



KONKURENTSIAMET

ÄRAKIRI

Ärisaladused välja jäetud

AllePal OÜ
Pärnu mnt 141
11314 Tallinn

Kinnisvaraportaal OÜ
Pärnu mnt 141
11314 Tallinn

18.04.2024 nr 5-5/2024-021

Kiri edastatud digitaalselt aadressidele: info@allepal.ee; martin.maesalu@ellex.legal;
kevin.gerretz@ellex.legal; Karin.Noppel@city24.ee

Konkurentsiameti teade järelevõlvementluse lõpetamisest

1. Järelevõlvementluse käigust, faktilised asjaolud

Konkurentsiamet viib läbi järelevõlvementlust AllePal OÜ (edaspidi eraldi kv.ee ja koos kinnisvaraportaalid) ja Kinnisvaraportaal OÜ (edaspidi eraldi City24 ja koos kinnisvaraportaalid) suhtes, seoses OÜ Domus Kinnisvara, OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa, Cke Kinnisvara Tallinn OÜ, Pindi Kinnisvara OÜ ja Vesper Kinnisvara OÜ poolt 21.01.2019 Konkurentsiametile esitatud taotlusega, milles paluti kontrollida AllePal OÜ ja Kinnisvaraportaal OÜ tegevuse vastavust konkurentsiseaduse (KonkS) § 16 sätestatule. Taotluse kohaselt on AllePal OÜ ja Kinnisvaraportaal OÜ toime pannud KonkS § 16 rikkumise, mis seisneb ebaõiglaselt kõrgete hindade kehtestamises ja XML formaadi kasutamise takistamise teel turubarjääri tekitamises. AllePal OÜ omab kinnisvaraportaali www.kv.ee ja Kinnisvaraportaal OÜ omab kinnisvaraportaali www.city24.ee.

12.11.2021 Konkurentsiameti otsusega 5-5/2021-065 lõpetati menetlus osaliselt XML formaadi kasutamise takistamise osas konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 63⁴ lg 1 p 3 alusel, kuna kv.ee ja City24 eemaldasid järelevõlvementluse tulemusel XML teenuse kasutamise takistamise piirangud ning parandasid sellega konkurentsiolekorda. Konkurentsiamet jätkas menetlust KonkS § 16 võimalike rikkumiste osas.

Kv.ee ja City24 on järelevõlvementluse vältel selgitanud Konkurentsiametile, et kinnisvaraportaalid ei ole asjaomasel kaubaturul turgu valitsevat seisundit omavad ettevõtjad ja nende hinnakujundus ei ole ebaõiglane. Lisaks on kinnisvaraportaalid selgitanud, et kinnisvaraportaalide tulude-kulude suhtele ja kasumlikkusele keskendumine on antud järelevõlvementluses piiratud väärtusega.

2. Konkurentsiameti hinnang

Konkurentsiamet kirjeldab kõigepealt lühidalt olukorda kaubaturul (I). Edasi käsitleb Konkurentsiamet KonkS § 16 p 1 rikkumise tuvastamiseks vajalikke eeldusi ja nende täitmist (II).

I

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 kaupade käibimise ala, mis hõlmab muuhulgas kogu Eesti territooriumi või selle osa. Kaubaturg hõlmab nii geograafilist turgu kui ka tooteturgu. Võttes aluseks KonkS §-s 3 sätestatu, määratakse tooteturg kindlaks ostja seisukohalt.

Konkurentsiameti hinnangul on kaubaturul käibivaks kaubaks kinnisvaraga seotud kuulutuse vahendusteenus Eestis. www.kv.ee ja www.city24.ee osutavad teenust, millest saavad kasu ning mille eest tasuvad ühelt poolt kinnisvara müügi ja/või üürimisega tegelevad eraisikud ning ettevõtjad ja teiselt poolt saavad pakutavast teenusest kasu tarbijad. Sellest tulenevalt on Konkurentsiamet seisukohal, et tegemist on kahepoolse turuga. Konkurentsiamet leiab, et antud juhul tuleb asendatavuse analüüsi puhul lähtuda nii kinnisvara müügiga/üürimisega tegelevate eraisikute ja ettevõtjate seisukohast, kui ka tarbijate seisukohast.

