



OTSUS

09.09.2021 nr 5-5/2021-057

Koondumisele nr 38/2021 OÜ Rüütli Majad / Abja Põld OÜ ja Abja Farmid OÜ ettevõtja osa ning Kiiamaa OÜ ettevõtja osa loa andmine

1. Koondumine

11.08.2021 esitas OÜ Rüütli Majad (registrikood 10321320) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid OÜ Rüütli Majad ja ECE European City Estates GmbH (registrikood FN177423t) 11.08.2021 Abja Põld OÜ (registrikood 12340928) osa müügilepingu. Lepingu alusel omandab OÜ Rüütli Majad ECE European City Estates GmbH-lt 100% Abja Põld OÜ osadest. Samaaegselt, 11.08.2021, sõlmisid OÜ Rüütli Majad tütarettevõtja Palupera Põllud OÜ (registrikood 10817127) ja Abja Farmid OÜ (registrikood 10582262) Tallinna notar Merle Saar-Johanson poolt tõestatud üleandmis- ja käenduslepingu. Lepingu kohaselt müüb Abja Farmid OÜ talle kuuluva ettevõtja osa (Kamara Suurfarm) Palupera Põllud OÜ-le. Lepingu lisa kohaselt on kavatsus sõlmida võlaõiguslik leping ja asjaõiguslik leping, mille kohaselt OÜ Rüütli Majad tütarettevõtja OÜ Rüütli Property omandab Kiiamaa OÜ-lt (registrikood 10816211) ettevõtja osana 22 põllumajandusliku otstarbega kinnistut.

Eelnevast tulenevalt koosneb antud koondumine mitmest omavahel tingimuslikult seotud tehingust, mida Konkurentsiamet loeb üheks koondumiseks.

Tehingute tulemusena kuuluvad Abja Põld OÜ, Abja Farmid OÜ ettevõtja osa ja Kiiamaa OÜ ettevõtja osa koondumise teate esitanud OÜ Rüütli Majad 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 12.08.2021 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 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 kohaselt on koondumise osaliseks ettevõtja, kelle üle või kelle osa üle omandatakse valitsev mõju.

Seega on koondumise osalisteks OÜ Rüütli Majad, Abja Põld OÜ ja Abja Farmid OÜ ning Kiiamaa OÜ.

OÜ Rüütli Majad on Eestis registreeritud äriühing, mille üle omab valitsevat mõju Bigbank AS, mille aktsionärideks on füüsilised isikud Parvel Pruunsild (isikukood 36906162723) ja Vahur Voll (isikukood 37011262727). Kummalegi kuulub 50% Bigbank AS aktsiakapitalist. Bigbank AS on kontserni emaettevõtja, mille põhitegevusalaks on pangandus. Bigbank AS on viis filiaali: Lätis Bigbank AS Latvijas filiāle; Leedus Bigbank AS filialas; Soomes Bigbank AS Suomen sivuliike; Rootsis Bigbank AS Sverige Filial ja Bulgaarias Бигбанк АС - клон България.

AS Bigbank kontserni kuuluvad ka Lätis registreeritud Baltijas Izaugsmes Grupa AS (100%) (investeeringud põllumajandus kinnisvarasse); Eestis registreeritud Balti Võlgade Sissenõudmise Keskus OÜ (registrikood 11652332) (100%), millele kuulub omakorda Lätis registreeritud Baltijas Parādu Piedziņas Centrs SIA (100%) (mõlemal puudub aktiivne äritegevus) ja OÜ Rüütli Majad.

OÜ Rüütli Majad peamiseks tegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus.

OÜ Rüütli Majad omab valitsevat mõju järgnevate Eestis tegutsevate ettevõtjate üle:

- 1) OÜ Papiniidu Property, mis tegeleb enda või renditud kinnisvara üürile andmise ja käitusega;
- 2) Palupera Põllud OÜ, mis tegeleb köögivilja- (sh kõrvitsaliste), juurvilja- ja mugulviljakasvatuse, k.a seenekasvatusega;
- 3) OÜ Rüütli Property, mis tegeleb enda või renditud kinnisvara üürile andmisega ja käitusega, eelkõige investeerimisega põllumaadesse.

