

PEADIREKTORI ASETÄITJA

OTSUS

18.01.2007.a nr 4-KO

Koondumisele nr 1/2007 Rotermann Eesti OÜ, Arco Investeeringute Aktsiaselts ja Arco HCE OÜ loa andmine

Koondumine

Konkurentsiamet on 02.01.2007 saanud koondumise teate, mille kohaselt vastavalt 22.12.2006 Rotermann Eesti OÜ (edaspidi Rotermann) ja Arco Vara AS-i vahel sõlmitud Arco HCE OÜ osa müügilepingule Rotermann omandab Arco Vara AS-ilt niisuguse osa Arco Vara AS-ile kuuluvast Arco HCE OÜ osast, millega on esindatud 50% Arco HCE OÜ osakapitalist ja kõigist osadega esindatud häältest. Arco Investeeringute Aktsiaselts (edaspidi Arco Investeeringud) ja Arco Vara AS kavatsevad 2007. aasta jaanuaris sõlmida Arco HCE OÜ osa müügilepingu, mille alusel Arco Investeeringud omandab kontsernisese ümberkorraldusena ülejäänud Arco HCE OÜ osa, millega on esindatud 50% Arco HCE OÜ osakapitalist ja kõigist osadega esindatud häältest. Tehingute tulemusel saavutavad Rotermann ja Arco Investeeringud ühise valitseva mõju Arco HCE OÜ üle konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses. Seega on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 3 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 02.01.2007 Rotermann'i, Arco Vara AS-i (alates 2007. aasta jaanuarist kontsernisese ümberkorralduse tulemusel Arco Investeeringud) ja Arco HCE OÜ koondumise teate saamise kohta teate väljaandes "Ametlikud Teadaanded". Asjast huvitatud isikud nimetatud koondumise kohta arvamusi ja vastuväiteid ei esitanud.

Koondumise osalised

KonkS § 20 p 3 järgi on koondumise osalised füüsilised isikud või ettevõtjad, kes ühiselt omandavad valitseva mõju ühe ettevõtja või tema osa või mitme ettevõtja või nende osade üle ja KonkS § 20 p 4 järgi on koondumise osaline ettevõtja, kelle üle või kelle osa üle omandatakse valitsev mõju. Seega on käesoleval juhul koondumise osalisteks Rotermann, Arco Investeeringud ja Arco HCE OÜ.

Rotermann on 2005. aastal asutatud kinnisvara valdkonnas tegutsev ettevõtja. Rotermann kuulub U.S. Invest Aktsiaseltsi kontserni. Rotermanniga samasse kontserni kuuluvad

ettevõtjad tegutsevad erinevates valdkondades: kinnisvarateenused, turvateenused, tehnilise valve teenused, pääste- ja kiirabi teenused, kohvikuteenused, arstikeskuse pidamine.

Arco Investeeringud ja Arco HCE OÜ on Arco Vara AS-i kontserni kuuluvad, peamiselt kinnisvara valdkonnas tegutsevad ettevõtjad. Arco Vara AS-i kontserni kuuluvate ettevõtjate peamiseks tegevusvaldkondadeks on kinnisvarateenused, ehitustegevus ja metsandus.

Arco HCE OÜ põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja arendamine ning investeerimine kinnisvaraarenduse projektidesse.

Õiguslik hinnang

Koondumise kontrolli kohaldamine

KonkS § 21 lg 1 kohaselt Konkurentsiamet kontrollib koondumist, kui koondumise osaliste eelnenud majandusaasta käibed Eestis kokku ületavad 100 miljonit krooni ja vähemalt kahe koondumise osalise käibed Eestis ületavad kummalgi 30 miljonit krooni.

Käesoleva koondumise osaliste eelnenud majandusaasta käibed Eestis kokku ületavad 100 miljonit krooni ja vähemalt kahe koondumise osalise käibed Eestis ületavad kummalgi 30 miljonit krooni.

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 kaupade käibimise ala, mis hõlmab muu hulgas kogu Eesti territooriumi või selle osa.

Koondumise osaliste ja nendega samasse kontserni kuuluvate ettevõtjate tegevus kattub horisontaalselt kinnisvarateenuste valdkonnas. Kinnisvarateenuste all võib eristada mitmeid erinevaid segmente: kinnistute arendus, müük, vahendus, rent, hindamine, hooldus- ja haldusteenused, finantseerimine jms.

