



OTSUS

21.02.2024 nr 5-5/2024-011

Koondumisele nr 02/2024 Mait Rõõmusaar, OÜ VARAVALVUR / OÜ NOBE loa andmine

1. Koondumine

09.01.2024 esitas Mait Rõõmusaare (isikukood 37011294927) ja OÜ VARAVALVUR (registrikood 11274226) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt on Tallinna notar Priidu Pärna 04.12.2023 koostanud ja tõestanud ühinemislepingu, milles äriühingud Nordecon Batoon OÜ (registrikood 10647027; ühendav ühing) ja OÜ NOBE (registrikood 14207874; ühendatav ühing) ühinevad.¹ Samuti sõlmisid Mait Rõõmusaar, Kristel Rõõmusaar (isikukood [...]) ja OÜ VARAVALVUR 08.01.2024 Osahingu osast osa võlaõigusliku müügilepingu. Sõlmitud lepingute tulemusena kuulub OÜ NOBE võrdsetes osades Mait Rõõmusaare ja OÜ-u VARAVALVUR ühise valitseva mõju alla.

Tehingute tulemusel omandavad Mait Rõõmusaar ja OÜ VARAVALVUR ühiselt valitseva mõju OÜ NOBE üle konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 punktis 3 sätestatud viisil.

2. Koondumise menetluse käik

Konkurentsiamet avaldas 09.01.2024 ülalnimetatud koondumise teate saamise kohta teadaande väljaandes Ametlikud Teadaanded. Asjast huvitatud isikud koondumise kohta arvamusi ja vastuväiteid ei esitanud.

Kuivõrd koondumise teates esinesid puudused, saatis Konkurentsiamet koondumise osaliste volitatud esindajale 25.01.2024 teate koondumise menetlemise peatamise kohta kuni puuduste kõrvaldamiseni.

07.02.2024 edastati Konkurentsiametile nõutud andmed ning alates 08.02.2024 menetlus jätkus.

¹ Nimetatud ühinemine toimus kontsernisese ümberkorraldusena ning on jõustatud koondumise menetluse ajal, tehingu tulemusel on 22.01.2024 seisuga OÜ NOBE (registrikood 14207874) äriregistrist kustutatud ning Nordecon Batoon OÜ (registrikood 10647027) on ümber nimetatud ning jätkab äritegevust OÜ NOBE (registrikood 10647027) nime all. Konkurentsiametit tehingust ei teavitatud, amet tuvastas selle äriregistrist 16.02.2024.

3. Koondumise osalised

KonKS § 20 punkti 3 järgi on koondumise osaliseks füüsilised isikud või ettevõtjad, kes ühiselt omandavad valitseva mõju ühe ettevõtja või tema osa või mitme ettevõtja või nende osade üle.

KonKS § 20 punkti 4 järgi on koondumise osaliseks ettevõtja, kelle üle või kelle osa üle valitsev mõju omandatakse.

Seega on käesoleva koondumise osalisteks Mait Rõõmusaar, OÜ VARAVALVUR ja OÜ NOBE.

Mait Rõõmusaar omas 29.11.2023 kuni 21.01.2024 valdusühingu OÜ NOBE kaudu Nordecon Betoon OÜ üle valitsevat mõju, lisaks kuulus Mait Rõõmusaarele eraisikuna 24% Nordecon Betoon OÜ osadest. Alates 22.01.2024 on OÜ NOBE ja Nordecon Betoon OÜ ühendatud ning jätkavad äritegevust OÜ NOBE nime all. OÜ NOBE (end. Nordecon Betoon OÜ) tegutseb ehituse valdkonnas ning selle äritegevust on kirjeldatud otsuses edaspidi.

Lisaks omab Mait Rõõmusaar osalusi järgmistes äriühingutes:

- Koksvere Veski OÜ (osalus 38,97%), mille põhitegevuseks on jahu ja tangainete tootmine, k.a jahvatamine;
- GSCN Venture OÜ (osalus 13,64%), 30.10.2023 asutatud äriühing, mille põhitegevuseks on märgitud valdusfirmade tegevus;
- Raismikuoja OÜ (osalus 33,20%), mille põhitegevusalaks on teravilja- (v.a riis) ja kaunviljakasvatus; õlitaimeseemnete kasvatus;
- Raismikuoja talu (FIE), mille põhitegevusalaks on teravilja- (v.a riis) ja kaunviljakasvatus; õlitaimeseemnete kasvatus;
- Samblikuoja talu (FIE), mille põhitegevusalaks on teravilja- (v.a riis) ja kaunviljakasvatus; õlitaimeseemnete kasvatus.