Konkurentsiamet leiab, et vaadeldav kinnisvaraga seotud kuulutuste vahendusteenuse pakkumine ei ole millegi muuga asendatav, mistõttu moodustab see eraldiseisva kaubaturu.

Konkurentsiamet ei nõustu kv.ee ja City24poolt väljapakutud kaubaturu mõiste laiendamisega antud menetluses, mis kaasaks kaubaturu määratlemisesse kogu interneti reklaami, kuna antud portaalid on siiski kitsalt suunatud kinnisvaraga seotud tehingutele. Kinnisvaramaaklerid ja eraisikud kuulutavad kõnealustes kinnisvaraportalides eesmärgiga leida enda poolt pakutavale kinnisvarale sobivaim ostja või üürnik. Seevastu tarbijad külastavad antud kinnisvaraportaale endale sobivaima kinnisvara leidmiseks.

KonkS § 13 lg 1 kohaselt 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 omamist eeldatakse, kui ettevõtjale või mitmele samal kaubaturul tegutsevale ettevõtjale kuulub kaubaturul vähemalt 40 protsenti käibest.

Kinnisvarakuulutuste vahendamise seotud kaubaturu puhul on tegemist kahepoolse turuga nagu Konkurentsiamet on eelnevalt juba välja toonud. Konkurentsiamet on turgu valitseva seisundi analüüsi puhul lähtunud nii kinnisvarakuulutuste kuulutajate kui tarbijate seisukohast. Eesti turul osutab kinnisvarakuulutuste vahendamise teenust kolm internetiportaali: www.kv.ee, www.city24.ee ja www.kinnisvara24.ee. Lisaks on turule tulnud www.rendin.ee, kuid Rendin OÜ ärimudel on üles ehitatud teistel alustel, kui seda on eelnevalt mainitud kinnisvaraportalid. Rendin OÜ on kodu (välja)üürimise ja turvaliste üürilepingute sõlmimise lahendus. Loomulikult konkureerib Rendin OÜ kinnisvaraportalidega üürikuulutuste mõttes, kuid kinnisvara ostmist/müümist läbi Rendin OÜ teha ei ole võimalik. Konkurentsiamet võttis kv.ee ja City24 turupositsiooni hindamisel esmalt arvesse nende müügitulude võrdlusepeamise konkurendiga.

Tabel 1: Kinnisvaraportaale omavate ettevõtjate käibed majandusaastate perioodil 2021-2022¹		
Periood	2021	2022
City24.ee	1 723 677 €	1 934 673 €
Kinnisvara24.ee	529 770 €	679 875 €
Periood	11.2022-10.2021	11.2021-10.2022
KV.ee	[...]€	[...]€
Kokku turg müügitulu alusel	[...]€	[...]€
Tabel 2: Osakaal kogukäibest antud kaubaturul		
Periood	2021	2022
City24.ee	[30-40]%	[20-30]%
Kinnisvara24.ee	[10-20]%	[10-20]%
Periood	11.2022-10.2021	11.2021-10.2022
KV.ee	[50-60]%	[60-70]%

Konkurentsiamet toob välja, et AllePal OÜ müügitulu hakkas kasvama pärast mitmete ettevõtjate koondumist 2020. majandusaastal. Perioodil 11.2022-10.2021 oli kv.ee müügitulu [...] miljonit eurot, sellest järgneval majandusaastal [...] miljonit eurot. AllePal OÜ, kui ettevõtja majandustegevuse alla kuulub mitmeid portaale veel peale kv.ee, kuid müügitulu suuruse puhul on võetud arvesse ametile esitatud andmeid, mis eristavad AllePal OÜ majandusnäitajatest kv.ee-ga seotud andmed. Seega kajastab ettevõtja müügitulu kasv muutuseid üksnes ühe portaali, ehk kv.ee lõikes. Oluline on välja tuua, et AllePal OÜ müügitulu on märkimisväärselt suurem, kui seda on näiteks Kinnisvarakeskkond OÜ (edaspidi Kinnisvara 24) müügitulu.

