



OTSUS

30.11.2020 nr 5-5/2020-042

**Koondumisele nr 27/2020 VH KV 002 OÜ / Kesk Estates OÜ ettevõtja osa loa andmine****1. Koondumine**

18.11.2020 esitas VH KV 002 OÜ (registrikood 16081029) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt on 17.11.2020 Tallinna notar Merle Saar-Johanson koostanud ja tõestanud notariaalakti võlaõigusliku müügilepingu Kesk Estates OÜ (registrikood 12179719) ja VH KV 002 OÜ vahel. Lepingu esemeks on alljärgnevad kinnistud Harju maakonnas Rae vallas Jüri alevikus (edaspidi üheskoos Jüri kinnistud):

- Kesk tee 10 (registri osa nr 8521802, katastritunnus 65301:003:0338, pindala 4081 m<sup>2</sup>), millel asub tootmishalli hoone suletud netopinnaga 2207,5 m<sup>2</sup> ja üüritava pinnaga 1933 m<sup>2</sup>;
- Kesk tee 10a (registri osa nr 8521902, katastritunnus 65301:003:0339, pindala 5211 m<sup>2</sup>), millel asub tööstus- ja laohoone suletud netopinnaga 2516,4 m<sup>2</sup> ja üüritava pinnaga 2463 m<sup>2</sup>;
- Kesk tee 12 (registriosa nr 8522102, katastritunnus 65301:003:0341, pindala 4538 m<sup>2</sup>), millel asub tootmishalli hoone suletud netopinnaga 1952,2 m<sup>2</sup> ja üüritava pinnaga 1952 m<sup>2</sup>.

Lepingu kohaselt saab tehingu järgselt VH KV 002 OÜ Jüri kinnistute ainuomanikuks.

Tehingu tulemusena kuuluvad Jüri kinnistud koos nende oluliste osade ja päraldistega VH KV 002 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 20.11.2020 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 002 OÜ ja Kesk Estates OÜ.

VH KV 002 OÜ osanikeks on LHV PENSIONIFOND L (74%), LHV PENSIONIFOND M (14%) 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-i LHV Group tütarettevõtjad on AS LHV Pank (igapäevapangandus, hoiused ja laenud), AS LHV Varahaldus (fondide valitsemine) ja OÜ Cuber Technology (rahaülekanded). 2020. aasta mais asutas AS LHV Group koos OÜ-ga Toveko Invest äriühingu AS LHV Kindlustus (kahjukindlustustegevus). AS-i LHV Pank on tütarettevõtja AS LHV Finance (tarbijafinantseerimine ja järeelmaks). AS LHV Group aktsiad on noteeritud NASDAQ Tallinna börsil.

Kesk Estates OÜ on Eestis registreeritud äriühing, mille omanikud on koondumise eelselt Eestis registreeritud ettevõtjad Global Estates Partners OÜ (50%) ja Svergest OÜ (50%). Global Estates Partners OÜ üle omab valitsevat mõju Rootsis registreeritud Midsand Holding AB, mis on Midsand kontserni emaettevõtja, kelle tegevuseks on äri- ja muu juhtimisalane nõustamine. Svergest OÜ üle omab valitsevat mõju Rootsis registreeritud kinnisvara käituse ja välja üürimisega tegelev Gyllenhammar Holding AB. Kesk Estates OÜ tegeleb talle kuuluva kinnisvara üürile andmise ja käitusega. Antud koondumise objektiks olevate Jüri kinnistute äritegevuse eesmärk ja sisu on neil asuvate hoonete majandamine ja välja üürimine, mis on antud koondumises käsitletav Kesk Estates OÜ ettevõtja osana.

### **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.

Eelneva kahe aasta jooksul on LHV pensionifondid omandanud ärikinnisvara Tallinnas - äriühingu LCI5 OÜ kaudu (hoonestusõiguse kaudu) aadressil Akadeemia tee 15b (Microsofti büroohoone) ja äriühingu VH KV 001 OÜ kaudu OÜ-le Hobujaama Kinnisvara kuulunud ärihoone aadressil Tartu mnt 63 (Valge Maja). Arvestades eeltoodut 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.

Euroopa Komisjon (edaspidi Komisjon) on oma otsustes piiritletud kinnisvara kaubaturgu kui üldist kinnisvara kaubaturgu, märkides siiski, et kinnisvara kaubaturgu võib segmentida teatud omaduste järgi. Kinnisvarateenuste all võib eristada mitmeid erinevaid segmente: kinnisvaraarendus, müük, vahendus, rent, hindamine, hooldus- ja haldusteenused, finantseerimine jms. Kinnisvararendi puhul eristatakse era- ja juriidilistele isikutele kinnisvara rentimist, viimase puhul on võimalik turgu täiendavalt segmenteerida tööstus-, büroo- ja kaubanduspindade rendiks<sup>1</sup>.