Abja Põld OÜ on Eestis registreeritud äriühing, mille osanikuks on koondumise eelselt Austria äriühing ECE European City Estates GmbH. ECE European City Estates GmbH põhitegevusalaks on investeeringud kinnisvarasse. Abja Põld OÜ-l puuduvad tüdarettevõtjad. Abja Põld OÜ tegeleb teraviljakasvatuse ja rohumaa viljelusega loomasöödaks.

Abja Farmid OÜ on Eestis registreeritud äriühing, mille osanikuks on koondumise eelselt samuti ECE European City Estates GmbH. Abja Farmid OÜ-l puuduvad tüdarettevõtjad. Abja Farmid OÜ tegeleb piimakarjakasvatusega. Kõnesolevas koondumises loetakse ettevõtja osaks Abja Farmid OÜ-le kuuluv majandusüksus (Kamara Suurfarm), mis tegeleb piimakarjakasvatusega (edaspidi ka ettevõtte).

Kiiamaa OÜ on Eestis registreeritud äriühing, mille osanikuks on 100% ECE European City Estates GmbH. Kiiamaa OÜ põhitegevusalaks on põllukultuuride kasvatus. Käesolevas koondumises loetakse ettevõtja osaks äriühingule Kiiamaa OÜ-le kuuluvad põllumajandusliku otstarbega renditavad kinnistud.

3. Õiguslik hinnang

3.1 Koondumise kontrolli kohaldamine

KonKS § 21 lõike 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 lõike 1 kohaselt kontrollimisele.

3.2 Kaubaturud

KonkS § 3 lõike 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 lõike 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% 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 kuuluvat ettevõtjat, ning kus mõne osalise individuaalne turuosa või osaliste ühine turuosa on vähemalt 25%, olenemata sellest, kas nad on tegelikult müüja ja ostja suhetes või mitte.

Koondumise teate kohaselt on OÜ Rütli Majad ja OÜ Rütli Majad tüdarettevõtja Palupera Põllud OÜ (omandajatega) valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate peamiseks tegevusaladeks pangandus (Bigbank AS) ja kinnisvara (investeeringud nii ärikinnisvarasse (OÜ Rütli Majad, OÜ Papiniidu Property) kui ka põllumajanduslikku kinnisvarasse (Rütli Property OÜ) ning vastava kinnisvara haldamine ja sellelt renditulu teenimine). Oma varasemates kinnisvara valdkonda puudutavates otsustes¹ on Konkurentsiamet eristanud erinevate kinnisvara objektide üüriturgu vastavalt nende eesmärgile – näiteks kaubanduspindade üür, büroopindade üür, lao- ja tootmispindade üür (nõ tööstuskinnisvara üür), hotelliteenuse jaoks vajaliku kinnisvara üür.

Koondumise teate esitaja arvates on üldise kinnisvara kaubaturu segmentimine põhjendatud eelkõige rendile antavate kinnistute omaduste järgi. Näiteks on erinevad nii ärikinnisvara hind kui ka selle üürile andmisest saadav tulu võrreldes põllumajandusmaa hinna ja selle rentimisest saadava tuluga. Koondumise teate esitaja esitatud Colliers International Advisors OÜ poolt koostatud Baltikumi 2021. aasta kvartaalne ülevaate 2. kvartali seisuga oli näiteks ärikinnisvara üüri hind Tallinnas ruutmeetri kohta 14-17 eurot kuus.² Statistikaameti andmetel oli põllumaa rendihind 2019. aastal hektari kohta aastas 64 eurot³.

