

PEADIREKTOR

OTSUS

04.03.2008.a nr 3.1-8-08-009-KO

Koondumisele nr 1/2008 E.L.L. Kinnisvara AS / AS Infortar / OÜ Hansa Hotell loa andmine

Koondumine

13.02.2008.a esitas E.L.L. Kinnisvara AS-i ja AS Infortar esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid E.L.L. Kinnisvara AS ja AS Infortar 12.02.2008.a osa müügilepingu (edaspidi Leping). Lepingust tulenevalt omandab AS Infortar E.L.L. Kinnisvara AS-ilt OÜ Hansa Hotell osa.

Tehingu tulemusena kuulub OÜ Hansa Hotell E.L.L. Kinnisvara AS-i ja AS-i Infortar ühise valitseva mõju alla konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses, ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 3 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 15.02.2008.a ülalnimetatud koondumise teate saamise kohta teate väljaandes "Ametlikud Teadaanded". Asjast huvitatud isikud nimetatud koondumise kohta arvamusi ja vastuväiteid ei esitanud.

Koondumise osalised

KonkS § 20 punkti 3 järgi on koondumise osalisteks füüsilised isikud või ettevõtjad, kes ühiselt omandavad 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 valitsev mõju omandatakse.

Seega on koondumise osalisteks E.L.L. Kinnisvara AS (edaspidi E.L.L.), AS Infortar (edaspidi Infortar) ja OÜ Hansa Hotell (edaspidi Hansa Hotell).

E.L.L. (registrikood 10278893) on Eestis registreeritud äriühing, mille üle omab valitsevat mõju AS Merko Grupp. E.L.L.-i peamiseks tegevusvaldkonnaks on ärikinnisvara (kaubanduskeskused, büroohooned, hotellid ja tööstuskinnisvara) projektide arendamine Balti riikides.

Infortar (registrikood 10139414) on Eestis registreeritud äriühing, mille üle omab valitsevat mõju OÜ Linandell. [...]. Infortar on haldusettevõtja, mis arendab oma põhitegevust kontserni tütarettevõtjate kaudu. Infortar omab investeringuid laevandus-, kinnisvara-, trükitööstus-, kaubandus-, teenindus- ja finantsvahendusettevõtjates. Infortar omab [...] osalust AS-is Tallink Grupp.

Hansa Hotell (registrikood 10218510) on Eestis registreeritud äriühing, mille peamiseks tegevuseks on Tallinnas, aadressil Sadama 1 asuva hotelli Reval Inn Hotel omamine ja haldamine.

Õiguslik hinnang

Koondumise kontrolli kohaldamine

KonkS § 21 lg 1 kohaselt kontrollitakse 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. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2006.a määruse nr 68 "Koondumise osaliste käibe arvutamise juhend" § 2 lg 1 kohaselt võib juhtudel, kui koondumine toimub majandusaasta esimestel kuudel, võtta käibe arvutamisel aluseks eelmisele majandusaastale eelnenud majandusaasta auditeeritud aruanded.

Ettevõtjate 2006.a käive Eestis oli kokku üle 100 miljoni krooni ja koondumise osaliste Eesti käive eraldi ületas nimetatud perioodil 30 miljonit krooni, mistõttu kuulub nimetatud koondumine KonkS § 21 lg 1 kohaselt kontrollimisele.

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.a 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.

E.L.L. tegeleb kinnisvara arendamise, omamise ja rentimisega. Koondumise eelselt E.L.L.-i valitseva mõju all oleva Hansa Hotelli tegevuseks on hotelli Reval Inn Hotel omamine ja haldamine. Kuigi hotelli tegevust opereerib lepingu alusel Reval Hotel Management OÜ, juhib hotelli äristrateegiat siiski Hansa Hotell ning Hansa Hotellile kuuluvad ka hotelli töötajatega sõlmitud lepingud.