Konkurentsiamet selgitab, et isegi kui City24 turuosa on alla 40%, siis tuleb turuosa ning turujõu hindamisel silmas pidada ka seda, et kv.ee ja City24 kuuluvad ühiselt Baltic Classifieds Group'i. Ühiselt ühes grupis tegutsemine annab kinnisvaraportaalidele olulise eelise kaubaturul, mis peegeldub ka turuosa suurustes, võrreldes peamiste konkurentidega. Konkurentsiamet viis läbi juhuslikkuse alusel katse, kus soovis lisada 200000 eurot maksva korteri kinnisvaramüügikuulutust kv.ee veebilehele. Kui eraisikule maksab 90 päeva kuulutamine 109.99 eurot kv.ee lehel, siis pakub kv.ee võimalust kuulutus lisada üles ka 48% soodustusega City24 veebilehele, mis annab ilmselgelt kaubaturul täiendava eelise City24-le, võrreldes näiteks Kinnisvara 24-ga. Seega on Konkurentsiamet seisukohal, et kuna kv.ee ja City24 on seotud ettevõtjad tulenevalt grupist, siis tuleb seda turuosade ja turujõu hindamisel ka arvesse võtta.

Turuosa puhul on tegemist olulise kriteeriumiga turujõu määramisel. Euroopa Kohus on kaasuses Hoffmann–La Roche² vs Euroopa Komisjon leidnud, et kuigi turuosa tähtsus võib kõikuda turgude lõikes, siis võib asuda põhjendatud seisukohale, et väga suured turuosad tõendavad iseenesest, välja arvatud erandlikud olukorrad, turgu valitseva seisundi olemasolu. Ettevõtja, kes omab väga suurt turuosa, mis püsib teatud aja jooksul tema tootmismahu ja pakkumise suuruse tõttu, ning kusjuures oluliselt väiksemate turuosadega ettevõtjad ei ole võimelised kiiresti rahuldama selliste ostjate nõudlust, kes soovivad loobuda suure turuosaga

¹ AllePal OÜ ei ole 01.04.2024 seisuga 2023. aasta majandusaastaruannet esitanud. Sellest tulenevalt on võimalik esitada andmed kuni 2022. majandusaasta seisuga. Arvesse on võetud KV.ee osa Allepal OÜ käibest.

² Euroopa Kohtu otsus nr 85/76 Hoffmann La Roche & Co. AG vs Euroopa komisjon, p 41.

ettevõtja tarnetest, on oma turuosa tõttu sedavõrd tugev, et ta muutub möödapääsmatuks kaubanduspartneriks ning selline seisund tagab talle suhteliselt pikaks ajaks vähemalt sellise tegevusevabaduse, mis on iseloomulik turgu valitsevale seisundile.

Turujõudu kinnitab ka kv.ee ja City24 ning tema konkurentide turuosade vaheline suhe. Euroopa Kohus on leidnud Hoffmann-La Roche³ vs. Euroopa Komisjon ja United Brands vs. Euroopa Komisjon⁴ otsustes, et tähelepanuväärne kaudne tõend on kõnealuse ettevõtja väga suur turuosa ning asjaomase ettevõtja ja tema otseste konkurentide turuosade vaheline suhe, eriti kui vahetutel konkurentidel on vaid marginaalsed turuosad.

Lisaks ettevõtjate käibevoordlusele on Konkurentsiamet analüüsinud portaali kuulutuste arvu. 07.03.2024 seisuga on portaalis www.kv.ee 21 693 kuulutust, portaalis www.city24.ee 20 093 kuulutust (13 787 müügikuulutust ja 6306 üürikuulutust) ja portaalis www.kinnisvara24.ee 16 900 kuulutust. Seevastu www.rendin.ee lehel on üksnes 864 üürikuulutust.

Konkurentsiamet mõnab, et kinnisvaraga seotud kuulutusi on lisandunud ka Facebook Marketplace keskkonda. Samas on oluline välja tuua, et Facebook Marketplace puhul ei ole tarbija vaatest sarnaseid mugavaid sorteerimiseks vajalikke filtreid nagu seda on kv.ee ja City24 kinnisvaraportalides. Loomulikult võib eraisik või maakler lisada enda kuulutuse ka Facebook Marketplace, kuid trükkides sisse näiteks „Kalamaja korter“, siis tuleb otsingule üksnes 15 vastet⁵. Samas kui hakata kuulutusi avama, siis selle sama otsingusõnaga tuleb tulemuseks korter näiteks Juhkentali tänaval ning Lasnamäel, mis ei asu kindlasti Kalamajas ja on seetõttu hoopis tarbijat eksitavad. Seega ei ole tarbija vaatest selline lahendus mugav ning kasutajasõbralik. Samas kui trükkides kv.ee otsingusõnana „Kalamaja“, siis tuleb vastuseks 106 üürikuulutust ning 250 müügikuulutust. Seega on kuulutuste arvus vahe märkimisväärne, arvestamata sealjuures kasutajamugavust filtreerimise jms funktsioonide näol.