Käesoleva koondumise osaliste ja nendega samasse kontserni kuuluvate ettevõtjate puhul on tegemist suurettevõtjatega, kelle äritegevus hõlmab kõiki ülalnimetatud erinevaid kinnisvarateenuseid. Erinevad kinnisvarateenused on omavahel tihedalt seotud, näiteks renditeenus sisaldab tihti ka kinnistu hooldamist ja haldamist, kinnisvara ostmisel tellitakse tihti hindamisteenust samast kinnisvarateenuseid pakkuvast ettevõtjast. Seega on nimetatud erinevad teenused tihti ostja seisukohalt omavahel vahetatavad või asendatavad.

Kui võrd käesolev koondumine ei mõjuta oluliselt konkurentsiolukorda Eesti territooriumil, ei ole kaubaturgude täpne määratlemine antud koondumise puhul vajalik.

Hinnang koondumisele

KonkS § 22 lg 3 kohaselt keelab Konkurentsiameti peadirektor või tema asetäitja koondumise, kui see oluliselt kahjustab konkurentsi kaubaturul, eelkõige turgu valitseva seisundi tekkimise või tugevnemise kaudu.

KonkS § 13 lg 1 kohaselt omab turgu valitsevat seisundit ettevõtja või mitu samal kaubaturul tegutsevat ettevõtjat, kelle positsioon võimaldab tal/neil sellel kaubaturul tegutseda arvestataval määral sõltumatlt konkurentidest, varustajatest ja ostjatest. Turgu valitseva seisundi omamist eeldatakse, kui ettevõtjale või mitmele samal kaubaturul tegutsevale ettevõtjale kuulub kaubaturul vähemalt 40% käibest.

Tuginedes Statistikaameti andmetele (Ettevõtluse kvartalibülletään, saadaval internetis aadressil <http://www.stat.ee/148344>) oli 2005. aastal Eestis kinnisvarateenuste ning rendi- ja üürimisteenuste käive ligikaudu 12,5 miljardit krooni, millest koondumise osaliste vastav käive moodustas ligikaudu 3,5%.

Võttes arvesse, et Statistikaameti 2005. aasta IV kvartali Ettevõtluse kvartalibülletääni andmetel oli 97% kinnisvaraettevõtjatest alla 20 töötajaga ning nende osatähtsus netokäibes oli 86%, on kinnisvarateenuste osutamise valdkonnas koondumise hindamise seisukohalt otstarbekas eristada suuri ettevõtjaid ning väikeettevõtjaid. Lisaks on sellise eristamise põhjenduseks asjaolu, et suurettevõtjad ja väikeettevõtjad ei konkureeri omavahel suurte kinnisvaraprojektide arendamisel, samuti konkureerivad omavahel ainult suurettevõtjad paljudes kohalike omavalitsuste poolt korraldatavatel kinnisvaraga seotud konkurssidel. Kokkuvõtvalt, selliste kinnisvaraprojektide osas, mille teostamiseks on vajalik suure finantsressursi olemasolu või selle saamise võimalus, konkureerivad omavahel ainult suured kinnisvaraettevõtjad, kelle hulka kuuluvad ka käesoleva koondumise osalised.

Kümne suurima kinnisvaraettevõtja (18.10.2006.a “Äripäev”, kinnisvarafirmade käibe TOP) käive kokku 2005. aastal oli ligikaudu 3 miljardit krooni, koondumise osaliste konsolideeritud käibed kokku olid ligikaudu 587 miljonit krooni, mis moodustab sellest ligikaudu 20%.

Eeltoodust tulenevalt ei tekita ega tugevda käesolev koondumine turgu valitsevat seisundit isegi väga kitsa võimaliku kaubaturu määratluse puhul KonkS § 13 lg 1 tähenduses ning KonkS § 22 lg 3 nimetatud asjaolusid, mis tingiksid koondumise keelamise, ei esine.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes KonkS § 27 lg 1 p 1

otsustan:

anda luba Rotermann Eesti OÜ, Arco Investeeringute Aktsiaselts'i ja Arco HCE 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.

Aini Proos