



OTSUS

06.05.2022 nr 5-5/2022-022

## **Koondumisele nr 12/2022 Forus Haldus OÜ / KODA Ehitus OÜ loa andmine**

### **1. Koondumine**

Konkurentsiamet on saanud 18.04.2022 koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid HESTAREK VALDUSE OÜ (registrikood 11358561) ja Forus Haldus OÜ (registrikood 12858159) 07.04.2022 äriühingu KODA Ehitus OÜ (registrikood 10887659) Osa osast müügilepingu. Lepingust tulenevalt kavatakse Forus Haldus OÜ omandada 66,7% KODA Ehitus OÜ osakapitalist.

Tehingu tulemusena kuulub KODA Ehitus OÜ äriühingu Forus Haldus OÜ valitseva mõju alla konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 punktis 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 19.04.2022 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 Forus Haldus OÜ ja KODA Ehitus OÜ.

**Forus Haldus OÜ** üle omab valitsevat mõju Forus Grupp OÜ, mille osanikud on U.S. INVEST AKTSIASELTS (45% osakapitalist) ja füüsiline isik U.S. (isikukood [...]) (55% osakapitalist). U.S. INVEST AKTSIASELTSi üle omab valitsevat mõju füüsiline isik U.S..

U.S. INVEST AKTSIASELTS on kontserni emaettevõtja, kelle põhitegevusalaks on investeerimine ja investeringute haldamine. Koondumise teate kohaselt tegutsevad U.S. INVEST AKTSIASELTS kontserni kuuluvad ettevõtjad peamiselt kinnisvara (kinnisvara arendamine, haldus ja üürimine), teenuste osutamise (sh valve- ja turvateenuste, liiklus-

korraldustoodete ja -lahenduste, taksoveo teenuste pakkumine) ja energeetika (koostootmis- jaamade arendus ja opereerimine, biogaasi tootmine) valdkondades.

Forus Grupp OÜ ja tema tütarettevõtjad tegelevad peamiselt kinnisvara haldamise, hooldamise ning valvamisega seotud teenuste osutamisega nii ettevõtjatele kui eraisikutele. Forus Grupp OÜ valitseva mõju alla kuuluvad järgmised äriühingud:

- Forus Haldus OÜ (100% osalus), mille põhitegevuseks on hoonehalduse abitegevused, sh kütte-, ventilatsiooni- ja kliimaseadmete paigaldus ja hooldus, samuti on Forus Haldus OÜ vähesel määral teostanud alltöövõtjana üldehitustöid;
- Forus Security AS (100% osalus), mille põhitegevuseks on valve- ja turvateenuste osutamine;
- Forus Tehnika Rent OÜ (100% osalus), mis tegeleb turva- ja kinnisvaraga seonduva tehnika üürimisega;
- Techno Life OÜ (100% osalus), mis teostab hoonete nõrkvoolu, automaatika ja tuleohutuse töid pakkudes erinevaid täisautomaatikalahendusi;
- Trovatex OÜ (70% osalus), mis pakub kinnisvara halduse tarkvara;
- USS Latvia SIA (100% osalus), mille põhitegevuseks on turvateenuste pakkumine Lätis;
- Ermeesia OÜ (100% osalus), hetkel majandustegevust ei toimu.

**KODA Ehitus OÜ** on Eestis registreeritud äriühing, mille ainosanik on tehingueelselt HESTAREK VALDUSE OÜ. KODA Ehitus OÜ on ehitusega tegelev ettevõtja, mille põhitegevusalaks on kütte-, ventilatsiooni- ja kliimaseadmete paigaldus. Lisaks paigaldab KODA Ehitus OÜ vee- ja kanalisatsioonitorustikke, osutab ventilatsiooni- ja kütteseadmete hooldustöid ning tegeleb elamute ja mitteeluhoonete ehitusega.

### **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 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.

#### **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.

Koondumise teate kohaselt tekib koondumise osaliste ja nendega valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate tegevuste vahel horisontaalseid kattuvusi ehk ettevõtjad omavad müügitulu mh kütte-, ventilatsiooni- ja kliimaseadmete paigalduse ja hoolduse, hoonehalduse abitegevuste (st kinnisvara haldus ja korrashoid) ning elamute ja mitteeluhoonete ehituse (st üldehituse ja eritööde) valdkonnas.

Koondumise osalised esitasid horisontaalselt kattuvate äritegevuste kohta AS CREDITINFO EESTI koostatud turuülevaated<sup>1</sup>, mis arvestasid 2020. aasta müügiimahtusid ning koondumise osaliste hinnanguid 2021. aasta kogumahu kohta, samuti vastavaid müügiimahtusid. Konkurentsiamet veendus, et koondumise osaliste ühine turuosa jääb koondumise järgselt kõikides horisontaalselt kattuvates valdkondades oluliselt alla 15%.

Koondumise osaliste äritegevuste vahel esineb ka vertikaalne seos, kuna mõlemad koondumise osalised, st nii Forus Haldus OÜ kui ka KODA Ehitus OÜ, tegelevad elamute ja mitteeluhoonete ehituse (st üldehituse ja eritööde) valdkonnas, mis eelneb ärikinnisvara üüriturule ning järgneb nõrkvoolutööde turule, kus tegutsevad mitmed U.S. INVEST AKTSIASELTSi valitseva mõju alla kuuluvad ettevõtjad. Koondumise osaliste turuosad jäävad vertikaalselt seotud kaubaturgudel oluliselt alla 25%.

Seega ei muutu käesoleva koondumise puhul oluliselt kaubaturgude struktuur ega konkurentsiolukord, mistõttu ei ole kaubaturgude 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.

Koondumise osalised on oma konkurentidena horisontaalselt kattuvatel tegevusaladel ehk kütte-, ventilatsiooni- ja kliimaseadmete paigaldusel nimetanud Aktsiaseltsi Klik, TRV Kliima Aktsiaseltsi, aktsiaseltsi Pristis; hoonehalduse abitegevuste valdkonnas Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ, Stell Eesti AS, OÜ BREM Kinnisvarahooldus, Caverion Eesti AS; elamute ja mitteeluhoonete ehituse, sh üldehituse puhul AS YIT Eesti, OÜ Kaamos Ehitus, OÜ Fund Ehitus, AS Ehitustrust, OÜ Astlanda Ehitus ning väikeobjektide ehituse puhul

---

<sup>1</sup> AS CREDITINFO EESTI koostatud turuülevaated on lisatud koondumise teatele

Gustaf Tallinn OÜ, OÜ Kristiine KVH, OÜ SampoEhituse; veetorustiku ja sanitaarseadmete paigaldusel Osühing FIRETEK, aktsiaselts Sovek, OÜ TET-KO, Osühing Tomex Tööd.

Vertikaalselt seotud tegevusaladel pidasid koondumise osalised oma konkurentideks äripindade üüriturul AS Technopolis Ülemiste, Mainor Ülemiste AS, Northern Horizon Capital AS, EFTEN Capital AS, Colonna Capital OÜ; ning turvatehnika valdkonnas AS G4S Eesti, Optimus Systems AS, BK EESTI OÜ, Viking Security AS, Osühing FIRETEK.

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 Forus Haldus OÜ ja KODA Ehitus OÜ 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 6<sup>1</sup> 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  
Konkurentsitenistuse juhataja – peadirektori asetäitja

*Konkurentsiameti 06.05.2022 otsuse nr 5-5/2022-022 ära kiri on samane originaaliga. Ära kirjast on välja jäetud isikuandmed, vastavad kohad on tekstis tähistatud nurksulgudega.*

*/Kairi Kaasik-Aaslav/ 09.05.2022*