



## OTSUS

29.12.2021 nr 5-5/2021-074

### **Koondumisele nr 52/2021 OÜ Rütli Property/Väljaotsa OÜ ettevõtja osa loa andmine**

#### **1. Koondumine**

15.12.2021 esitas OÜ Rütli Property (registrikood 10340174) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt on Tartu notar Kairi Aarik 15.12.2021 koostanud ja tõestanud Väljaotsa OÜ (registrikood 11618708) poolt tulevikus omandatavate kinnistute võlaõigusliku müügilepingu (omandi üleandmiseta) ja kokkuleppe tagasiostuõiguse kohta OÜ Rütli Property, Väljaotsa OÜ ja saneerimisnõustaja P.P. (isikukood [...]) vahel. Lepingu kohaselt on Väljaotsa OÜ-l kohustus omandada ning seejärel müüa 54 põllumajanduslikku kinnistut, mille kõigi sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ning mis asuvad Jõgeva ja Ida-Virumaa maakonnas, OÜ-le Rütli Property. Lepingu kohaselt on Väljaotsa OÜ-l kinnistute tagasiostuõigus viie aasta möödumisel ja uuesti kümne aasta möödumisel müügilepingu sõlmimisest.

Tehingute tulemusena kuulub Väljaotsa OÜ ettevõtja osa koondumise teate esitanud OÜ Rütli Property 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 15.12.2021 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 Rütli Property ja Väljaotsa OÜ.

**OÜ Rütli Property** on Eestis registreeritud äriühing, mille üle omab valitsevat mõju OÜ Rütli Majad. Lisaks omab OÜ Rütli Majad valitsevat mõju järgnevate Eestis tegutsevate ettevõtjate üle:

- 1) OÜ Papiniidu Property, mis tegeleb kinnisvara üürile andmise ja käitusega;
- 2) Palupera Põllud OÜ, mis tegeleb köögivilja-, juurvilja- ja mugulviljakasvatuse;
- 3) Abja Põld OÜ, mis tegeleb teravilja-, kaunviljakasvatuse ja õlitaimeseemnete kasvatusega.

OÜ Rüütli Majad kuulub 100% Bigbank AS-le. Bigbank AS (registrikood 10183757) 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-il 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.

Bigbank AS-i kontserni kuuluvad ka Lätis registreeritud Baltijas Izaugsmes Grupa AS (mille tegevusalaks on investeringud põllumajandus kinnisvarasse) ning Eestis registreeritud Balti Võlgade Sissenõudmise Keskus OÜ (registrikood 11652332), millele kuulub omakorda Lätis registreeritud Baltijas Parādu Piedziņas Centrs SIA (mõlemal puudub aktiivne äritegevus).

OÜ Rüütli Property tegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus, eelkõige investeerimine põllumaadest. OÜ Rüütli Property omandas 2021. aasta septembris Kiiamaa OÜ-lt 22 põllumajanduslikku kinnistut ja detsembris Pogari Põllud OÜ-lt 13 põllumajanduslikku kinnistut.

**Väljaotsa OÜ** on Eestis registreeritud äriühing, mille üle omab valitsevat mõju füüsiline isik M. T. (isikukood [.....]). Väljaotsa OÜ põhitegevuseks on teravilja- (v.a riis), kaunvilja- ja õlitaimeseemnete kasvatus. Omandatav ettevõtja osa hõlmab 54 põllumajanduslikku kinnistut.

### **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.

KonkS § 24 lõike 7 kohaselt, 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.

Omandajaga valitseva mõju kaudu seotud Palupere Põllud OÜ on omandanud viimase kahe aasta jooksul Abja Farmid OÜ ettevõtja osa ja OÜ Rüütli Majad on omandanud Abja Põld OÜ. Lisaks on OÜ Rüütli Property omandanud ka OÜ Kiiamaa ettevõtja osana 22 põllumajanduslikku kinnistut ja Pogari Põllud OÜ ettevõtja osana 13 põllumajanduslikku kinnistut<sup>1</sup>. Seega lähtudes KonkS § 24 lg 7 sätestatud täiendavast käibekriteeriumist, hindab Konkurentsiamet, et antud juhul ületavad koondumise osaliste käibed KonkS § 21 lg 1 sätestatud käibemäärasid ning koondumine kuulub kontrollimisele.

---

<sup>1</sup> Konkurentsiameti 09.09.2021 otsus nr 5-5/2021-057 ja Konkurentsiameti 06.12.2021 otsus nr 5-5/2021-071 [https://www.konkurentsiamet.ee/sites/default/files/Koondumised/38-2021\\_arakiri\\_09.09.2021\\_otsus\\_nr\\_5-5-2021-057.pdf](https://www.konkurentsiamet.ee/sites/default/files/Koondumised/38-2021_arakiri_09.09.2021_otsus_nr_5-5-2021-057.pdf); [https://www.konkurentsiamet.ee/sites/default/files/Koondumised/48-2021\\_arakiri\\_06.12.2021\\_otsus\\_5-5-2021-071.pdf](https://www.konkurentsiamet.ee/sites/default/files/Koondumised/48-2021_arakiri_06.12.2021_otsus_5-5-2021-071.pdf)

## 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 osaliste äritegevuse vahel esineb horisontaalne kattuvus põllumajandusliku kinnisvara rendi osas, millega tegeleb nii omandaja OÜ Rüütli Property kui ka Väljaotsa OÜ ettevõtja osa (omandatavad kinnistud) ning mis omab potentsiaalselt vertikaalselt seost omandajaga valitseva mõju kaudu seotud Abja Põld OÜ ja Palupera Põllud OÜ põllumajandusliku tootmisega.

