



OTSUS

28.03.2022 nr 5-5/2022-010

Koondumisele nr 6/2022 Varahalduse Kinnisvarainvesteering 004 OÜ ja Sõpruse 157 OÜ ettevõtja osa loa andmine

1. Koondumine

17.03.2022 esitas Varahalduse Kinnisvarainvesteering 004 OÜ (registrikood 16451118) esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt on Tallinna notar Mari-Liis Parmas 15.03.2022 koostanud ja tõestanud kinnistu võlaõigusliku müügilepingu Sõpruse 157 OÜ (registrikood 12956577) ja Varahalduse Kinnisvarainvesteering 004 OÜ vahel. Lepingu esemeks on kinnistu asukohaga Harju maakond Tallinn Kristiine linnaosa Sõpruse pst 157 (registriosa nr 19469701, katastritunnus 78407:701:0247, pindala 3408m²). Kinnistuga koos lähevad ostjale üle kinnistut koormavad üürilepingud.

Omandatava kinnistu puhul on tegemist ettevõtja osaga konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 19 lg 3 tähenduses. Tehingu tulemuseba kuulub Sõpruse 157 OÜ ettevõtja osa koondumise teate esitanud äriühingu Varahalduse Kinnisvarainvesteering 004 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 18.03.2022 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 valitsev mõju omandatakse.

Seega on käesoleva koondumise osalisteks Varahalduse Kinnisvarainvesteering 004 OÜ ja Sõpruse 157 OÜ.

Varahalduse Kinnisvarainvesteering 004 OÜ on Sõpruse 157 OÜ ettevõtja osa omandamiseks asutatud äriühing, millel koondumise eelselt majandustegevus puudub. Koondumise järgselt hakkab ettevõtja tegelema Sõpruse pst 157 kinnistu haldamise ja büroopindade väljaüürimisega.

Varahalduse Kinnisvarainvesteering 004 OÜ osanikeks on LHV PENSIONIFOND L (58%), LHV PENSIONIFOND XL (17%), LHV PENSIONIFOND M (16%) ja LHV PENSIONIFOND ROHELINE (9%) (edaspidi LHV pensionifondid). LHV pensionifondide valitsejaks on Aktsiaselts LHV Varahaldus, mille üle omab valitsevat mõju AS LHV Group. LHV pensionifondid omavad 100% osalust mitmetes ettevõtjates, mis tegelevad kinnisvara üürileandmise ja käitusega.

AS LHV Group omab valitsevat mõju järgmiste Eestis registreeritud ettevõtjate üle:

- AS LHV Pank, mis tegutseb pangandussektoris. AS-il LHV Pank on tütarettevõtja AS LHV Finance, mis tegeleb tarbijafinantseerimise- ja järeelmaksuteenustega.
- Aktsiaselts LHV Varahaldus, mis tegeleb fondide valitsemisega. Aktsiaseltsil LHV Varahaldus on tütarettevõtja VH Incorporation Entity OÜ, mille põhitegevusalaks on muud juriidilised toimingud.

AS LHV Group omab koos Toveko Invest OÜ-ga ühiselt valitsevat mõju AS-i LHV Kindlustus üle, mis tegeleb kahjukindlustusega. AS LHV Group aktsiad on noteeritud NASDAQ Tallinna börsil.

Sõpruse 157 OÜ üle omab valitsevat mõju OÜ S157 Holding, mis tegeleb kinnisvara üürileandmise ja käitusega. Kõnealuse koondumise objektiks on Sõpruse 157 OÜ ettevõtja osa (kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega).

3. 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 VH KV 002 OÜ kaudu Kesk Estates OÜ ettevõtja osa (kinnistud Jüri alevikus Kesk tee 10, 10a ja 12), äriühingu VH KV 001 OÜ kaudu OÜ-le Hobujaama Kinnisvara kuulunud ärihoone (Tartu mnt 63, Valge Maja) ning äriühingu VH KV 003 OÜ kaudu ENSTO ENSEK AS ettevõtja osa (kinnistu Tallinnas Taevakivi 3/5). 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.

4. 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 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.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2006 määruse nr 69 “Koondumise teate esitamise juhend” § 8 lg 3 punkti 2 kohaselt on vertikaalselt mõjutatud kaubaturuks selline kaubaturg, kus tegutseb üks või mitu koondumise osalist või nendega samasse kontserni kuuluvat ettevõtjat, ja 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 piiritlenud 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 rendiks¹.

