



OTSUS

07.01.2020 nr 5-5/2020-001

Koondumisele nr 44/2019 VH KV 001 OÜ / OÜ Hobujaama Kinnisvara osa loa andmine

1. Koondumine

20.12.2019 esitas VH KV 001 OÜ (registrikood 14803547) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt on 16.12.2019 Tallinna notar Merle Saar-Johanson koostanud ja tõestanud notariaalakti võlaõigusliku müügilepingu OÜ Hobujaama Kinnisvara (registrikood 10204672) ja VH KV 001 OÜ vahel. Lepingu esemeks on kinnistu asukohaga Tartu mnt 63, Tallinn (registriosa nr 722301, katastritunnus 78401:112:0035, pindala 7585,0 m²) koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi Kinnistu). Lepingu kohaselt saab tehingu järgselt VH KV 001 OÜ Kinnistu ainuomanikuks.

Tehingu tulemusena kuulub Kinnistu VH KV 001 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 23.12.2019 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 VH KV 001 OÜ ja OÜ Hobujaama Kinnisvara.

VH KV 001 OÜ osanikeks on LHV PENSIONIFOND L (75%), LHV PENSIONIFOND M (13%) ja LHV PENSIONIFOND XL (12%) - edaspidi LHV pensionifondid. LHV pensionifondide valitsejaks on äriühing AS LHV Varahaldus, mille üle omab valitsevat mõju AS LHV Group. AS LHV Group aktsiad on noteeritud NASDAQ Tallinna börsil.

OÜ Hobujaama Kinnisvara on Eestis registreeritud äriühing, mille üle omab koondumise eelselt valitsevat mõju Leedus registreeritud äriühing LAURUS HOLDING UAB. OÜ Hobujaama Kinnisvara põhitegevuseks on Tallinna linnas, aadressil Tartu mnt 63 asuva kinnistu omamine, üürile andmine ja käitus, mis on antud koondumises käsitletav OÜ

Hobujaama Kinnisvara ettevõtja osana. OÜ Hobujaama Kinnisvara ettevõtja osaga (Kinnistuga) koos lähevad omandajale üle kinnistut koormavad üürilepingud ja kaubamärk „VALGE MAJA“.

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 eelneva kahe aasta jooksul on AS-i LHV Varahaldus pensionifondid omandanud äriühingu LC15 OÜ kaudu valitseva mõju ärikinnisvara üle Tallinnas, Akadeemia tee 15b (Microsofti büroohoone) 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.

AS-i LHV Varahaldus pensionifondide valitseva mõju all olevad ettevõtjad omavad kinnisvara objekte (büroopinnad, üürimajad) ning tegelevad nende üürile ja rendile andmisega Tallinna linnas. Omandatava Kinnistu, mis asub samuti Tallinnas, äritegevuse eesmärgiks on kinnisvara üürile andmine ja majandamine. Seega tekib AS-i LHV Varahaldus pensionifondide valitseva mõju all olevate ärikinnisvara objektide ja omandatava Kinnistu vahel horisontaalne kattuvus äripindade üürile andmise osas, sh AS-i LHV Varahaldus pensionifondide (Microsofti büroohoone) 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. AS-i LHV Varahaldus pensionifondide omanduses olevate pindade kogumaht Tallinnas on enne omandatavat Kinnistut 6850 m² ehk ligikaudu 1% Tallinnas asuvatest büroopindadest. Käesoleva koondumise järgselt suureneb AS-i LHV Varahaldus pensionifondide valitseva mõju all olevate büroopindade suurus 16 360,4 m² võrra ehk 23 210 m²-ni, moodustades ligikaudu 3,3% Tallinna büroopindadest.

Koondumise osaliste tegevuste vahel tekib ka vertikaalne seos, kuivõrd AS-ga LHV Varahaldus samasse kontserni kuuluv AS LHV Pank tegutseb finantsteenuste kaubaturul, pakudes äriklientidele erinevaid laenukohte, sh arvelduskrediiti, käibekapitalilaenu, investeerimislaenu, laenu ettevõtjate omandamiseks, liisinguid jne. Vastavate teenuste kaudu saavad kinnisvara üürimise ja käitamisega tegelevad ettevõtjad vajalikke finantsvahendeid. Finantsinspektsiooni andmetele tuginedes, oli AS LHV Pank turuosa äriühingutele antud laenude osas 2019. aasta juuni lõpu seisuga ligikaudu 10%.

Kuna käesoleva koondumise tulemusel ei teki horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturgusid juhendi 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 AS-i LHV Varahaldus pensionifondide omanduses olevate büroopindade osakaal Tallinnas 2,3% võrra ehk moodustades ligikaudu 3,3% kõigist Tallinna büroopindadest.

Koondumise teate kohaselt tegelevad Tallinnas büroopindade üürile andmisega mitmed ettevõtjad. Oma suuremateks konkurentideks peavad koondumise osalised Northern Horizon Capital AS, EfTEN Capital AS, Citycon Oyj, Colonna Capital OÜ, East Capital Real Estate AS, AS Technopolis Ülemiste, AS Kawe Plaza, Capital Mill OÜ jne

Äripindade üürile andmise kaubaturuga vertikaalselt seotud finantsteenuste kaubaturul tegutsevad ka mitmed suuremad konkurendid (nt Swedbank, SEB Pank ja Luminor Pank), mistõttu konkurentsiolukord finantsteenuste kaubaturul koondumise järgselt märkimisväärselt ei muutu.

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 VH KV 001 OÜ ja OÜ Hobujaama Kinnisvara 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
Konkurentsiameti juhataja – peadirektori asetäitja

*Konkurentsiameti 07.01.2020 otsuse nr 5-5/2020-001 ära kiri
on samane originaaliga.*

/Svetlana Ljutova/ 23.01.2020