



OTSUS

30.09.2022 nr 5-5/2022-056

**Koondumisele nr 37/2022 AS Hõbevara / AS Shnelli Ärimaja loa andmine**

**1. Koondumine**

Konkurentsiamet on saanud 02.09.2022 koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid Arealis Holding AS ja AS Hõbevara 02.09.2022 Aktsiate müügilepingu AS Shnelli Ärimaja 90% aktsiate võõrandamiseks. Samuti sõlmisid Arealis Holding AS, AS Hõbevara ja AS Shnelli Ärimaja 02.09.2022 Aktsionäride lepingu ning võtsid vastu AS Shnelli Ärimaja uue põhikirja, millega AS Hõbevara saavutab strateegiliste otsuste vastuvõtmiseks vajaliku häälteenamuse nii aktsionäride üldkoosoleku kui ka nõukogu tasandil.

Tehingu tulemusena kuulub AS Shnelli Ärimaja äriühingu AS Hõbevara 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 05.09.2022 ülalnimetatud koondumise teate saamise kohta teate väljaandes Ametlikud Teadaanded. Asjast huvitatud isikud nimetatud koondumise kohta arvamusi ja vastuväiteid ei esitanud.

23.09.2022 saatis Konkurentsiamet koondumise osalistele otsuse nr 5-5/2022-054, millega lõpetati AS Hõbevara ja AS Shnelli Ärimaja koondumise menetlus, kuna koondumise osaliste käibed ei ületanud KonkS § 21 lõikes 1 sätestatud käibekriteeriume.

26.09.2022 edastasid koondumise osalised Konkurentsiametile taotluse koondumise menetluse uuendamiseks, kuivõrd tuvastasid, et koondumise osalise (AS Hõbevara) tütarettevõtja Peetri Kogukonnakeskus OÜ omandas 2021. aastal kinnistu aadressil Küti tee 4, Peetri alevik, Rae vald (Peetri Keskus), mille 2021. aasta käibe lisamisel AS Shnelli Ärimaja 2021. aasta käibe ületab AS Shnelli Ärimaja 2021. aasta käive 2 miljoni euro piiri, mistõttu kohaldub KonkS § 24 lõikes 7 sätestatud käibe arvutamise erireegel ning koondumine kuulub kontrollimisele.

28.09.2022 uuendas Konkurentsiamet HMS § 44 lg 1 p 2 kohaselt haldusmenetluse, kuivõrd asjas on ilmnenu uued olulised tõendid.

**2. Koondumise osalised**

KonkS § 20 p 2 kohaselt 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 AS Hõbevara ja AS Shnelli Ärimaja.

**AS Hõbevara** on aktsiaseltsi SILBERAUTO tütarettevõtja, mis kuulub valdusühingu Merbu OÜ valitseva mõju alla, mis on omakorda füüsilise isiku V.K. (isikukood [...]) valitseva mõju all.

Aktsiaselts SILBERAUTO on valdusettevõtja (mis tegeles kuni 2019. aasta novembrini uute ja kasutatud autode müügiga), mille valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjad on:

- AS Hõbevara, mille peamiseks majandustegevuseks on enda omanduses oleva või renditud kinnisvara üürimine. AS Hõbevara valitseva mõju all on Peetri Kogukonnakeskus OÜ (põhitegevuseks on kinnisvara haldus) ning Lätis registreeritud Balmoral SIA (põhitegevuseks on kinnisvara haldus).
- AuVe Tech OÜ ja AuVe Production OÜ, mis tegelevad innovaatilise targa linna süsteemide ning sellega seonduvate arenduste ja uurimistega.
- Silventure OÜ, mille põhitegevuseks on valdusfirmade tegevus.
- osühing TARFURGO, mille peamiseks tegevusalaks on veoautode pealisehituse: furgoonide ja veokastide valmistamine ning paigaldamine, lisaks autodele külmutusagregaatide, tagaluuktõstukite ja muude lisaseadmete müük ja monteerimine.
- Sidabrinis Turtas UAB, mis tegeleb kinnisvara haldusega (Leedu).
- Business Highway OÜ, mis on valdusettevõtja.

