



OTSUS

27.08.2021 nr 5-5/2021-055

Koondumisele nr 37/2021 VH KV 003 OÜ / ENSTO ENSEK AS ettevõtja osa loa andmine

1. Koondumine

10.08.2021 esitas VH KV 003 OÜ volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt on 06.08.2021 Tallinna notar Merle Saar-Johanson koostanud ja tõestanud võlaõigusliku müügilepingu VH KV 003 OÜ (registrikood 16265798) ja ENSTO ENSEK AS (registrikood 10259242) vahel. Lepingu esemeks on kinnistu asukohaga Taevakivi tn 3/5, Tallinn (registriosa nr 9471701, katastritunnus 78403:316:0120, pindala 16 983 m²) koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi Kinnistu). Lepingu kohaselt saab VH KV 003 tehingu järgselt Kinnistu ainuomanikuks.

Tehingu tulemusena kuulub ENSTO ENSEK AS ettevõtja osa (Kinnistu) koondumise teate esitanud äriühingu VH KV 003 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 10.08.2021 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 valitsev mõju omandatakse.

Seega on käesoleva koondumise osalisteks VH KV 003 OÜ ja ENSTO ENSEK AS.

VH KV 003 OÜ on käesolevaks tehinguks asutatud äriühing, mis kanti äriregistrisse 07.07.2021 ning mille majandustegevus algab Kinnistu omandamisega (Kinnistu haldamine ja sealsete tööstuspindade väljaüürimine).

VH KV 003 OÜ osanikeks on LHV Pensionifond M (14% osadest), LHV Pensionifond L (74% osadest) ja LHV Pensionifond XL (12% osadest) – edaspidi LHV pensionifondid. LHV pensionifondide valitsejaks on äriühing Aktsiaselts LHV Varahaldus, mille üle omab valitsevat mõju AS LHV Group. AS LHV Group aktsiad on noteeritud NASDAQ Tallinna börsil.

Lisaks Aktsiaseltsile LHV Varahaldus on AS-i LHV Group tütarettevõtjad AS LHV Pank (mis tegeleb pangandusega), ja OÜ CUBER TECHNOLOGY (likvideerimisel). AS-i LHV Pank on omakorda tütarettevõtja AS LHV Finance (tarbijafinantseerimine ja järelmaks). 18.05.2020 asutas AS LHV Group koos OÜ-ga Toveko Invest äriühingu AS LHV Kindlustus (mille tegevusalaks on kahjukindlustustegevus).

ENSTO ENSEK AS on Eestis registreeritud ettevõtja, mille üle omab valitsevat mõju Soomes registreeritud äriühing Ensto OY. Ensto OY-l on tütarettevõtjaid erinevates regioonides¹, neist Eestis tegutsevad ENSTO ENSEK AS, mille kaudu opereeritakse Ensto DSO (Distribution System Operators) tehast, mis tegeleb elektri jaotusseadmete, juhtaparatuuri ja muude elektriseamete tootmisega; ja Ensto Building Systems OÜ, mis tegeleb hoonete nutikate elektrilahenduste tootmisega.

Antud koondumise objektiks oleval Kinnistul paikneb tootmishoone, mida ENSTO ENSEK AS tehingu eelselt kõrvaltegevusena majandas ja välja üüris.

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 LHV pensionifondid on eelneva kahe aasta jooksul omandanud valitseva mõju kinnisvara haldamise ja rendile andmisega tegelevate äriühingute üle (VH KV 001 OÜ kaudu omandatud² Tallinnas aadressil Tartu mnt 63 asuv kinnistu ja VH KV 002 OÜ kaudu omandatud³ Rae vallas Jüri alevikus aadressidel Kesk tee 10, Kesk tee, Kesk tee 12 asuvad kinnistud) 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.

¹ <https://www.ensto.com/et/Kontaktid/ensto-yhtiot/ensto-companies-worldwide/>

² Konkurentsiameti 07.01.2020 otsus nr 5-5/2020-001, VH KV 001 OÜ / OÜ Hobujaama Kinnisvara Osa

³ Konkurentsiameti 30.11.2020 otsus nr 5-5/2020-042, VH KV 002 OÜ / Kesk Estates OÜ ettevõtja 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 on oma otsustes piiritletud kinnisvara kaubaturgu kui üldist kinnisvara kaubaturgu, märkides siiski, et kinnisvara kaubaturgu võib eristada teatud omaduste järgi. Kinnisvarateenuste puhul võib eristada mitmeid erinevaid alamturgusid: 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 jaotada tööstus-, büroo- ja kaubanduspindade rendiks⁴.

