



OTSUS

16.03.2022 nr 5-5/2022-008

Koondumisele nr 3/2022 TFC Valdus OÜ / Vilcon Ehitus OÜ loa andmine

1. Koondumine

16.02.2022 esitas äriühingu TFC Valdus OÜ (registrikood 16250319) lepinguline esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid TFC Valdus OÜ ja GMP Grupp AS, OÜ Kruusasaar, OÜ Kupi Haldus ning füüsilised isikud Indrek Saar (isikukood 37105110265) ja Kuldar Ilus (isikukood 37405282758) 10.02.2022 Vilcon Ehitus OÜ (registrikood 11696565) osade müügilepingu. Osade müügilepingu kohaselt omandab TFC Valdus OÜ 52% Vilcon Ehitus OÜ osakapitalist. Tehingu tulemusena kuulub Vilcon Ehitus OÜ koondumise teate esitanud TFC Valdus 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 16.02.2022 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 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 TFC Valdus OÜ ja Vilcon Ehitus OÜ.

TFC Valdus OÜ on Eestis registreeritud ettevõtja, mille põhitegevusalaks on valdusfirmade tegevus, kõrvaltegevusalaks on muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid.

TFC Valdus OÜ-le kuulub 100% osalus äriühingus Trafacon OÜ (registrikood 10187376) ning 51% osalus äriühingus Batoon ja teras OÜ (registrikood 16290796). Mõlemad TFC Valdus OÜ tütarettevõtjad tegelevad ehitusteenuste osutamisega.

TFC Valdus OÜ üle omavad ühiselt valitsevat mõju Konrad Apartments OÜ (registrikood 12458678) ja Aktsiaselts Transcom (registrikood 10550575). Mõlemad ettevõtjad tegelevad enda või renditud kinnisvara üürileandmise ja käitusega.

Konrad Apartments OÜ üle omab valitsevat mõju füüsiline isik Kenneth Karpov (isikukood 38202052728). Kenneth Karpov omab valitsevat mõju ka järgnevate ettevõtjate üle:

- Fausto Capital OÜ (registrikood 11939341), mille põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus;
- Osaühing Fausto Apartments (registrikood 12649496), mille põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus;
- Weldon Haldusteenused OÜ (registrikood 12182319), mille põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus;
- Karp Markets OÜ (registrikood 11231270), mille põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus;
- Osaühing Karp Foods (registrikood 12673371), mille põhitegevusalaks on enda kinnisvara ost ja müük;
- Tartu Kruus OÜ (registrikood 12501285), mille põhitegevusalaks on kruusa- ja liivakarjääride tegevus, savi ja kaoliini kaevandamine;
- Weldon Ehitus OÜ (registrikood 11418553), mille põhitegevusalaks on elamute ja mitteeluhoonete ehitus.

Aktsiaselts Transcom üle omab valitsevat mõju Osaühing Transcom Grupp (registrikood 10976469), mille üle omakorda omab valitsevat mõju füüsiline isik Rein Kilk (isikukood 35303082738).

Koondumise teate kohaselt kuuluvad Aktsiaseltsi Transcom valitseva mõju alla järgnevad ettevõtjad:

- AS Pärnu Sadam (registrikood 11385865), mille põhitegevusalaks on laadungikäitlus ning mille valitseva mõju alla kuuluvad aktsiaselts Pärnu Laevatehas (registrikood 10124004) ja Osaühing Pärnu Stividorid (registrikood 10740945);
- ATEENA MAJA OÜ (registrikood 11039749), mille põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus;
- AS TRANSCOM VARA (registrikood 10531394), mille põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. AS TRANSCOM VARA valitseva mõju alla kuuluvad Kabina Kinnisvara OÜ (registrikood 14256453) ja Vanasadama Arenduse OÜ (registrikood 14687963);
- Green Window OÜ (registrikood 10015379), mille põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus;
- Hotell Antonius OÜ (registrikood 12538897), mille põhitegevusalaks on hotellide opereerimine;
- Kalda Vara OÜ (registrikood 12362794), mille põhitegevusalaks on muu mujal liigitamata teenindus ning lisategevusalaks valdusfirmade tegevus. Kalda Vara OÜ tütarettevõtjateks on Aktsiaselts Kihnu Veeteed (registrikood 10867071) ja Hordeum OÜ (registrikood 14688492);
- OÜ LSV Holding (registrikood 12258850), mille põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus;
- Sadamahalduse osaühing (registrikood 10184432), mille põhitegevusalaks on muu mujal liigitamata teenindus.

