

## **Otsus**

Tallinn

27.01.2009 nr 5.1-5/09-0004

### **AS Morrison Invest taotluse alusel alustatud haldusmenetluse lõpetamine**

#### **1. Haldusmenetluse alustamine**

AS Morrison Invest juhataja Margus Valdese poolt saadeti 20. novembril 2008 Konkurentsiametile pöördumine seoses võimaliku konkurentsi moonutava asjaolu ning kartelli-kokkuleppega. Nimetatud pöördumise laekumisega algas Konkurentsiameti haldusmenetlus.

#### **2. Menetlusosalised**

##### **Taotluse esitaja:**

Aktsiaselts Morrison Invest (registrikood 10378065)

Asukoht: Tulbi 6, Tallinn 10612

Tegevusalad: kinnisvaraprojektide arendus ja haldus;  
büroopindade rentimine;  
kinnistute müük Heldri elamurajoonis;  
tellimus-, mööbli, sisustuse valmistamine, paigaldus;  
ehitusjuhtimine;  
ehitusseadmete ja transpordivahendite rentimine.

##### **Haldusakti adressaat:**

Aktsiaselts Kinnisvaraportaali (registrikood 10680295)

Asukoht: Mustamäe tee 46 Tallinn 10621

Tegevusalad: andmesideteenused;  
webiserverite kujundamine ja hooldamine;  
interaktiivne meedia,  
elektronkaubandus,  
reklaamiteenused,  
konsultatsioonid,  
tehingute vahendamine.

#### **3. Faktilised asjaolud ja tõendid**

##### **3.1 AS Morrison Invest taotluses esitatud seisukohad**

AS Morrison Invest taotluse kohaselt keeldus avaliku kinnisvaraportaali „City 24“, mis omab AS-i Morrison Invest väitel üle 50%-list turuosa, omanik AS Kinnisvaraportaali sõlmimast AS-iga Morrison Invest teenuse osutamise lepingut kinnisvarakuulutuste avaldamiseks portaalis. AS Morrison Invest väitis, et portaali osanikeks on teised kinnisvarafirmad, kes ei ole nõus täiendavat firmat juurde võtma. AS-i Morrison Invest hinnangul on tegemist kartellikokkuleppega. Taotlusele oli lisatud AS Kinnisvaraportaali 19.11.08 e-mail AS-le Morrison Invest, milles teatati lepingu sõlmimisest keeldumisest. AS Morrison Invest palus Konkurentsiametil nimetatud küsimusega tegeleda.

### **3.2 AS Kinnisvaraportaali selgitused ja seisukohad**

Konkurentsiameti poolt saadeti 27. novembril 2008 AS-ile Kinnisvaraportaali teabe nõue, milles paluti esitada seisukohad, millele tuginedes keeldus AS Kinnisvaraportaali AS-ga Morrison Invest kinnisvarakuulutuste avaldamise lepingu sõlmimisest.

AS Kinnisvaraportaali leidis Konkurentsiametile 16.12.08 saadetud vastuses, et ta ei oma turgu valitsevat seisundit, mistõttu AS-i Morrison Invest poolt esitatud etteheited turgu valitseva seisundi kuritarvitamise osas on alusetud.

AS Kinnisvaraportaali määratles oma vastuses asjakohase kaubaturu kui kinnisvaraala internetikuulutuste teenuste kaubaturu. Kaubaturu analüüsis on AS Kinnisvaraportaali kasutanud internetis aadressil <http://tnsmatrix.emor.ee> avalikult kättesaadavat TNS Metrixi iganädalast veebilehtede külastavuse statistikat ning välja toonud andmed suuremate kinnisvarakuulutusi avaldavate portaali 2008. a. 46., 47. ja 48. nädala külastatavuse kohta.

Väljatoodud statistika kohaselt külastati 46. nädalal veebilehti:

City24.ee – 97 826;  
Ekspresskinnisvara.ee – 63 259;  
Soov.ee – 76 937;  
Kuldnebörs.ee – 73 321;  
Kv.ee – 67 242 korral.

47. nädalal:

City24.ee – 95 291;  
Ekspresskinnisvara.ee – 76 777;  
Soov.ee – 75 877;  
Kuldnebörs.ee – 69 728;  
Kv.ee – 68 972 korral.

ja 48. nädalal:

City24.ee – 98 644;  
Ekspresskinnisvara.ee – 86 136;  
Soov.ee – 82 613;  
Kuldnebörs.ee – 68 722  
Kv.ee – 65 725 korral.