Koondumise teate kohaselt omavad AS LHV Group valitseva mõju all olevad ettevõtjad kinnisvara objekte (büroopinnad, üürimajad, tööstuskinnisvara) ning tegelevad nende üürile ja rendile andmisega Tallinna linnas. Omandatava Kinnistu, mis asub samuti Tallinnas, äritegevuse eesmärgiks on tööstuskinnisvara üürile andmine ja majandamine. Seega tekib AS LHV Group valitseva mõju all olevate ärikinnisvara objektide ja omandatava Kinnistu vahel horisontaalne kattuvus tööstuskinnisvara üürile andmise osas.

Colliers International Advisory OÜ andmetel⁵ on Tallinna (sh lähiumbrus) tööstuskinnisvara üürimise kaubaturu kogumaht 2021. aasta esimese kvartali lõpu seisuga ligikaudu 1 703 000 m². AS LHV Group valitseva mõju all olevate äriühingute väljaüüritav tööstuskinnisvara kogumaht Tallinnas (sh lähiumbrus) on koondumise eelselt 6 348 m² ehk ligikaudu 0,37%. Käesoleva koondumise järgselt suureneb AS LHV Group valitseva mõju all oleva tööstuskinnisvara maht 9 751 m² võrra ehk 16 099 m²-ni, moodustades ligikaudu 0,95% Tallinna (sh lähiumbrus) tööstuskinnisvarast.

Koondumise osaliste tegevuste vahel tekib ka vertikaalne seos, kuivõrd AS LHV Group kontserni kuuluv AS LHV Pank tegutseb finantsteenuste kaubaturul, pakkudes äriklientidele erinevaid laenukooteid, sh arvelduskrediiti, käibekapitalilaenu, investeerimislaenu, laenu ettevõtjate omandamiseks, liisinguid jne. Vastavate teenuste kaudu saavad kinnisvara üürimise ja käitamise tegelevad ettevõtjad ja tootmisettevõtjad vajalikke finantsvahendeid. Finantsinspeksiooni andmetele tuginedes, oli AS LHV Pank turuosa äriühingutele antud laenude osas 2020. aasta lõpu seisuga ligikaudu 15%⁶.

Kuna käesoleva koondumise tulemusel ei teki horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturgusid juhendi tähenduses, ei ole kaubaturgude ning nende geograafiliste ulatuste täpne piiritlemine vajalik.

⁴ Nt Euroopa Komisjoni otsused nr IV/M.1637 – DB INVESTMENTS/ SPP/ ÖHMAN; COMP/M. 1937 – Skandia Life/Diligentia; M.7203 – UNIBAIL-RODAMCO/ CPPIB/ CENTRO.

⁵ Ülevaade on lisatud koondumise teatele.

⁶ Finantsinspeksiooni ülevaade, Eesti finantsteenuste turg 31.12.2020 seisuga, https://www.fi.ee/sites/default/files/fi_eft_12_2020_est_vers_3.pdf

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 ettevõtjate tööstuskinnisvara osakaal Tallinnas (sh lähiümbrus) 0,57% võrra ehk moodustades ligikaudu 0,95% kogu Tallinna (sh lähiümbrus) tööstuskinnisvarast. Koondumise teate kohaselt peavad koondumise osalised oma suuremateks konkurentideks tööstuskinnisvara üürile andmisel järgmiseid ettevõtjaid: East Capital Real Estate AS, Osühing Riigiressursside Keskus ja Aktsiaselts Harju KEK.

Tööstuskinnisvara üürile andmise kaubaturuga vertikaalselt seotud finantsteenuste kaubaturul tegutsevad samuti mitmed suuremad konkurendid (nt Swedbank AS, AS SEB Pank ja Luminor Bank AS), 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 003 OÜ ja ENSTO ENSEK AS 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 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
Konkurentsitenistuse juhataja – peadirektori asetäitja

*Konkurentsiameti 27.08.2021 otsuse nr 5-5/2021-055
ärakiri on samane originaaliga.*

/Kairi Kaasik-Aaslav/ 01.09.2021