooriasse.

3.2.1. Elamute ja mitteeluhoonete ehitus

Koondumise probleemivaba iseloomu tõttu võib Ühendava isiku kaubaturgu defineerida laias laastus kui elamute ja mitteeluhoonete ehitus Eestis. Täpsed kaubaturu definitsioonid võib jätta lahtiseks.

Elamute ja mitteeluhoonete ehituse valdkonna 2022. aasta kogumahu osas on Konkurentsiamet oma hiljutises otsuses nr 5-5/2023-042¹ tuginenud AS CREDITINFO EESTI koostatud turuülevaates esitatud andmetele, mille kohaselt oli vastava valdkonna kogumahuks ligikaudu 3 482 miljonit eurot. Elamute ja mitteeluhoonete ehituse valdkonnaga tegeleb ainult OÜ Astlanda Ehitus, mis saavutas 2022. aastal käibe 51 452 000 eurot, mis moodustab umbes 1%-lise turuosa. Statistikaameti ettevõtete majandusnäitajate andmebaasi² alusel hindavad koondumise osalejad, et 2021. aastal moodustas nende käive 59 522 000 eurot turuosa suurusega 2,07% ja 2020. aastal moodustas nende käive 41 132 000 eurot turuosa suurusega 1,61%. Eelnevast tuleneb, et koondumiste osalistel on minimaalsed turuosad elamute ja mitteeluhoonete ehituse valdkonnas.

3.2.2. Enda kinnisvara ost ja müük ning enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

Koondumise probleemivaba iseloomu tõttu võib Ühendatava isiku kaubaturgu defineerida laias laastus kui enda kinnisvara ost ja müük ning enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus Eestis. Täpsed kaubaturu definitsioonid võib jätta lahtiseks.

Enda kinnisvara ostu ja müügi ning enda või renditud kinnisvara üürileandmise ja käituse turgudel tegeleb ainult OÜ Astlanda Kinnisvara, mis saavutas 2022. aastal käibe suuruses 13 360 000 eurot. Kuna koondumise osalistel puudusid andmed üldise käibe kohta kõnealusel turul, ei saa turuosa suurust täpselt hinnata. Statistikaameti ettevõtete majandusnäitajate andmebaasi³ alusel hindavad koondumise osalejad, et 2021. aastal moodustas nende käive 13 528 000 eurot turuosa suurusega umbes 1% ja 2020. aastal moodustas nende käive 11 780 000 eurot turuosa suurusega umbes 1%.

Isegi kui üldised turu käibed ei ole teada aasta 2022 kohta, siis asjaolu, et koondumise osaliste käibed on vähenenud, muudab väga ebatõenäoliseks selle, et nende turuosa 2022. aastal oli märkimisväärselt kõrgem kui aastal 2021, seda isegi kui üldised turu käibed langeksid. Koondumise osaliste osakaal enda kinnisvara ostu ja müügi, enda või renditud kinnisvara üürileandmise ja käituse kaubaturgudel on eeldatavalt alla 5%.

Sõltumata üldise turu käibe suurusest ja suundumusest on seega põhjendatud eeldada, et 2022. aastal turuosad ei tõusnud järsult, jäid minimaalseks ja ei ületanud 25%.

3.3. Hinnang koondumisele

KonKS § 22 lg 3 kohaselt keelab Konkurentsiamet koondumise, kui see oluliselt kahjustab konkurentsi kaubaturul, eelkõige turgu valitseva seisundi tekkimise või tugevnemise kaudu.

KonKS § 13 lg 1 järgi omab turgu valitsevat seisundit ettevõtja või mitu samal kaubaturul tegutsevat ettevõtjat, kelle positsioon võimaldab tal/neil sellel kaubaturul tegutseda arvestataval määral sõltumatult konkurentidest, varustajatest ja ostjatest. Turgu valitseva seisundi olemasolu eeldatakse, kui ettevõtjale või mitmele samal kaubaturul tegutsevale ettevõtjale kuulub kaubaturul vähemalt 40 protsenti käibest.

¹ Konkurentsiameti 29.11.2023 otsus nr [5-5/2023-042](#) U.S. INVEST AKTSIASELTS, Bildgren Invest OÜ / USBG Holding OÜ, KODA Ehitus OÜ, BILDGREN Ehitus OÜ, Kii kri Ehitus OÜ.

² Statistikaameti asjakohase andmebaasi leiab [siit](#).

³ Statistikaameti asjakohase andmebaasi leiab [siit](#).

Koondumise osalistel puuduvad horisontaalsed kattumised kuna OÜ Astlanda Ehitus tegeleb ehitusega ning OÜ Astlanda Kinnisvara kinnisvaraarendusega, seega ei too ühinemine kaasa ühtegi horisontaalselt mõjutatud turgu Juhendi § 8 lg 3 punkti 1 tähenduses.

Elamute ja mitteeluhoonete ehitamine on eelnev turg kinnisvara ostmise ja müügi ning kinnisvara rentimise ja haldamise turule. Seega võib ühinemisel olla hüpoteetilisi vertikaalseid seoseid. Siiski, kuna koondumise osaliste individuaalsed turuosad või osaliste ühine turuosad oma vastavatel turgudel jäävad alla 25%, siis ei teki Juhendi § 8 lk 3 punkti 2 mõistes vertikaalselt mõjutatud kaubaturge.

Konkurentsiamet on seisukohal, et käesolev koondumine ei mõjuta märkimisväärselt konkurentsiolukorda ehituse ning kinnisvaraarenduse valdkonnas, sest ka koondumise järgselt tegutsevad kaubaturgudel mitmed konkurendid ning olukord kaubaturgudel ei anna alust arvata, et koondumise osaliste positsioon võimaldaks neil tegutseda arvestataval määral sõltumatult konkurentidest, varustajatest ja ostjatest. Koondumine ei tekita ega tugevda turgu valitsevat seisundit KonkS § 13 lg 1 tähenduses. Seega ei esine käesoleva koondumise puhul KonkS § 22 lg 3 nimetatud asjaolusid, mis tingiksid koondumise keelamise.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes KonkS § 27 lg 1 p 1 otsustab Konkurentsiamet anda loa OÜ Astlanda Ehitus ja OÜ Astlanda Kinnisvara koondumisele.

Otsuse peale võib esitada vaide Konkurentsiameti peadirektorile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates käesoleva otsuse teatavakstegemisest.

KonkS § 27 lg 6¹ kohaselt peavad koondumise osalised koondumise jõustama kuue kuu jooksul koondumiseks loa andmise otsuse kehtima hakkamisest arvates. Konkurentsiamet võib koondumise osalise põhjendatud taotluse alusel seda tähtaega ühe korra pikendada kuni ühe aastani.

/allkirjastatud digitaalselt/
Evelin Pärn-Lee
peadirektor

*Konkurentsiameti 08.12.2023 nr 5-5/2023-044 ärakiri
on samane originaaliga.*

/Eugen Elison Kask/ 12.01.2024