Arusaadavalt on võimalik lisada Facebook Marketplace'i üles laetud kuulutust ühe nupule vajutusega spetsiifilisse Facebookis majutatavasse gruppi, kuid vaadates ja hinnates nendes gruppides olevaid kuulutusi, siis on valdav enamuse kuulutusi viidetega kas kv.ee, City24, rendin.ee või kinnisvara24.ee veebilehtede kuulutustele. Kuulutajad on toonud põgusalt välja kinnisvara lühikirjelduse, kuid toovad sealjuures täiendavalt välja, et lisainformatsiooni saamiseks tuleks liikuda kinnisvaraportaali kodulehele (sõltuvalt, millise portaaliga on konkreetse kuulutuse puhul tegemist). Seega on praegusel hetkel levinud kasutajate seas kuulutamine siiski klassikalistes portalides ja sealt edasi nende kuulutuste jagamine erinevates Facebooki gruppides. Seda kinnitab ka kuulutuste arv kinnisvaraportalides, võrreldes Facebook Marketplace kuulutuste hulga. Mis puudutab väidetavat Facebooki soovi laiendada külgnevatele turgudele, siis on oluline välja tuua ka seda, et Meta Platforms, Inc.(Facebook-i jt platvorme haldav ettevõtja) on võtnud suuna, et keelustada äriklientidele kinnisvara- ning üürikuulutuste lisamine Facebook Marketplaces. Alates 30.01.2024 on muudatus jõustunud juba Ameerika Ühendriikide turul. Seega on oluline ka siin turul toimuvaid muudatusi selles vallas jälgida.

Lähtudes eeltoodud põhjendustest leiab Konkurentsiamet, et kv.ee ja City24 omavad kinnisvaraga seotud kuulutuse vahendusteenuse kaubaturul turgu valitsevat seisundit KonkS § 13 tähenduses.

II

³ Kohtu otsus nr 85/76 Hoffmann La Roche & Co. AG vs Euroopa komisjon, p d 39 ja 48.

⁴ Euroopa Kohtu otsus nr C 27/76 United Brands vs Euroopa Komisjon, p 111.

⁵ 08.03.2024 seisuga.

KonkS § 16 kohaselt on turgu valitseval ettevõtjal keelatud enda seisundi otsene või kaudne kuritarvitamine kaubaturul. KonkS § 16 lähtub suures osas samasisulisest Euroopa Liidu toimimise lepingu art-st102, mistõttu saab KonkS § 16 tõlgendamisel sisustamisel lähtuda lisaks ka Euroopa Liidu praktikast.

Tuvastamaks KonkS § 16 p 1 rikkumine, tuleb tuvastada, et vaatlusalune ettevõtja (i) on asjaomasel kaubaturul turgu valitsevat seisundit omav ettevõtja (KonkS § 13), (ii) on kohaldanud teise isiku suhtes otseselt või kaudselt ebaõiglasi tingimusi (praegusel juhul ebaõiglaselt kõrget hinda), (iii) kui kaubaturul turgu valitsevat seisundit omava ettevõtja tegevus võis kahjustada konkurentsi.

Kuna Konkurentsiameti leiab, et asjaomased ettevõtjad omavad turgu valitsevat seisundit, siis tuleb analüüsida, kas nad on kohaldanud ebaõiglasi tingimusi OÜ Domus Kinnisvara, OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa, Cke Kinnisvara Tallinn OÜ, Pindi Kinnisvara OÜ ja Vesper Kinnisvara OÜ suhtes.

