



OTSUS

30.03.2021 nr 5-5/2021-026

Koondumisele nr 14/2021 Stell Eesti AS / osaühing KYRRIX loa andmine**1. Koondumine**

17.03.2021 esitas äriühingu Stell Eesti AS (registrikood 10031220) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid Stell Eesti AS ja Kyyrix Halduse OÜ (registrikood 10833126) 12.03.2021 osade müügilepingu. Müügilepingu kohaselt omandab Stell Eesti AS 100% äriühingu osaühing KYRRIX (registrikood 10084989) osakapitalist.

Tehingu tulemusena kuulub osaühing KYRRIX äriühingu Stell Eesti AS 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 17.03.2021 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 omandatakse valitsev mõju.

Seega on koondumise osalisteks Stell Eesti AS ja osaühing KYRRIX.

Stell Eesti AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aktsiakapital jaguneb suuremate aktsionäride vahel alljärgnevalt: 31,2% kuulub Nordview OÜ-le (registrikood 14085402); 24,7% kuulub füüsilisele isikule R.D.S. (isikukood [...], Monaco); 18,5% kuulub OÜ-le Basel Financial Group (registrikood 11942047) ja 18,1% kuulub Quinn OÜ-le (registrikood 12375886). Vastavalt Stell Eesti AS aktsionäride lepingule ja põhikirjale on oluliste otsuste vastuvõtmiseks vajalik vähemalt 75% häälteenamus. Seega on Nordview OÜ-l vetoõigus ja negatiivne valitsev mõju Stell Eesti AS üle. Nordview OÜ üle omab valitsevat mõju Prantsusmaal registreeritud äriühing AM Developpement SAS (registrikood 397663121), mille üle omakorda omab valitsevat mõju füüsiline isik P.M.B. (isikukood [...]). Stell Eesti AS põhitegevuseks on kinnisvara korrashoiuteenuste osutamine, haldus- ja hooldusteenused ning nendega seotud tugiteenuste pakkumine. Nordview OÜ ning temaga valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate põhitegevuseks on valdusfirmade tegevus või enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus.

Osäühing KYRRIX on Eestis registreeritud äriühing, mille osakapital kuulub 100% äriühingule Kyyrix Halduse OÜ. Äriühingu osäühing KYRRIX põhitegevuseks on kinnisvara korrashoiuteenuste osutamine, haldus- ja hooldusteenused ning nendega seotud tugiteenuste pakkumine.

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 nimetatud 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 tegelevad mõlemad koondumise osalised kinnisvara korrashoiuteenuste osutamisega, haldus- ja hooldusteenuste ning nendega seotud tugiteenuste pakkumisega.

Oma varasemas kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste valdkonda puudutavas otsustes on Konkurentsiamet lugenud üheks kaubaturuks kinnisvara halduse ja hoolduse ning tehnosüsteemide hoolduse kaubaturu¹. Konkurentsiameti hinnangul ei esine käesoleva koondumise puhul asjaolusid, mis tingiksid eelnevast praktikast erineva kaubaturgude piiratluse. Seega tekib horisontaalne kattuvus koondumise osaliste tegevuste vahel

¹ Näiteks: https://www.konkurentsiamet.ee/sites/default/files/31-2019_arakiri_11.09.2019_otsus_5-5-2019-051.pdf;
https://www.konkurentsiamet.ee/sites/default/files/Koondumised/17-2020_arakiri_16.07.2020_otsuse_5-5-2020-023.pdf

kinnisvarateenuste valdkonnas, sh põhiliselt haldusteenuste ja hooldusteenuste osutamise osas.

Koondumise teate esitajale ei olnud andmed kinnisvara halduse ja hoolduse kaubaturu kogumahu osas kättesaadavad, kuivõrd puudub vastav avalik statistika. Seega kasutas koondumise teate esitaja andmeid Äripäeva infopanga väljaandest „Kinnisvarahaldus ja hooldamine. Valdkonna konkurentsiraport“ (ilmumisaeg I kvartal 2021). Kaubaturu analüüsil on kasutatud 2020. aasta majandusaasta andmeid, mille kohaselt moodustas valimisse kuuluvate ettevõtjate (kelle müügitulu ületab 100 000 eurot) kinnisvarahalduse ja hoolduse müügitulu 2020. aastal ligikaudu 204 358 225 eurot.

Koondumise teates esitatud andmetest tulenevalt oli Stell Eesti AS müügitulu 2020. aastal [...] eurot (turuosa [10-20]%). Osauhingu KYRRIX müügitulu oli 2020. aastal [...] eurot (turuosa [0-5]%). Koondumise osaliste turuosa kokku kinnisvara halduse ja hoolduse kaubaturul (võttes aluseks Äripäeva infopanga väljaande andmed) moodustab [10-20]% ning seega ei ole tegemist horisontaalselt mõjutatud kaubaturuga juhendi tähenduses.

Koondumise teate kohaselt ei esine koondumise osaliste tegevuste vahel vertikaalseid seoseid.

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.

Koondumise osaliste osatähtsus kokku kinnisvara halduse ja hoolduse kaubaturul on väiksem kui 15%. Koondumise osaliste hinnangul on nende suuremateks konkurentideks SOL Baltics OÜ, P. DUSSMANN EESTI Osauhing ja Osauhing Kinnisvarateenindus. Kinnisvara halduse ja hoolduse kaubaturul tegutsevad veel mitmed ettevõtjad, näiteks ARKAADIA HALDUSE AS ja Arkaadia Puhastuse OÜ, Puhastusproff OÜ, Krausberg Eesti OÜ, Hooldusmeister OÜ jne.

Konkurentsiamet on seisukohal, et käesolev koondumine ei mõjuta märkimisväärselt konkurentsiolukorda kinnisvara halduse ja hoolduse teenuste valdkonnas, sest ka koondumise järgselt tegutsevad kaubaturul mitmed konkurendid ning olukord kaubaturul ei anna alust arvata, et koondumise osaliste positsioon võimaldaks neil tegutseda arvestataval määral sõltumatult konkurentidest, varustajatest ja ostjatest. Koondumine ei tekita ega tugevda 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 Stell Eesti AS ja osühing KYYRIX 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
Konkurentsiteenistuse juhataja – peadirektori asetäitja

*Konkurentsiameti 30.03.2021 otsuse nr 5-5/2021-026 ära kiri on samane originaaliga. Ära kirjast on välja jäetud ärisaladused, vastavad kohad on tekstis tähistatud nurksulgudega.
/Svetlana Ljutova/ 31.03.2021*