

OTSUS

15.05.2008.a nr 3.1-8/08-023KO

Koondumisele nr 10/2008 Rotermann Grupp OÜ / Aktsiaselts KMG Ehitus loa andmine

Koondumine

29.04.2008.a esitas Rotermann Grupp OÜ volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid Rotermann Grupp OÜ ja Osühing Stolberg Kinnisvara 09.04.2008.a aktsiate müügilepingu (edaspidi Leping). Lepingust tulenevalt omandab Rotermann Grupp OÜ Osühingult Stolberg Kinnisvara 60,7% Aktsiaseltsi KMG Ehitus aktsiatest.

Tehingu tulemusena omandab Rotermann Grupp OÜ valitseva mõju Aktsiaseltsi KMG Ehitus üle konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses, ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 30.04.2008.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 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 valitsev mõju omandatakse.

Seega on koondumise osalisteks Rotermann Grupp OÜ (edaspidi Rotermann) ja Aktsiaselts KMG Ehitus (edaspidi KMG).

Rotermann (registrikood 11179930) on Eestis registreeritud äriühing, mille üle omab valitsevat mõju füüsiline isik Urmas Sõõrumaa talle kuuluva äriühingu U.S. INVEST AKTSIASELTS kaudu. Rotermanni peamiseks tegevuseks on kinnisvaraarendus ja selle juhtimine.

KMG (registrikood 10146874) on Eestis registreeritud äriühing, mille üle koondumise eelselt omab valitsevat mõju Osühing Stolberg Kinnisvara. KMG tegevusaladeks on ehitusjuhtimine, ehitusprojektide ja ehitiste järelevalve ning konsultatsiooniteenused eelnimetatud valdkondades.

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.

Ettevõtjate 2007.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.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2006.a 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 kuuluvat ettevõtjat, 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.

Rotermann tegeleb kinnisvara arendamise ja hooldusega. KMG tegeleb hoonete ja muude objektide ehitamisega. Seega koondumise osaliste tegevuste vahel horisontaalset kattuvust ei teki, kuid hoonete ehitus ja kinnisvarateenused on vertikaalselt seotud tegevused.

Konkurentsiamet on oma eelnevas ehituse valdkonda puudutavas otsuses (07.11.2007.a nr 47-KO – *AS Eesti Ehitus / AS Eston Ehitus*) leidnud, ehitustööde kaubaturgu võib jagada alamturgudeks, milledeks on hoonete ehitus (tööstushooned, laod, büroohooned, kaubandus- ja teenindushooned, hotellid, toitlustushooned, transpordihooned, meelelahutus- ja tervishoiuhooned jne) ja rajatiste ehitus (teedeehitus ja –hooldus, infrastruktuurirajatised jne). Nimetatud otsuse kohaselt oli Statistikaameti andmetel ja AS Eesti Ehitus hinnangul Eesti hoonete ehituse kaubaturu maht 2006.a üle 30 miljardi krooni. KMG käive hoonete ehituse

kaubaturul oli 2006.a [...] krooni ja turuosa u [...]%. 2007.a oli KMG turuosa hoonete ehituse kaubaturul koondumise teate kohaselt kuni [...]%.

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

Tuginedes Statistikaameti andmetele¹ oli 2007.a kinnisvarateenuste kogukäive Eestis ligi 16 miljardit krooni, millest Rotermanni vastav käive moodustas u [...]%.

Kuivõrd käesoleva koondumise puhul ei teki horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturge ning koondumine ei mõjuta oluliselt konkurentsiolukorda hoonete ehituse ja kinnisvarateenuste kaubaturul, ei ole täpne kaubaturgude määratlemine antud koondumise puhul vajalik.

Hinnang koondumisele

KonkS § 22 lg 3 kohaselt keelab Konkurentsiamet koondumise, kui see oluliselt kahjustab konkurensi 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.

KMG turuosa hoonete ehituse kaubaturul oli 2007.a u [...]%, Rotermanni käive kinnisvara teenuste kaubaturul oli 2007.a u [...]%. Kokku tegutses Eestis 2007.a üle 4100 ehitusettevõtja ning üle 3600 kinnisvarasettevõtja.

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 Rotermann Grupp OÜ / Aktsiaselts KMG Ehitus koondumisele.

¹ http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=EM41&ti=ETTEV%D5TETE+MAJANDUSTEGEVUSE+N%C4ITAJAD+JOOKSEVHINDADES+TEGEVUSALA+JA+T%D6%D6GA+H%D5IVATUD+ISIKUTE+ARVU++J%C4RGI+JOOKSEVHINDADES+%28KVARTALID%29&path=../Database/Majandus/03Ettevetete_majandusnaitajad/06Ettevetete_tulud_kulud_kasum/04Luhiajastatistika/&lang=2

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.

Kristel Rõõmusaar
Konkurentsiteenistuse juhataja – peadirektori asetäitja