E.L.L.-i tütarettvõtjale OÜ Veeilu kuulub kinnistu aadressil Viru väljak 3, Tallinn. Nimetatud kinnistul asub hotell Nordic Hotel Forum. OÜ Veeilu on hotelli omanik, kuid hotelli haldamise ja äristrateegia juhtimisega ei tegele.

Infotari tütarettvõtjad OÜ Sunbeam, OÜ Fastinvest ja OÜ Inf Maja tegelevad kinnisvarateenuste osutamisega Tallinnas. OÜ-le Sunbeam kuulub kinnistu aadressil Sadama 11A, Tallinn. Nimetatud kinnistul asuvat hotelli Tallink Spa & Conference Hotel, haldab ja opereerib [...].

[...].

Lisaks kuulub E.L.L.-i ja Infortari ühise valitseva mõju alla OÜ Vara HTG, millele kuulub hoone aadressil Laikmaa 5, Tallinn. Nimetatud hoones asub Tallink City Hotel, mida haldab ja opereerib [...]. [...].

Käesolev koondumine puudutab hotellimajutuse teenuste valdkonda, koondumise osaliste E.L.L.-i ja Infortari tegevus kattub ka kinnisvarateenuste, sh hotellihoonete rendi, osas.

Hotellimajutuse teenuste kaubaturg

Euroopa Komisjon (edaspidi Komisjon) ei ole oma otsustes pidanud vajalikuks täpselt määratleda kaubaturgu hotellisektoris, märkides siiski, et kaubaturgu võib segmentida:

- hinna/mugavuse taseme järgi, tuginedes hotellile omistatud tärnidele, mis näitavad, millist standardit ja vahendeid kliendid võivad oodata;
- omandi järgi, s.t ühelt poolt hotelliketid, mis moodustavad hotellide võrgustikke ja teiselt poolt iseseisvad hotellid (juhtum nr COMP/M.3858 – *Lehman Brothers/SCG/Starwood/Le Meridien*; juhtum nr IV/M.1133 – *Bass plc/Saison Holdings BV*; juhtum nr COMP/M.3373 – *Accor/Colony/Desseigne*; juhtum nr IV/M.126 – *Accor/Wagon-Lits*; juhtum nr COMP/M.1596 – *Accor/Blackstone/Colony/Vivendi*; juhtum nr COMP/M.2451 – *Hilton/Scandic*).

Komisjoni hinnangul moodustavad hotellimajutuse teenuste osutamine ja hotellihoonete rentimine eraldi kaubaturud (juhtum nr COMP/M.677 – *Skanska Fastigheter/Securum Förvaltning*).

Hotellimajutuse teenuste kaubaturu maht Tallinnas oli 2006.a vastavalt Eesti Hotellide ja Restoranide Liidu (<http://www.ehrl.ee>) andmetele u 785,8 miljonit krooni. Nimetatud statistika hõlmab Eesti Hotellide ja Restoranide Liidu liikmeid, sh nii iseseisvaid kui ka ketihotelle. Hansa Hotelli käive nimetatud kaubaturul oli 25,6 miljonit krooni ning turuosa 3,26%.

[...].

Samas Komisjon on leidnud, et turuosade arvutamisel hotellimajutuse teenuse kaubaturul on sobiv lähtuda mahutavusest, st hotellitubade arvust (juhtum nr COMP/M.1596 – *Accor/Blackstone/Colony/Vivendi*). Nimetatud andmed on kättesaadavad ka 2007.a kohta. Eesti Hotellide ja Restoranide Liidu andmetel oli Tallinnas 2007.a IV kvartalis 3870 numbrituba. Hansa Hotellile kuuluvast Reval Inn Hotel'is on 163 tuba ning seega on Hansa Hotelli turuosa 4,2%. [...].

Lisaks tuleb arvestada ka asjaolu, et tegelik hotellimajutuse teenuse kaubaturu maht on veidi suurem, kuna kõik Tallinnas tegutsevad hotellid ei ole Eesti Hotellide ja Restoranide Liidu liikmed. Seega võivad koondumise osaliste turuosad olla isegi väiksemad ülaltoodutest. Samas on eelnevas analüüsis arvestatud kaubaturul tegutsevate hotellidena nii iseseisvaid kui ketihotelle ning mitte eristatud võimalikke kitsamaid segmente.