Koondumise teate kohaselt tegelevad AS LHV Group valitseva mõju all olevad ettevõtjad kinnisvaraobjektide (ärikinnisvara - büroopinnad, elamiskinnisvara - üürimajad) üürile andmisega, omades koondumise eelselt nelja kinnisvaraobjekti: Tallinnas aadressil Akadeemia tee 15b (Microsofti kontorihoone TalTech teaduslinnakus); Tallinnas aadressil Tartu mnt 63 asuv ärimaja (Valge Maja – büroo, kaubandus, ladu, tervishoid, toitlustus); Põhja-Tallinnas Manufaktuuri kvartalis Lumi Kodude 127 üürikorterit; Tallinnas Mustamäel Aiandi kvartalis 2021. aastal valmivad 164 üürikorterit.

Omandatavate Jüri kinnistute, mis asuvad Tallinna lähiümbruses, äritegevuseks on ärikinnisvara üürile andmine ja majandamine, mis koosneb lao- ja tootmispindadest ning vähestest büroopindadest.

Seega tekib AS LHV Group valitseva mõju all olevate ärikinnisvara objektide ja omandatavate Jüri kinnistute vahel horisontaalne kattuvus äripindade üürile andmise osas Tallinnas (sh lähiümbrus).

Käesoleva koondumise puhul analüüsitakse konkurentsiolukorda ärikinnisvara üürile andmise kaubaturul Tallinnas (sh lähiümbrus).

Colliers International Advisory OÜ andmetel on Tallinna (sh lähiümbrus) äripindade üürile andmise (büroopindade, kaubanduspindade, lao- ja tootmispindade) kogumaht 2020 septembrikuu lõpu seisuga 3 700 250 m<sup>2</sup>. AS LHV Group valitseva mõju all olevate äri- ja büroopindade kogumaht Tallinnas (sh lähiümbrus) on koondumise eelselt 23 211 m<sup>2</sup> ehk ligikaudu 0,6% Tallinnas (sh lähiümbrus) asuvatest äripindadest. Käesoleva koondumise järgselt suureneb AS LHV Group valitseva mõju all olevate äripindade suurus 6 358 m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Näiteks Euroopa Komisjoni otsused Case No IV/M.1637 – DB INVESTMENTS/ SPP/ ÖHMAN - [https://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/decisions/m1637\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/decisions/m1637_en.pdf); Case No COMP/M. 1937 – Skandia Life/Diligentia - [https://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/decisions/m1937\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/decisions/m1937_en.pdf); Case M.7203- UNIBAIL-RODAMCO/ CPPIB/ CENTRO - [https://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/decisions/m7203\\_20140506\\_20310\\_3706858\\_EN.pdf](https://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/decisions/m7203_20140506_20310_3706858_EN.pdf).

võrra ehk 29 569 m<sup>2</sup>-ni, moodustades ligikaudu 0,8% Tallinna (sh lähiümbrus) äripindadest.

Koondumise osaliste tegevuste vahel tekib ka vertikaalne seos, kuivõrd AS LHV Group kontserni kuuluv AS LHV Pank tegutseb finantsteenuste kaubaturul, pakkudes 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 lõpu seisuga ligikaudu 12% ja 2020. aasta juuni lõpu seisuga ligikaudu 13%. 2020. aasta oktoobris omandas AS LHV Pank Danske Bank A/S-i Eesti ettevõtjate ja avaliku sektori krediidiportfelli, kuid ka selle tehingu järgselt jääb LHV Pank AS-i turuosa äriühingutele antud laenude osas alla 15%<sup>2</sup>.

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 LHV Group valitseva mõju all olevate äripindade osakaal Tallinnas (sh lähiümbrus) 0,2% võrra ehk moodustades ligikaudu 0,8% kõigist Tallinna (sh lähiümbrus) äripindadest.

Koondumise teate kohaselt tegelevad Tallinnas äripindade üürile andmisega mitmed ettevõtjad. Oma suuremateks konkurentideks peavad koondumise osalised järgmiseid ettevõtjaid: EfTEN Capital AS, Kaamos Group OÜ, Colonna Kinnisvara OÜ, AS Kawe, AS Technopolis Ülemiste, Capital Mill OÜ, East Capital Real Estate AS 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

---

<sup>2</sup> Konkurentsiameti 17.07.2020 otsus nr 5-5/2020-025 „Koondumisele nr 18/2020 AS LHV Pank / Danske Bank A/S Leedu filiaali osa loa andmine“ - [https://www.konkurentsiamet.ee/sites/default/files/content-editors/18-2020\\_arakiri\\_17.07.2020\\_otsus\\_5-5-2020-025.pdf](https://www.konkurentsiamet.ee/sites/default/files/content-editors/18-2020_arakiri_17.07.2020_otsus_5-5-2020-025.pdf).

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 002 OÜ ja Kesk Estates OÜ ettevõtja 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 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  
Konkurentsiteenistuse juhataja – peadirektori asetäitja

*Konkurentsiameti 30.11.2020 otsuse nr 5-5/2020-042 ära kiri  
on samane originaaliga.*

*/Svetlana Ljutova/ 03.12.2020*