OÜ VARAVALVUR on valdusettevõtja, mille üle omavad ühiselt valitsevat mõju Priit Jaagant (isikukood [...]) ja Lilit Jaagant (isikukood [...]). OÜ VARAVALVUR äritegevuseks on investeringute haldamine ja kinnisvara arendamine. Äriühingul tütarettevõtjaid ei ole. 29.11.2023 kuni 21.01.2024 omas OÜ VARAVALVUR osalust OÜ-s NOBE (49%) ja Nordecon Betoon OÜ-s (24%). Alates 22.01.2024 on OÜ NOBE ja Nordecon Betoon OÜ ühendatud ning jätkavad äritegevust OÜ NOBE nime all.

Kõnesoleva koondumise puhul omab tähtsust Priit Jaaganti valitsev mõju Mapri OÜ üle. Mapri OÜ on kontserni emaettevõtja, millel iseseisev majandustegevus puudub, kuid temaga valitseva mõju kaudu seotud äriühingud tegelevad tööstus- ja põllumajandusehitiste, kortermajade, äri- ja avalike hoonete ehitamisega peatöövõtu korras peamiselt Eestis, vähemal määral Lätis.

Mapri OÜ-ga valitseva mõju kaudu seotud äriühingud on:

- Osahing Mapri Ehitus (osalus 90%), mille põhitegevusalaks on elamute ja mitteeluhoonete ehitus (sh peatöövõtt ja projektijuhtimine, põllumajandusehitus, betoonitööd). Osahingul Mapri Ehitus on Lätis registreeritud tütarettevõtja SIA Mapri Buve (osalus 90%) ning sidusettevõtjad Lubja Kodu OÜ (osalus 50%) ja RVT Ehitus OÜ (osalus 40%). Lubja Kodu OÜ põhitegevuseks on Lubja 2a/2b asuvate kortermajade ehitus ja arendustegevus täisvalmiduses korterite võõrandamise eesmärgil. RVT Ehitus OÜ tegevusalaks on insenertehniliste rajatiste ja mitteeluhoonete ehitus.

- OÜ Mapri Projekt (osalus 100%), mis on asutatud ärinime Mapri Projekt kaitsmiseks.
- Reterra Estate OÜ (osalus 66,67%), mis on asutatud erinevate kinnisvaraobjektide arendamiseks ning millel on 14 tütar- ja 17 sidusettevõtjat.²
- Materra OÜ (osalus 60%), mille põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

OÜ NOBE oli 29.11.2023 kuni 21.01.2024 valdusettevõtja, omades Nordecon Batoon OÜ-s 52%-list osalust. Muid tütarühinguid OÜ-1 NOBE ei olnud. Alates 22.01.2024 on OÜ NOBE ja Nordecon Batoon OÜ ühendatud ning jätkavad äritegevust OÜ NOBE nime all.

OÜ NOBE (end. Nordecon Batoon OÜ) peamisteks tegevusteks on ehituse peatöövõtt ja projektijuhtimine, alates projekteerimisest kuni ehitise realiseerimiseni, samuti betoonitööde teostamine alltöövõtu korras. OÜ NOBE tegutseb peamiselt Eestis, tütarettevõtja Nobe Rakennus Oy kaudu tegutsetakse ka Soome ning projektipõhiselt Läti ja Leedu ehitusturul.

4. Õiguslik hinnang

4.1 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 eelmise majandusaasta käive Eestis oli kokku üle 6 000 000 euro ja koondumise osaliste Eesti käive eraldi ületas nimetatud perioodil 2 000 000 eurot, mistõttu kuulub koondumine KonkS § 21 lg 1 kohaselt kontrollimisele.

4.2 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 määrus 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-protsendilise 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 kuuluvat ettevõtjat, ning kus mõne osalise individuaalne turuosa või osaliste ühine turuosa on vähemalt 25 protsenti, olenemata sellest, kas nad on tegelikult müüja ja ostja suhetes või mitte.

OÜ NOBE ja Osahing Mapri Ehitus tegelevad mõlemad ehitustegevustega (peamiselt ehituse

² Tütar- ja sidusettevõtjate nimekiri on esitatud koondumise teates.

peatöövõtu, projektijuhtimise, betoonitöödega), mis hõlmavad ehituse erinevaid etappe alates projekteerimisest kuni ehitise realiseerimiseni. Seega esineb koondumise osaliste tegevustes horisontaalne kattuvus ehituse valdkonnas.