Koondumise teate kohaselt, tuginedes Statistikaameti andmetele, oli 2020. aastal Eestis kasutatavat põllumaad 985 456 ha ja 2021. a 986 254 ha<sup>2</sup>. OÜ Rüütli Property maaportfelli suurus oli 2020. aasta lõpu seisuga 3674,9 ha<sup>3</sup>, mis moodustab 0,37% kogu Eestis kasutatavast põllumaast. Kui lisada sellele OÜ-ga Rüütli Property valitseva mõju kaudu seotud isikutele kuuluvad põllumajandusliku otstarbega kinnistud ja OÜ Rüütli Property poolt 2021. aasta jooksul omandatud põllumajandusliku otstarbega kinnistud, kuulub neile kokku ca 7173,4 ha põllumajanduslikku maad, mis on 0,73% Eestis kasutatavast põllumaast. Seega on OÜ-le Rüütli Property ja temaga valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate kuuluvate põllumaade osakaal hektarite põhises arvestuses alla 15% kogu Eestis kasutatavast põllumaast.

Koondumise teate esitaja hinnangul puuduvad põllumajanduslike maade rendi kaubaturul väljakujunenud turuosalised, keda saaks pidada OÜ Rüütli Property konkurentideks. Üheks suuremaks põllumaade rentijaks on Eesti riik Maa-ameti kaudu. Lisaks on piirkonniti veel väga palju erinevaid maaomanikke, kes samuti põllumaid rendile annavad.

Abja Põld OÜ on põllumajandusettevõtja, mis tegeleb teraviljakasvatuse ning loomasööda kasvatusega. Abja Põld OÜ müügitulu oli 2020. aastal Eestis kokku 1,33 miljonit eurot, samas kui ühe suurema loomasööda tootja Scandagra Eesti Aktsiaseltsi 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 2020. aastal. Konkurentsiameti hinnangul ei olnud nimetatud andmete kogumine koondumise

---

<sup>2</sup> Statistikaameti andmed: Põllumajandusmaa ja -kultuuride kasvupind 2017 – 2021, kättesaadav:

<https://www.stat.ee/et/avasta-statistikat/valdkonnad/pollumajandus-kalandus-ja-jahindus/pollumajandus>

<sup>3</sup> OÜ Rüütli Property majandusaasta aruanne 2020, lk 3

menetlemise raames otstarbekas ja vajalik, kuivõrd koondumise osaliste turuosa jääb alla 25% ning tegemist ei ole vertikaalselt mõjutatud kaubaturuga.

Palupera Põllud OÜ omandas 2021. septembris Abja Farmid OÜ ettevõtja osa. Abja Farmid OÜ ettevõtja osa tegeleb põllumajandussaaduste tootmisega, täpsemalt piima tootmise ja piimakarjakasvatuse ning vähesel määral ka liha tootmisega praakloomade müügi kaudu. Koondumise teate kohaselt, tuginedes Maaeluministeeriumi ja Statistikaameti andmetele toodeti 2020. aastal Eestis piima 847 800<sup>4</sup> tonni. Abja Farmid OÜ müüs 2020. aastal toorpiima 6,34 miljonit kg<sup>5</sup> ehk 6340 tonni, mis moodustas kogu Eesti toorpiima tootmisest 0,7%. Seega Abja Farmid OÜ ettevõtja osa 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 kattuvus põllumajandusliku kinnisvara rentimise osas ning vertikaalne seos põllumajandusliku maa rentimise ning põllumajandusliku tootmise (sh on omavahel vertikaalselt seotud piimakarja kasvatuse ja loomasööda kasvatuse) vahel. Samas on koondumise osaliste ühine osakaal nimetatud kaubaturudel alla 15% ning tegemist ei ole horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturudega.

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 Property ja Väljaotsa 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 teatavastegemisest.

<sup>4</sup> Põllumajanduse, kalanduse, maaelu ja toiduainetööstuse ülevaade 2020, lk 91, kättesaadav: <https://www.agri.ee/sites/default/files/content/ylevaated/ulevaade-pokat-2020-02.pdf>.

<sup>5</sup> Abja Farmid OÜ majandusaasta aruanne 2020, lk 4.

KonkS § 27 lõike 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 29.12.2021  
otsuse nr 5-5/2021-074

ärakiri on samane originaaliga. Ärakirja ei sisalda ärisaladusi, kuid ärakirjast on välja jäetud isikuandmed, vastavad kohad on tekstis tähistatud nurksulgudega.

*/Anneli Laurits/ 30.12.2021*