Koondumise teate esitaja hinnangul sisulisele erinevusele ärikinnisvara ja põllumajandusliku maa puhul viitab juba see, et ärikinnisvara hinda arvestatakse ruutmeetripõhiselt, põllumajandusliku maa rendihinda aga hektaripõhiselt. Oluline on arvestada ka kaubaturu geograafilise piiritlemisega, sest eelduslikult tegeletakse põllumajandusmaa rentimisega linnast

¹ https://www.konkurentsiamet.ee/sites/default/files/Koondumised/29-2020_arakiri_09.12.2020_otsus_5-5-2020-044.pdf

² <https://www.colliers.com/et-ee/research/tallinn/q2-2021-ee-research>

³ Statistikaameti andmed: PM59: kasutatava põllumajandusmaa hektari müügi- ja rendihind 2019. a, kättesaadav: https://andmed.stat.ee/et/stat/majandus__pellumajandus__pellumajanduse-majanduslik-arvepidamine/PM59/table/tableViewLayout1.

väljas, samas kui ärikinnisvara antakse üürile eelkõige linnades (ja lähiumbruses). Eelnevat arvestades nõustub Konkurentsiamet koondumise teate esitajaga, et OÜ Rüütli Majad ja OÜ Papiniidu Property ärikinnisvaraga seotud tegevus ei kuulu samale kaubaturule põllumajandusliku kinnisvaraga seotud tegevusega.

Koondumise osaliste äritegevuste vahel tekib horisontaalne kattuvus põllumajandusliku kinnisvara rendi osas, millega tegelevad OÜ Rüütli Property ja OÜ Kiiamaa ettevõtja osa. Põllumajandusliku kinnisvara rendi äritegevus omab potentsiaalset vertikaalset seost käesoleva koondumise objektiks olevate Abja Põld OÜ ja Abja Farmid OÜ ettevõtte põllumajandusliku tegevusega.

Koondumise teate kohaselt, tuginedes Statistkameti andmetele oli 2020. a Eestis kasutatavat põllumaad 985 456 ha ning 2021. aastal 986 254 ha⁴. OÜ Rüütli Property maaportfelli suurus oli 2020. a lõpu seisuga 3674,9 ha, mis moodustab 0,37% kogu Eestis kasutatavast põllumaast. Kui lisada sellele OÜ Rüütli Property poolt 2021. a jooksul omandatud ning kõnesoleva koondumisega samaaegselt OÜ-lt Kiiamaa omandatavad kinnistud, kuulub OÜ-le Rüütli Property kokku 6304 ha⁵ põllumajanduslikku maad, mis on 0,64% Eestis kasutatavast põllumaast. Seega on OÜ-le Rüütli Property kuuluvate põllumaade osakaal hektarite põhises arvestuses alla 25% kogu Eestis kasutatavast põllumaast.

Kuivõrd suur osa kasutatavatest põllumaadest ei ole rendimaad, vaid on põllumajandustootjatele kuuluvad maad, mille puhul rendikäive puudub, siis puudub võimalus tuvastada OÜ Rüütli Property turuosa. Koondumise teate esitaja hinnangul puuduvad põllumajanduslike maade rendi kaubaturul väljakujunenud turuosalisel, keda saaks pidada OÜ Rüütli Property konkurendiks. Koondumise teates on välja toodud üheks suuremaks põllumaade rentijaks Eesti riik Maa-ameti kaudu. Kuid piirkonniti on erinevais paigus väga erinevaid maaomanike, kes põllumaid rendile annavad. Kuna osa kasutatavatest põllumaadest ei ole rendimaad ja puudub rendikäive, siis Konkurentsiamet arvestab koondumise teate esitaja selgitusi põllumaade hektarite põhise arvestusega.