Vilcon Ehitus OÜ on Eestis registreeritud ettevõtja, mille põhitegevusalaks on ehitusteenuste osutamine, täpsemalt elamute ja mitteeluhoonete ehitus. Koondumise eelselt on Vilcon Ehitus OÜ osanikud Aktsiaselts GMP Grupp (52%), OÜ Kruusasaar (24%) ja OÜ Kupi Haldus (24%).

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.

Koondumise osaliste koondumise teate esitamisele eelnenud 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 lg 1 kohaselt 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.

TFC Valdus OÜ on 2021. aastal loodud valdusettevõtja, mis ühendab enda all ehitusteenuste osutamisega tegelevaid ettevõtjaid. Tehingu eelselt on TFC tüdarettevõtjateks Betoon ja teras OÜ ja Trafacon OÜ. TFC Valdus OÜ on loodud Konradi kontserni ja Transcomi kontserni ühiste projektide elluviimiseks. Konradi kontserni ettevõtjad tegutsevad peamiselt kinnisvaraarenduse ja üürileandmisega ning ehitusteenuste osutamisega tegeleb Konradi kontsernis Weldon Ehitus OÜ. Transcomi kontserni ettevõtjad tegutsevad peamiselt kinnisvaraarenduse, üürileandmise, sadama- ja transporditeenuste osutamise, majutus- ja toitlustusteenuste ja põllumajandussaaduste müügiga. Transcomi kontserni ettevõtjad ei tegutse ehitusteenuste valdkonnas.

Vilcon Ehitus OÜ põhitegevuseks on ehitusteenuste osutamine, täpsemalt elamute ja mitteeluhoonete ehitus. Vilcon Ehitus OÜ tegutseb Eesti ehitusturul 2009. aastast.

Seega TFC Valdus OÜ ja temaga valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate ning omandatava ettevõtja Vilcon Ehitus OÜ äritegevused kattuvad elamute ja mitteeluhoonete ehituse valdkonnas. Kuivõrd Vilcon Ehitus OÜ tegeleb vähesel määral ka kinnisvara üürileandmisega, tekib koondumise osaliste ja nendega samasse kontserni kuuluvatel ettevõtjatel vertikaalne seos kinnisvara käituse (haldustegevuse) ja üürileandmise valdkonnas.

Toetudes Statistikaameti andmetele ning hinnates koondumise osaliste kuue suurema konkurendi 2020. aasta majandusaasta aruannetest tulenevaid näitajaid ehitusteenuste

(elamute ja mitteeluhoonete ehituse) osas Eestis, hindab Konkurentsiamet TFC Valdus OÜ, Weldon Ehitus OÜ ja Vilcon Ehitus OÜ ühise turuosa vastavas valdkonnas väiksemaks kui 15%. Seega ei ole tegemist horisontaalselt mõjutatud kaubaturuga juhendi tähenduses.

Ehkki koondumise osaliste äritegevuste vahel tekib ka vertikaalne seos kinnisvara haldustegevuse, kinnisvara üürile andmise ning hotellide ja restoranide opereerimise osas, on koondumise osaliste osatähtsus nimetatud valdkondades väike ning tegemist ei ole vertikaalselt mõjutatud kaubaturgudega.

Kuivõrd käesoleva koondumise puhul ei teki horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturge juhendi tähenduses ning koondumine ei mõjuta oluliselt konkurentsiolukorda ühelgi koondumisega seotud kaubaturul, ei ole kaubaturgude 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.

Konkurentsiamet nõustub koondumise teate esitaja seisukohaga, et koondumine ei too endaga kaasa olulist mõju elamu ja mitteeluhoonete ehituse valdkonnas, kuna koondumise osaliste ühine turuosa on alla 15%. Samuti on Konkurentsiameti seisukoht, et koondumise osaliste ja nendega samasse kontserni kuuluvate ettevõtjate puhul nende vertikaalne seos ei too koondumise järgselt endaga kaasa olulist mõju, kuna koondumise osaliste ja nendega samasse kontserni kuuluvate ettevõtjate ühine turuosa on alla 25%.

Ka koondumise järgselt tegutsevad nimetatud valdkonnas mitmed ettevõtjad, näiteks Nordecon AS, Aktsiaselts Merko Ehitus Eesti, aktsiaselts EHITUSFIRMA RAND JA TUULBERG, OÜ Astlanda Ehitus, AS Ehitustrust, Embach Ehitus OÜ, Eventus Ehitus OÜ, Mitt & Perlebach OÜ, AS YIT Eesti, AS EVIKO.

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 TFC Valdus OÜ ja Vilcon Ehitus OÜ 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 16.03.2022 otsuse nr 5-5/2022-008
ärakiri on samane originaaliga.
/Mihkel Paasma/ 17.03.2022*