Hinnates kinnisvaraalaste internetikuulutuste teenuse kogumahtu ülaltoodud viie internetikeskkonna külastatavuse kaudu arvestas AS Kinnisvaraportaali City24.ee võimalikuks turuosaks ligikaudu 25%, ekspreskinnisvara.ee turuosaks 19%, soov.ee turuosaks 20%, kuldnebors.ee turuosaks 18% ja kv.ee turuosaks 17%. AS Kinnisvaraportaal mõnisk, et nii soov.ee kui ka kuldnebors.ee internetikeskkonnad pakuvad ka muid kuulutus, kui vaid kinnisvaraalaseid ning seega ei kajasta antud statistika tegelikku olukorda kinnisvaraalaste internetikuulutuste teenuskaubaturul. Samas juhib AS Kinnisvaraportaal tähelepanu asjaolule, et lisaks ülaltoodud viiele suuremale kinnisvarakuulutusi avaldavale veebilehele osutavad sama teenust veel mitmed väiksemad portaalid, mis samuti kinnisvarakuulutusi edastavad. Lisaks sellele avaldatakse kinnisvarakuulutusi ka kinnisvarafirmade enda kodulehtedel.

Avaldamisel olevate kinnisvarakuulutuste arvu osas on nii City24.ee-s kui ka kv.ee-s avaldamisel ligikaudu 45 000 kuulutus, soov.ee-s ligikaudu 37 000 kuulutus, ekspreskinnisvara.ee-s ligikaudu 21 000 ja ligikaudu kuldnebors.ee-s 14 000 kuulutus.

AS-i Kinnisvaraportaal väitel on tema ainuomanikuks Alma Media Interactive OYJ, mitte aga kinnisvarafirmad, nagu väitis AS Morrison Invest.

### 3.3 Konkurentsiameti poolt tuvastatud asjaolud

Kontrollides AS Kinnisvaraportaal omanike kohta esitatud väiteid äriregistrist selgus, et AS Kinnisvaraportaal aktsiatest kuulub 100% ettevõttele ALMA MEDIA INTERACTIVE OY aadressiga P.O.BOX 139, HELSINKI, 101, Soome.

Konkurentsiamet tuvastas, et seisuga 15.01.09 oli viies suuremas kuulutusteportaalis avaldatud kinnisvarakuulutuste arv ja vastavad osakaalud järgmised:

	Kuulutuste arv	osakaal
city24.ee	49755	30,3%
kv.ee	44145	26,9%
ekspreskinnisvara.ee	18534	11,3%
Soov.ee	33540	20,5%
Kuldnebors.ee	18028	11,0%
kokku	164002	100,0%

2009. a. II nädalal oli külastuste arv viies suuremas kuulutusteportaalis TNS Emori andmetel alljärgnev:

	Külastuste arv	Osakaal
city24.ee	115635	24,6%
soov.ee	114663	24,4%
Kuldnebors.ee	86593	18,5%
kv.ee	80892	17,2%
ekspreskinnisvara.ee	71416	15,2%
kokku	469199	100,0%

Kuna Soov ja Kuldne Börs avaldavad lisaks kinnisvarakuulutustele ka muid kuulutus, siis on Konkurentsiamet võrreldavuse huvides koostanud alljärgneva arvestuse, kus nende kahe

portaali külastuste arvuks arvestatud üksnes kinnisvarakuulutuste osakaalule kõikidest kuulutustes vastava proportsionaalse osa.

	Külastusi	Kinnisvarakuulutuste osakaal	Külastusi (arvestuslik)	Osakaal (arvestuslik)
city24.ee	115635	100.0%	115635	32.9%
soov.ee	114663	35.1%	40246	11.5%
kuldnebors.ee	86593	49.6%	42950	12.2%
kv.ee	80892	100.0%	80892	23.0%
ekspresskinnisvare.ee	71416	100.0%	71416	20.3%
	469199		351139	100.0%

## 4. Õiguslik hinnang

### 4.1 Asjakohased sätted

AS-i Morrison Invest taotluses esitatud väited viitavad väidetava turgu valitseva seisundi võimalikule kuritarvitamisele AS-i Kinnisvaraportaali poolt. Turgu valitseva seisundi kuritarvitamise keeld on sätestatud KonkS § 16, mille kohaselt on keelatud ühe või mitme ettevõtja poolt turgu valitseva seisundi otsene või kaudne kuritarvitamine kaubaturul, sealhulgas p-i 6 kohaselt põhjendamatu keeldumine kauba müümisest või ostmisest.

Samuti on AS Morrison Invest viidanud kartellikokkuleppe olemasolule, mis võib seisneda KonkS § 4 lg 1 rikkumises, mille kohaselt on keelatud konkurentsi kahjustava eesmärgi või tagajärjega ettevõtjatevaheline kokkulepe, kooskõlastatud tegevus ja ettevõtjate ühenduse otsus (edaspidi kokkulepe, tegevus ja otsus).

### 4.2 Kaubaturu määratlus ning AS-i Kinnisvaraportaal turgu valitseva seisundi puudumine

KonkS § 3 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.