Abja Põld OÜ on põllumajandusettevõtja, mis tegeleb teraviljakasvatuse ning loomasööda kasvatuse ja müügiga. Abja Põld OÜ käive tekib Eestis, peamiselt müüb Abja Põld OÜ oma söödavilja ja rohusöödad Abja Farmid OÜ-le, mingil määral müüakse teravilja, rapsi ning kaunviljalisi väljapoole Abja Farmid OÜ-d.⁶ Abja Põld OÜ müügitulu oli 2020. a Eestis kokku 1,33 miljonit eurot, samas kui ühe suurema loomasööda tootja Scandagra Eesti Aktiaseltsi müügitulu Eestis oli 79,99 miljonit eurot. Seega Abja Põld OÜ turuosa jääb alla 25%. Koondumise osalistele ei olnud kättesaadavad andmed teraviljasaaduste ja loomasööda kogumüügi osas Eestis 2019. aastal. Konkurentsiameti hinnangul ei olnud nimetatud andmete kogumine koondumise menetlemise raames otstarbekas ja vajalik, kuivõrd koondumise osaliste turuosa jääb alla 25% ning tegemist ei ole vertikaalselt mõjutatud kaubaturuga.

Abja Farmid OÜ tegeleb põllumajandussaaduste tootmisega, täpsemalt piima tootmise ja piimakarjakasvatuse ning vähesel määral ka liha tootmisega praakloomade müügi kaudu. Enamus ettevõtja käibest tekib Eestis, vähesel määral ka Leedus.⁷

⁴ <https://www.stat.ee/et/avasta-statistikat/valdkonnad/pollumajandus-kalandus-ja-jahindus/pollumajandus> ja <https://www.agri.ee/sites/default/files/content/ministeerium/majandus/mem-programmid-taitmine-2020.pdf>

⁵ OÜ Rüütli Property majandusaasta aruanne 2020,

⁶ Abja Põld OÜ majandusaasta aruanne 2020

⁷ Abja Farmid OÜ majandusaasta aruanne 2020

Koondumise teate kohaselt, tuginedes Maaeluministeeriumi ja Statistikaameti andmetel toodeti 2020. a Eestis piima 847 800⁸ tonni. Abja Farmid OÜ tootis 2020. a piima müügi piimaks 6,34 miljonit kg⁹ ehk 6 340 tonni, mis moodustas kogu Eesti toorpiima tootmistest 0,7%. Seega Abja Farmid OÜ turuosa jääb alla 25% ning tegemist ei ole vertikaalselt mõjutatud kaubaturuga.

Kuivõrd käesolev koondumine ei mõjuta oluliselt konkurentsiolukorda ühelgi kaubaturul, ei ole kaubaturgude ega nende geograafilise ulatuse täpne piiritlemine antud koondumise puhul 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 äritegevuste vahel tekib horisontaalne seos põllumajandusliku kinnisvara rendi osas. Koondumise osaliste äritegevuste vahel tekib vertikaalne kattuvus põllumajandusliku maa rentimise ning põllumajandusliku tootmise (sh on omavahel vertikaalselt seotud piimakarja kasvatus ja loomasööda müük) vahel. Samas on koondumise osaliste ühine osakaal nimetatud kaubaturgudel alla 15% ning tegemist ei ole horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturgudega.

Eelnevat 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 lõikest 1 punktist 1 otsustab Konkurentsiamet

anda loa OÜ Rüütli Majad / Abja Põld OÜ ja Abja Farmid OÜ ettevõtja osa ning Kiiamaa 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 lõike 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.

⁸ Põllumajanduse, kalanduse, maaelu ja toiduainetööstuse ülevaade 2020, lk 91, kättesaadav:

<https://www.agri.ee/sites/default/files/content/ylevaated/ulevaade-pokat-2020-02.pdf>.

⁹ Abja Farmid OÜ majandusaasta aruanne 2020.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristel Rõõmusaar
Konkurentsiteenistuse juhataja – peadirektori asetäitja

*Konkurentsiameti 09.09.2021 otsuse nr 5-5/2021-057
ära kiri on samane
originaaliga. Ära kiri ei sisalda ärisaladusi.
/Anneli Laurits/ 13.09.2021*