



OTSUS

31.10.2019 nr 5-5/2019-058

Koondumisele nr 37/2019 KEK Arendus OÜ / Danske Bank A/S osa loa andmine

1. Koondumine

11.10.2019 esitas KEK Arendus OÜ (registrikood 14206515) seaduslik esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt on 09.10.2019 Tallinna notar Merle Saar-Johanson koostanud ja tõestanud notariaalakti võlaõigusliku müügilepingu Danske Bank A/S (registrikood 61126228) ja KEK Arendus OÜ vahel. Lepingu esemeks on kinnistu asukohaga Narva mnt 11, Tallinn (registriosa nr 3001201, katastritunnus 78401:114:0220, pindala 1739,0 m²) koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi Kinnistu). Lepingu kohaselt saab tehingu järgselt KEK Arendus OÜ kinnistu ainuomanikuks.

Tehingu tulemusena kuulub Kinnistu KEK Arendus OÜ valitseva mõju alla konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 14.10.2019 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 2 järgi on koondumise osaliseks füüsiline isik või ettevõtja, kes omandab 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 KEK Arendus OÜ ja Danske Bank A/S.

KEK Arendus OÜ üle omab valitsevat mõju füüsiline isik N.S. (isikukood [...]). N.S. valitseva mõju alla kuuluvad mitmed Eestis kinnisvara valdkonnas tegutsevad ettevõtjad. Koondumise teate kohaselt puudub KEK Arendus OÜ-l sisuline majandustegevus. N.S. on 2018. aastal omandanud valitseva mõju aktsiaseltsi RONDAM kaudu kinnisvara valdkonnas Tallinnas tegutseva ettevõtja Liivalaia Arenduse AS üle, millele kuulub

Tallinna linnas, aadressil Liivalaia 45 asuv büroohoone Nordea Maja. Liivalaia Arenduse AS majandustegevus on seotud kinnistu ja sellel paikneva hoone omamise ja haldamisega.

Danske Bank A/S on Taani Kuningriigis registreeritud finantseerimisasutus, mis pakub finantsteenused põhiliselt Taani Kuningriigis ja Põhjamaades. Eestis tegutses Danske Bank A/S Eesti filiaali kaudu. Danske Bank A/S-le kuulub Tallinna linnas, aadressil Narva mnt 11 asuv Kinnistu.

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.

Vastavalt KonkS § 24 lg 7 juhul, kui eelneva kahe aasta jooksul on üks ja sama ettevõtja või samasse kontserni kuuluv ettevõtja omandanud valitseva mõju ettevõtjate üle, kes tegutsevad Eestis ühes ja samas majandusharus, peab selle ettevõtja käive, kelle üle omandatakse valitsev mõju, sisaldama ka nende ettevõtjate käivet, kelle üle on valitsev mõju omandatud koondumisele eelneva kahe aasta jooksul.

Võttes arvesse, et füüsiline isik N.S. on eelneva kahe aasta jooksul omandanud valitseva mõju kinnisvara haldamise ja rendile andmisega tegeleva äriühingu üle ning lähtudes KonkS § 24 lg 7 sätestatud täiendavast käibekriteeriumist, ületavad koondumise osaliste käibed KonkS § 21 lg 1 sätestatud käibemäärasid. Seega kuulub käesolev koondumine 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-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 kuuluv ettevõtja, 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.

N.S. valitseva mõju all olevad ettevõtjad omavad erinevaid ärikinnisvara objekte (büroopinnad, kaubanduspinnad, hotellid jne) ning tegelevad nende üürile ja rendile andmisega Eestis (põhiliselt Tartus). Omandatava Kinnistu, mis asub Tallinnas, äritegevuse eesmärgiks on kinnisvara üürile andmine ja majandamine. Seega tekib N.S. valitseva mõju

all olevate ärikinnisvara objektide ja omandatava Kinnistu vahel horisontaalne kattuvus äripindade üürile andmise osas, sh Liivalaia Arenduse AS ja omandatava Kinnistu vahel horisontaalne kattuvus büroopindade üürile andmise kaubaturul Tallinna linnas.

Colliers International Advisory OÜ andmetel on Tallinna büroopindade üüritava pinna kogumaht 2019. aasta teise kvartali seisuga 702 000 m². Liivalaia Arenduse AS omanduses olevate pindade kogumaht Tallinnas on enne omandatavat Kinnistut [...] m² ehk ligikaudu [0-5]% Tallinnas asuvatest büroopindadest. Käesoleva koondumise järgselt suureneks N.S. valitseva mõju all olevate büroopindade suurus [...] m² võrra ehk [...] m²-ni, moodustades ligikaudu [0-5]% Tallinna büroopindadest.

Kuna käesoleva koondumise tulemusel ei teki horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturgusid juhendi § 8 lõike 3 punktide 1 ja 2 tähenduses, ei ole kaubaturgude ning nende geograafiliste ulatuste täpne piiritlemine vajalik.

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.

Kinnistu omandamise järgselt suureneb N.S. omanduses olevate büroopindade osakaal Tallinnas [0-5]% võrra ehk moodustades ligikaudu [0-5]% kõigist Tallinna büroopindadest.

Koondumise teate kohaselt tegelevad Tallinnas büroopindade üürile andmisega mitmed ettevõtjad. Suuremateks konkurentideks on Colonna Kinnisvara OÜ, Capital Mill OÜ, Kaamos Group OÜ jne.

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 luba KEK Arendus OÜ ja Danske Bank A/S osa 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/

Kristel Rõõmusaar
Konkurentsisteenistuse juhataja – peadirektori asetäitja

Konkurentsiameti 31.10.2019 otsuse nr 5-5/2019-058 ära kiri on samane originaaliga. Ära kirjast on välja jäetud ärisaladused, vastavad kohad on tekstis tähistatud nurksulgudega.

/Svetlana Ljutova/ 31.10.2019