Kaubaturu piiritlemisel arvestatakse asendatavate kaupade käivet üldjuhul rahalises väljenduses. Kui see ei ole võimalik või otstarbekas, võib kaubaturu mahtu ja sellel tegutseva ettevõtja turuosa arvestada mõne muu võrreldava näitaja alusel.

AS-i Morrison Invest taotluses silmas peetud kaubaks on kinnisvarakuulutuste avaldamine internetiportalides. Kinnisvarakuulutusi on võimalik avaldada väga erineval teel. AS-ga Kinnisvaraportaal konkureerivad kõige vahetumalt teised kinnisvarakuulutusi avaldavad kuulutusteportaalid (sh. ekspresskinnisvara.ee, kv.ee, soov.ee, kuldnebors.ee). Lisaks avaldatakse kinnisvarakuulutusi veel kinnisvarafirmade kodulehtedel (sh. näiteks www.morrison.ee), trükistes jne. Konkurentsiamet jätab eelpool loetletud erinevate kuulutuste avaldamise võimaluste omavahelise asendatavuse küsimuse lahtiseks, sest alljärgnevalt ilmneb, et ka kõige kitsama võimalik kaubaturu määratluse (kuulutuste avaldamine kuulutusteportaalides) korral ei oma AS Kinnisvaraportaal turgu valitsevat seisundit, mistõttu kaubaturu lõplik määratlus ei oma enam tähtsust.

Kuulusteportaalide turuosasid on võimalik mõõta kahe erineva näitaja – külastatavuse ja avaldatud kuulutuste arvu - alusel. Konkurentsiameti hinnangul on mõlemad näitajad koosmõjus asjakohased. Avaldatud kuulutuste arv iseloomustab kõige paremini seda, kui palju on portaalid suutnud müüa oma teenust kinnisvarafirmadele nagu AS Morrison Invest. Külastatavuse arv seevastu näitab, kui kasulik on kuulutuse avaldamine konkreetse kinnisvaraportaalis.

Viies suuremas kuulusteportaalis oli seisuga 15.01.08 164 009 kuulutust, millest AS-i Kinnisvaraportaal poolt oli avaldatud 49 755 kuulutust ehk 30,3 %. Sealjuures oli suuruselt järgmise kuulusteportaali kv.ee osakaal ligilähedane – 26,9%. Viie suurema kuulusteportaali kinnisvarakuulutusi külastati 2009. a. II nädalal arvestuslikult 469199 korral ning selle näitaja põhjal oli AS-i Kinnisvaraportaal osakaal 32,9%. Suuruselt järgmise portaali osakaal oli samal perioodil arvestuslikult 23,0%

Konkurentsiamet järeldeb AS-i Kinnisvaraportaal osakaal põhjal, et tal puudub turgu valitsev seisund. Tulenevalt konkurentsiseaduse §-ist 13 on turgu valitseva seisundi omamine eelduslik vähemalt 40 % turuosast. Kuigi turgu valitsevat seisundit võib teoreetiliselt omada ka madalama turuosaga ettevõtja, on AS-i Kinnisvaraportaal turuosa nimetatud 40%-st siiski oluliselt madalam. Konkurentsiamet arvestab ka seda, et suuremate konkurentide turuosad ligilähedased, mis viitab samuti AS-i Kinnisvaraportaal turujõu puudumisele. Lisaks eeltoodule tuleb arvestada, et kinnisvaraettevõtjatel on võimalik avaldada kinnisvarakuulutusi ka mujal, kui kinnisvaraportaalides (näiteks enda kodulehtedel, trükimeedias jne.)

Kuna AS-i Kinnisvaraportaal puudub turgu valitsev seisund, ei ole Konkurentsiametil põhjust anda hinnangut tema tegevuse avastavusele KonkS §-ga 16. Kuigi AS Morrison Invest leidis, et AS Kinnisvaraportaal on rikkunud ka KonkS §-i 4, ei ilmnenu ei taotlusest ega ka haldusmenetluse käigus kogutud teabest viiteid, mis tekitaksid mõistliku kahtluse sellise õigusrikkumise esinemise kohta. Vastupidiselt AS-i Morrison Invest poolt väidetule ei oma AS-i Kinnisvaraportaal mitte teised kinnisvaraettevõtjad, vaid Soome ettevõtja Alma Media Interactive OYJ.

Lähtudes eeltoodust ja arvestades KonkS 63<sup>4</sup> lg 1 p 1

#### **otsustan**

**lõpetada AS-i Morrison Invest 20. novembri 2008 taotluse alusel AS-i Kinnisvaraportaal suhtes alustatud haldusmenetluse seoses konkurentsiseaduse rikkumiste tunnuste puudumisega.**

Käesoleva 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 teadasaamise päevast.

Kristel Rõõmusaar  
Konkurentsiameti juhataja-peadirektori asetäitja