Käesoleva koondumise puhul ei ole vajalik kaubaturu ja turuosade arvutamise aluste täpne määramine, kuna koondumine ei mõjuta oluliselt konkurentsiolekorda hotellimajutuse teenuste kaubaturul.

Kinnisvarateenuste kaubaturg

Kinnisvarateenuste all võib eristada mitmeid erinevaid segmente: kinnisvaraarendus, müük, vahendus, rent, hindamine, hooldus- ja haldusteenused, finantseerimine jms.

Tuginedes Statistikaameti andmetele (http://pub.stat.ee/px-web.2001/Database/Majandus/03Ettevetete_majandusnaitajad/06Ettevetete_tulud_kulud_kasum/02Aastastatistika/02Aastastatistika.asp) oli 2006.a kinnisvarateenuste kogukäive Eestis ligi 15 miljardit krooni, millest koondumise osaliste vastav käive moodustas alla 1%.

Konkurentsiamet on oma eelnevas kinnisvara valdkonda puudutavas otsuses (18.01.2007.a nr 4-KO – *Rotermann Eesti OÜ / Arco Investeeringute Aktsiaselts / Arco HCE OÜ*) leidnud, et arvestades väikeettevõtjate suurt osakaalu kinnisvaraettevõtjate hulgas, on kinnisvarateenuste osutamise valdkonnas koondumise hindamise seisukohast otstarbekas eristada suurettevõtjaid ning väikeettevõtjaid. Näiteks ei konkureeri suurettevõtjad ja väikeettevõtjad omavahel suurte kinnisvaraprojektide arendamisel. Selliste kinnisvaraprojektide osas, mille teostamiseks on vajalik suure finantsressursi olemasolu või selle saamise võimalus, konkureerivad omavahel ainult suured kinnisvaraettevõtjad. Samal seisukohal on Konkurentsiamet ka käesoleva koondumise puhul, kuna Statistikaameti andmetel oli 2006.a 97,6% kinnisvaraettevõtjatest alla 20 töötajaga ning nende osakaal ettevõtjate kogukäibest oli 86,7%. Koondumise teate kohaselt kuuluvad ka käesoleva koondumise osalised E.L.L. ja Infortar kuuluvad suurte kinnisvaraettevõtjate hulka. Suurte kinnisvaraettevõtjate käive kokku 2006.a oli 2 miljardit krooni, millest koondumise osaliste vastav käive moodustas u 3%.

Kuivõrd käesolev koondumine ei mõjuta oluliselt konkurentsiolekorda kinnisvarateenuste kaubaturul, ei ole täpne kaubaturu määramine antud koondumise puhul vajalik.

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.

[...]. Hotellimajutuste teenust pakkuvaid ettevõtjaid on Tallinnas palju. 37 hotelli ja majutusasutust kuulub Eesti Hotellide ja Restoranide Liitu, sh näiteks Reval Hotel Olümpia, Reval Park Hotel & Casino, Sokos Hotel Viru, Meriton Grand Hotel Tallinn, Scandic Palace, Hotel Schlössle jne. Liitu mittekuuluvatest hotellidest on suurimaks konkurendiks Radisson SAS Hotel.

Kinnisvarateenuste kaubaturul on koondumise osaliste turuosa kokku alla 1%, sh suurte kinnisvaraettevõtjate segmendis alla 3%. Kokku tegutses Eestis 2006.a üle 4000 kinnisvaraettevõtja, neist suurteks ettevõtjateks võib lugeda u 100.

Koondumise tulemusena ei muutu oluliselt konkurentsiolukord ega kaubaturgude struktuur. 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

Otsustan:

Anda luba E.L.L. Kinnisvara AS / AS Infortar / OÜ Hansa Hotell 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.

Märt Ots