**AS Shnelli Ärimaja** on Eestis registreeritud äriühing, mis kuulub koondumise eelselt Arealis Holding AS valitseva mõju alla.

AS-le Shnelli Ärimaja kuulub Tallinna linnas, aadressil Toompuiestee 35 (katastritunnus 78408:802:0560) asuv büroohoone ning äriühingu peamiseks majandustegevuseks on talle kuuluva kinnisvara haldamine ning välja üürimine.

### **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.

AS Hõbevara tütarettevõtja Peetri Kogukonnakeskus OÜ on eelneva kahe aasta jooksul omandanud kinnistu aadressil Küti tee 4, Peetri alevik, Rae vald, kus tegutseb kaubanduskeskus Peetri Keskus. Käesoleva koondumisega omandab AS Hõbevara Tallinna

linnas, Toompuiestee 35 asuva büroohoone. Seega tegutsevad AS Shnelli Ärimaja ja Peetri Kogukonnakeskus OÜ samas majandusharus (kinnisvara üürile andmine ja käitus). Arvestades eeltoodut ning lähtudes KonkS § 24 lg 7 sätestatud täiendavast käibekriteeriumist, ületavad koondumise osaliste käibed KonkS § 21 lg 1 sätestatud käibemäärasid, mistõttu 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 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>

Käesoleva koondumise puhul esineb koondumise osaliste äritegevuste vahel horisontaalne kattuvus büroopindade üürile andmise kaubaturul Tallinnas (sh lähiümbruses), kuivõrd antud tegevustega tegelevad koondumise osalised või nendega valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjad.

Büroopindade üürituru kogumahu osas on Konkurentsiamet oma varasemas otsuses<sup>2</sup> tuginenud Colliers International Advisors ülevaates esitatud andmetele, mille kohaselt oli Tallinnas ja selle lähiümbruses üürile antavate büroopindade kogumaht 2021. aasta lõpu seisuga 797 000 m<sup>2</sup>. AS Hõbevara haldab Tallinnas objekte aadressidel Järvevana tee 11 ([...] m<sup>2</sup>) ja Peterburi tee 50/50a/50d ([...] m<sup>2</sup>), lisaks Vabaõhumuuseumi tee 1-19 korteriomandit ([...] m<sup>2</sup>) koos sinna juurde kuuluvate parkimiskohtade ja panipaikadega ([...] m<sup>2</sup>), kus asub Silberauto kontor. AS Shnelli Ärimaja haldab ja üürib välja büroopindu Tallinnas hoones aadressiga Toompuiestee 35 ([...] m<sup>2</sup>).

<sup>1</sup> Nt Euroopa Komisjoni juhtumid IV/M.1637 – DB INVESTMENTS/ SPP/ ÖHMAN; COMP/M. 1937 – Skandia Life/Diligentia; M.7203 – UNIBAIL-RODAMCO/ CPPIB/ CENTRO.

<sup>2</sup> Konkurentsiameti 28.03.2022 otsus nr 5-5/2022-010 – Varahalduse Kinnisvarainvesteering 004 OÜ / Sõpruse 157 OÜ

Seega kujunes koondumise osaliste ühiseks turuosaks büroopindade üürile andmisel Tallinnas (sh lähiümbruses) ligikaudu [...]%, mistõttu ei ole tegemist horisontaalselt mõjutatud kaubaturuga juhendi tähenduses.

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 teate kohaselt tegelevad Tallinnas büroopindade üürile andmisega mitmed ettevõtjad. Suuremate konkurentidena on koondumise osalised nimetanud AS Technopolis Ülemiste, Mainor Ülemiste AS ja EfTEN Capital AS.

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 AS Hõbevara ja AS Shnelli Ärimaja 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  
Konkurentsiameti juhataja – peadirektori asetäitja

*Konkurentsiameti 30.09.2022 otsuse nr 5-5/2022-056  
ärakiri on samane originaaliga. Ärakirjast on välja  
jäetud ärisaladused ja isikuandmed, vastavad kohad 4  
on tekstis tähistatud nurksulgudega.  
/Kairi Kaasik-Aaslav/ 10.10.2022*