Omandataval Tallinnas Sõpruse pst 157 kinnistul asub büroohoone ning koondumise teate kohaselt hakkab Varahalduse Kinnisvarainvesteering 004 OÜ tegelema Sõpruse pst 157 kinnistu haldamise ja büroopindade väljaüürimisega. AS LHV Group valitseva mõju alla kuuluvad ettevõtjad tegelevad samuti büroopindade üürile andmisega, omades koondumise teate kohaselt kahte kinnisvaraobjekti Tallinnas: aadressil Akadeemia tee 15b asuv Microsofti kontorihoone Tallinna Tehnikaülikooli linnakus ja Aadressil Tartu mnt 63 asuv ärimaja (Valge Maja - büroo, kaubandus, ladu, tervishoid, toitlustus).

Seega tekib AS LHV Group valitseva mõju all olevate ärikinnisvara objektide ja omandatava kinnistu vahel horisontaalne kattuvus büroopindade üürile andmise osas Tallinnas (sh lähiümbrus).

¹ Näiteks Euroopa Komisjoni otsused juhtum nr IV/M.1637 – *DB INVESTMENTS/ SPP/ ÖHMAN* - https://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/decisions/m1637_en.pdf; juhtum nr COMP/M. 1937 – *Skandia Life/Diligentia* - https://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/decisions/m1937_en.pdf; juhtum nr M.7203- *UNIBAIL-RODAMCO/ CPPIB/ CENTRO* - https://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/decisions/m7203_20140506_20310_3706858_EN.pdf.

Koondumise teate kohaselt, tuginedes Colliers International Advisors ülevaatele², on Tallinna (sh lähiümbrus) büroopindade üürile andmise kogumaht 2021. aasta lõpu seisuga 797 000 m². AS LHV Group valitseva mõju all olevate büroopindade kogumaht Tallinnas (sh lähiümbrus) on koondumise eelselt [...] m² ehk ligikaudu [0-5]% Tallinnas (sh lähiümbrus) asuvatest büroopindadest. Käesoleva koondumise järgselt suureneb AS LHV Group valitseva mõju all olevate büroopindade suurus [...] m² võrra ehk [...] m²-ni, moodustades ligikaudu [0-5]% Tallinna (sh lähiümbrus) büroopindadest. Seega ei ole tegemist horisontaalselt mõjutatud kaubaturuga juhendi tähenduses.

Koondumise osaliste tegevuste vahel tekib ka vertikaalne seos, kuivõrd AS LHV Group kontserni kuuluv AS LHV Pank tegutseb finantsteenuste kaubaturul, pakkudes äriklientidele erinevaid laenutooteid, 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 2021. aasta juuni seisuga ligikaudu 16%³. Seega ei ole tegemist vertikaalselt 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.

5. 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 tegutsevatele ettevõtjale kuulub kaubaturul vähemalt 40 protsenti käibest.

Kinnistu omandamise järgselt suureneb AS LHV Group valitseva mõju all olevate büroopindade osakaal Tallinnas (sh lähiümbrus) [0-5]% võrra, moodustades ligikaudu [0-5]% kõigist Tallinna (sh lähiümbrus) büroopindadest.

Koondumise teate kohaselt tegelevad Tallinnas büroopindade üürile andmisega mitmed ettevõtjad. Oma suuremateks konkurentideks peavad koondumise osalised järgmiseid ettevõtjaid: AS Technopolis Ülemiste, Mainor Ülemiste AS, Northern Capital AS, EfTEN Capital AS ja Colonna Capital OÜ.

Äripindade üürile andmise kaubaturuga vertikaalselt seotud finantsteenuste kaubaturul tegutsevad ka mitmed suuremad konkurendid (nt Swedbank, SEB Pank ja Luminor

² Colliers International Advisors, „Baltic States Property Snapshot. Q4 2021“

³ Finantsinspektsioon, „Eesti finantsteenuste turg seisuga 30. juuni 2021“
https://www.fi.ee/sites/default/files/fi_eft_6_2021_est_korr_2.pdf

Pank), mistõttu konkurentsiolekord 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 loa Varahalduse Kinnisvarainvesteering 004 OÜ ja Sõpruse 157 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 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
Konkurentsiameti juhataja – peadirektori asetäitja

Konkurentsiameti 28.03.2022 otsuse nr 5-5/2022-010 ära kiri on samane originaaliga. Ära kirjast on välja jäetud ärisaladused, vastavad kohad on tekstis tähistatud nurksulgudega.

/Külliki Lugenberg/ 30.03.2022