



KONKURENTSIAMET
Estonian Competition Authority

OTSUS

29.03.2011.a nr 5.1-5/11-004

Koondumisele nr 3/2011 FR&R Nemo B.V. / AS Nordic Contractors / AS Arealis loa andmine

Koondumine

10.03.2011.a esitas FR&R Nemo B.V. ja AS Nordic Contractors volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid FR&R Nemo B.V., AS Nordic Contractors ja AS Arealis 07.03.2011.a aktsiate märkimise lepingu (edaspidi Leping). Lepingust tulenevalt suurendab AS Nordic Contractors AS-i Arealis aktsiakapitali ning uued aktsiad väljastatakse vaid FR&R Nemo B.V. poolt märkimiseks ja omandamiseks.

Tehingu tulemusena kuulub AS Arealis FR&R Nemo B.V. ja AS Nordic Contractors 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 10.03.2011.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 FR&R Nemo B.V. (edaspidi FR&R Nemo), AS Nordic Contractors (edaspidi Nordic Contractors) ja AS Arealis (edaspidi Arealis).

FR&R Nemo (registrikood 52032779) on Hollandis registreeritud valdusettevõtja, mis kuulub Swedbank AB kontserni. Swedbank AB kontserni ettevõtjad tegelevad Eestis pangandus- ja finantseerimisteenuste ning investeerimis- ja pensionifondide ja väärtpaberiportfellide valitsemisega.

Samuti on Swedbank AB oma tütarettevõtja Ektornet AB kaudu tegev kinnisvara valdkonnas, omades Eestis Ektornet Estonia BV kaudu 10 tütarettevõtjat (edaspidi Ektornet), mis tegelevad kinnisvara ostu, üürileandmise ja müügiga. [.....

.....

].

Nordic Contractors (registrikood 10359185) on Eestis registreeritud äriühing, mille üle omab valitsevat mõju füüsiline isik Toomas Luman otsese osaluse ja äriühingu Osäühing LUMAN JA POJAD kaudu.

Nordic Contractors on valdusfirma, mille tütarettevõtjad tegutsevad peamiselt ehituse ja kinnisvara valdkondades. Ehituse valdkonnas on Nordic Contractors tegev oma tütarettevõtja AS Nordecon ning tema tütarettevõtjate kaudu. Kinnisvara valdkonnas tegutseb Nordic Contractors oma tütarettevõtja Arealise ning tema tütarettevõtjate kaudu.

Arealis (registrikood 11122663) on Eestis registreeritud äriühing, mille peamine tegevusvaldkond on pikaajalised kinnisvarainvesteeringud kõrgekvaliteedilistes büroo- ja eluhoonetes, eesmärgiga anda üürile büroopindu ja müüa elamispindu. Koondumise eelselt omab Arealise üle ainuvalitsevat mõju Nordic Contractors.

Õiguslik hinnang

Koondumise kontrolli kohaldamine

KonkS § 21 lg 1 kohaselt kontrollitakse koondumist, kui koondumise osaliste eelnenud majandusaasta käibed Eestis kokku ületavad 6 391 200 eurot ja vähemalt kahe koondumise osalise käibed Eestis ületavad kummalgi 1 917 350 eurot.

Ettevõtjate 2010.a käive Eestis oli kokku üle 6 391 200 euro ja koondumise osaliste Eesti käive eraldi ületas nimetatud perioodil 1 917 350 eurot, 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.

FR&R Nemoga samasse kontserni kuuluvad ettevõtjad tegelevad pangandus- ja finantseerimisteenuste, investeerimis- ja pensionifondide ja väärtpaberiportfellide valitsemisega ning kinnisvara ostu ja müügi ja vajadusel üürileandmisega. Arealis tegeleb kinnisvaraarendusega, samuti kinnisvara rentimise ja müügiga.

Seega on mõlemad koondumise osalised tegevad kinnisvara valdkonnas. Samas FR&R Nemoga samasse kontserni kuuluv Ektorneti tegevuse eesmärk on omandada ja hallata kinnisvara, [.....]. Arealis on spetsialiseerunud kinnisvaraarendusele, investeerides büroo- ja eluhoonetesse eesmärgiga rentida büroohooned välja ja müüa elamud. Seega nii Ekortnet kui ka Arealis on mõlemad tegevad kinnisvara valdkonnas, kuid kinnisvarateenuste erinevates segmentides ning nende tegevus on erineva suunitlusega.

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.

Koondumise teate kohaselt oli Statistikaameti andmetel (<http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/Saveshow.asp>) kinnisvarateenuste valdkonna maht Eestis 2009.a u 745,9 miljonit eurot, millest kinnisvara müügi segment moodustas u 84,4 miljonit eurot ning kinnisvara üürileandmise ja rentimise segment u 513,26 miljonit eurot.

Ektorneti osakaal kinnisvarateenuste valdkonna kogumahust Eestis oli [.....]. Arealise osakaal kinnisvarateenuste valdkonna kogumahust Eestis oli [.....]. Seega, isegi arvestamata Ektorneti ja Arealise kinnisvara-alase tegevuse erinevat suunitlust ning hinnates kinnisvarateenuste valdkonda tervikuna ning kinnisvara müügi ning üürileandmise ja rentimise segmente eraldi, on koondumise osaliste osakaal nimetatud valdkondade kogumahust oluliselt alla 15% ning tegemist ei ole horisontaalselt mõjutatud kaubaturgudega.

Kuivõrd käesolev koondumine ei mõjuta oluliselt konkurentsiolukorda kinnisvarateenuste valdkonnas, ei ole kaubaturgude täpne piiritlemine 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.

FR&R Nemoga samasse kontserni kuuluv Ektornet ning Arealis on küll mõlemad tegevad kinnisvara valdkonnas, kuid nende tegevuse eesmärk ning suunitlus on erinev. Koondumise osaliste osakaal kokku kinnisvarateenuste valdkonna kogumahust Eestis 2009.a [.....].

Koondumise teate kohaselt [.....].

Eeltoodut arvestades on Konkurentsiamet seisukohal, et 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 FR&R Nemo B.V. / AS Nordic Contractors / AS Arealis 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
Peadirektor

Konkurentsiameti 29.03.2011.a otsuse nr 5.1-5/11-004 ära kiri on samane originaaliga. Ära kirjast on välja jäetud ärisaladused, vastavad kohad on tekstis tähistatud nurksulgudega.

/Külliki Lugenberg/ 13.04.2011.a