Seejärel on vaja tuvastada, kas tegemist on ülemäärase hinnaga, mille kindlakstegemise üheks võimaluseks on võrrelda tootele kehtestatud hinda ja selle tootmiskulu (vt nt Euroopa Kohtu 14. veebruari 1978. a otsus asjas nr C-27/76 United Brands vs. komisjon, p-d 251 ja 252). Samas on see vaid üks viis, kuidas ülemäärast hinda analüüsida ja vahel on mõistlik kombineerida erinevaid meetodeid. Seejuures on kohtupraktikas korduvalt selgitatud, et ei ole olemas miinimumläve, millest alates tuleb hind lugeda „tunduvalt kõrgemaks“. Määravaks on pigem iga kaasuse enda asjaolud. Seejuures on kohtupraktika sedastanud, et KonkS § 16 p 1 rikkumisega on muu hulgas tegemist siis, kui hind on ülemäärane, sest sellel puudub igasugune seos toote majandusliku väärtusega (vt nt Euroopa Kohtu 14. veebruari 1978. a otsus asjas nr C-27/76 United Brands vs. komisjon, p 250).

Järelevalvemenetluses on City24 ning kv.ee viidanud RBB raportile, viidates muuhulgas ka sellele, et kv.ee ning City24 hinnad ei ületa mõistlikke võrdlusnäitajaid, mistõttu ei saa neid pidada ülemääraseks. City24 ning kv.ee on menetluse kestel leidnud, et nende hinnad on kooskõlas pakutava teenuse majandusliku väärtusega. Kinnisvaraportaaliid on selgitanud, et ettevõtja majanduslik väärtus seisneb kuulutuse potentsiaalselt huvitatud isikuteni viimises. Sellise teenuse majanduslikku väärtust peegeldab ühest küljest kuulutuseni jõudnud isikute hulk, mis omakorda suurendab tõenäosust tehingu tegemiseks ning teisest küljest osakaal nn alustehingust, mis tehingu suurema tõenäosuse eest loodud väärtusest tasuks võetakse. Kinnisvaraportaaliid on toonud välja, et nende portaaliid toovad kuulutajatele oluliselt enam külastajaid konkurentidega võrreldes ning kinnisvaraportaaliid võtavad loodud väärtusest oluliselt väiksema osa võrrelduna teiste samaväärsete teenusepakkujatega.

Kinnisvaraportaaliid on menetluses selgitanud ka seda, et kulud-tulud meetodil põhinev hinnaanalüüs on asjakohatu kahepoolsete turgude kontekstis ning nende hinnakujundus on kooskõlas kinnisvaraportaaliid poolt loodava majandusliku väärtusega. Kinnisvaraportaaliid on Konkurentsiametile viidanud nn United Brands kaheastmelisele testile, mille kohaselt kasumi ülemäärarus on üks kahest eeltingimusest, et käsitada turgu valitseva ettevõtja hinnakujundust ebaõiglasena. See tähendab, et isegi kui ettevõtja teenib kohaldatavate hindade kaudu ülemäärast kasumit, ei ole ainuüksi selle asjaolu tuvastamine piisav, et jaatada turgu valitseva seisundi kuritarvitamist. Vajalik on tuvastada ka hinna ebaõiglus. Nn United Brands analüüsiraamistiku kohaselt on võimalik tuvastada hinna ebaõiglus kahel eri viisil, ehk kas hind iseenesest on ebaõiglane, või kas hind on konkureerivate toodetega võrreldes ebaõiglane.⁶ Konkurentsiamet selgitab, et õiglase hinna määramisel ei ole ühte kindlat meetodit ja võimalik on kasutada erinevaid meetodeid. Amet hindas kinnisvaraportaaliid ning peamise konkurendi,

⁶ Euroopa Kohtu otsus nr C 27/76 United Brands v s Euroopa Komisjon, p 252.

ehk Kinnisvara 24 külastatavust.

2023/2024 jaanuar	november-	www.kv.ee	www.city24.ee	www.kinnisvara24.ee
Külastusi keskmiselt kuus:		[...]	[...]	[...]

Allikas: Similarweb

Kv.ee külastatavus selgelt eristub City24 ning Kinnisvara 24 külastatavusest. On näha, et kv.ee veebilehte külastab oluliselt suurem hulk silmapaare kui seda tehakse põhilise konkurendi, ehk Kinnisvara 24 veebilehe puhul, seega on tõenäoliselt kv.ee veebilehele kinnisvarakuulutuse lisamine tulemuslikum, kuna see jõuab suurema hulga klientide ning huvilisteni.