Konkurentsiamet on varasemates ehituse valdkonda puudutavates otsustes³ eristanud eluhoonete ja mitteeluhoonete ehitust ning rajatiste ehitust. Rajatiste ehituse valdkonnas on eraldi käsitletud teehoiu kaubaturgu. Konkurentsiameti hinnangul ei esine käesoleva koondumise puhul asjaolusid, mis tingiksid eelnevast praktikast erineva kaubaturgude piiritlemise.

Statistikaameti andmete⁴ kohaselt moodustas ehitiste (eluhoonete, mitteeluhoonete ja rajatiste) turumaht Eestis kokku ligikaudu 2,8 miljardit eurot. Ehitatavate ehitiste liike täpsustamata, oli OÜ NOBE (end. Nordecon Betoon OÜ) 2022. aasta käive ehituse valdkonnas Eestis ligikaudu 90-95 miljonit eurot ning Mapri OÜ kontserni vastav käive Eestis ligikaudu 100 miljonit eurot. Seega jäi koondumise osaliste ühine turuosa ehituse valdkonnas alla 10% ning tegemist ei ole horisontaalselt mõjutatud kaubaturuga.

Koondumise osaliste ja nendega valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate tegevustes esineb ka vertikaalne seos, kuivõrd nii OÜ NOBE kui Osaühing Mapri Ehitus tegutsevad ehituse valdkonnas ning Osaühinguga Mapri Ehitus valitseva mõju kaudu seotud OÜ Reterra Estate tegutseb kinnisvara arendamise valdkonnas. Kinnisvaraarenduses teenitakse tulu peamiselt valmisarendatud kinnisvara müügiga või selle väljarendamise/üürimise ning haldusteenuste osutamisega. Arvestades, et OÜ NOBE kinnisvara arendamisega ei tegele ning valdkonnas tegutsevad oluliselt suuremad turuosalised, jääb koondumise osaliste osatähtsus nimetatud valdkondades selgelt alla 25% ning tegemist ei ole vertikaalselt mõjutatud kaubaturgudega.

Kuivõrd käesoleva koondumise puhul ei teki horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturge juhendi tähenduses ning koondumine ei mõjuta oluliselt konkurentsiolukorda ühelgi koondumisega seotud kaubaturul, ei ole kaubaturgude täpne piiritlemine antud koondumise puhul vajalik.

5. 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.

Koondumise osalisel ja nendega valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjad tegutsevad ehituse turul (peamiselt ehituse peatöövõtu, projektijuhtimise, betoonitöödega). Koondumise teate

³ Nt Konkurentsiameti otsused 16.03.2022 nr 5-5/2022-008 nr 3/2022 TFC Valdus OÜ / Vilcon Ehitus OÜ ([link](#)); 27.02.2020 nr 5-5/2020-007 nr 03/2020 Nordecon AS ja Petram OÜ / Embach Ehitus OÜ ([link](#)); 28.09.2017 nr 5-5/2017-052 YIT Oyj / Lemminkäinen Oyj ([link](#)); 20.11.2015 nr 5.1-5/15-043 OÜ Bauschmidt / aktsiaselts K-MOST ([link](#)).

⁴ Statistika andmebaas, tabel [EH002: Omal jõul Eestis tehtud ehitustööd ehitise tüübi järgi](#)

kohaselt on suuremate konkurentidena nimetatud Aktsiaselts MERKO EHITUS, Nordecon AS, aktsiaselts EHITUSFIRMA RAND JA TUULBERG, AS Ehitustrust, Kodumaja AS, AS Maru, AS YIT Eesti.

Vertikaalselt seotud ehk kinnisvaraturul on suuremate turuosalistena nimetatud äri-, lao- ja kaubanduspindade osas Riigi Kinnisvara Aktsiaselts, AS Technopolis Ülemiste, Rotermann City OÜ, Capital Mill OÜ ja Eften Capital AS ning elukondliku kinnisvara osas OÜ Merko Kodud, Endover OÜ, OÜ Fund Ehitus, Metro Capital OÜ, Bonava Eesti OÜ ja AS YIT Eesti.

Eeltoodut arvestades on Konkurentsiamet seisukohal, et käesoleva koondumise tulemusena ei muutu kaubaturgude struktuur sellisel viisil, mis kahjustaks oluliselt konkurentsi. Samuti ei tekita ega tugevda käesolev koondumine 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 Mait Rõõmusaar, OÜ VARAVALVUR ja OÜ NOBE 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 21.02.2024 otsuse nr 5-5/2024-011 ära kiri on samane originaaliga. Ära kirjast on välja jäetud isikuandmed, vastavad kohad on tekstis tähistatud nurksulgudega.

/Kairi Kaasik-Aaslav/ 11.03.2024