Konkurentsiamet hindas ka kinnisvaraportaali sessioonide arvu ühe kulutatud euro kohta. Antud parameeter võimaldab hinnata ettevõtjate võrdluses regioonispetsiifiliselt väärtuspakkumist. Konkurentsiameti analüüsi kohaselt on [...] väärtuspakkumine ühe kulutatud euro kohta regioonis suurim. Sellele järgneb [...], mille väärtuspakkumine ühe kulutatud euro suhtes on tugevalt kasvanud viimastel aastatel. [...] väärtuspakkumine jääb aga madalamaks nii [...] kui ka [...].

Lisaks analüüsis Konkurentsiamet kinnisvaraportaali EBITDA marginaale. Kv.ee EBITDA marginaal on avalike andmete kohaselt perioodil 01.05-2022-30.04.2023 [...]. City24 EBITDA marginaal on samal perioodil [...]. EBITDA marginaal on mõlemal ettevõtjal sarnasel tasemel, võrreldes teiste ettevõtjate majandusaastanäitajatega. Konkurentsiamet on seisukohal, et EBITDA marginaal püsib kõrge veebiportaalsektori iseärasuse tõttu, kus ettevõtjate halduskulud on madalad. Konkurentsiamet hindas kv.ee EBITDA marginaali teiste Baltikumis, Skandinaavias ja EuroopaLiidus tegutsevate ettevõtjate marginaalidega ning antud olukorras on kv.ee ja City24 EBITDA marginaal võrreldav teiste sarnase ärimudeliga ettevõtjate marginaalidega. Konkurentsiamet on järelevalvemenetluses kogutud andmete analüüsi tulemusel jõudnud seisukohale, et kv.ee ja City24 EBITDA marginaal ei ole ülemäärane ega ebaõiglane.

Lisaks kasutas Konkurentsiamet kv.ee ja City24.ee hinnakirja analüüsimisel müügikuulutuse tulude suhet kinnisvaratehingute komisjonitasu suhtes. Kv.ee komisjonitasu moodustab [...] % ning City24 komisjonitasu moodustab [...] % kogu kaubaturu komisjonitasust. Tegemist on laialdaselt kasutatud parameetriga, millele on andnud soovitus kaubaturu hindamiseks ka Euroopa Komisjon. Vastavat parameetrit on võrreldud ka teiste Baltikumi ja Euroopa Liidu ettevõtjatega samal kaubaturul. Konkurentsiamet on seisukohal, et mõlema kinnisvaraportaali komisjonitasu on võrreldav teiste Baltikumi ja Euroopa Liidu liikmesriikides tegutsevate sarnase ärimudeliga ettevõtjatega, ega ole sealjuures ebamõistlik või ülemäärane.

3. Menetluse lõpetamine

Lähtudes eeltoodust lõpetab Konkurentsiamet järelevalvemenetluse AllePal OÜ ja Kinnisvaraportal OÜ suhtes KonkS § 63⁴ lg 1 punkti 1 alusel konkurentsiseaduse rikkumise tunnuste puudumisega. Konkurentsiamet jõudis järelevalvemenetluse käigus järelduseni, et kinnisvaraportalid ei ole kehtestanud ebaõiglaselt kõrgeid hindasid enda poolt pakutavatele teenustele. Tulenevalt asjaolust, et AllePal OÜ ja Kinnisvaraportal OÜ omavad turgu valitsevat seisundit KonkS § 13 tähenduses, jälgib Konkurentsiamet kõrgendatud tähelepanuga kaubaturul toimuvat.

/allkirjastatud digitaalselt/

Evelin Pärn-Lee
Peadirektor

*Konkurentsiameti 18.04.2024 teate nr 5-5/2024-021
ärakiri on samane originaaliga. Ärakirjast on välja
jätetud AllePal OÜ ja Kinnisvaraportaal OÜ
ärisaladused, vastavad kohad on tekstis tähistatud
nurksulgudega.*

/Eugen Elison Kask/ 03.05.2024