



KONKURENTSIAMET
Estonian Competition Authority

OTSUS

01.08.2013.a nr 5.1-5/13-031

Koondumisele nr 13/2013 AS Nordic Contractors ja Elle Capital OÜ / AS Arealis loa andmine

Koondumine

31.05.2013 esitas AS-i Nordic Contractors (edaspidi NC) ja Elle Capital OÜ (edaspidi Elle Capital) volitatud esindaja Konkurentsiametile 22.02.2013 sõlmitud kavatsuste protokollil alusel koondumise teate, mille kohaselt mitme üksteisega seotud tehingu tulemusena omandavad NC ja Elle Capital AS-i Arealis (edaspidi Arealis) üle ühise valitseva mõju selliselt, et NC-le kuulub Arealise poolt välja lastud aktsiatest 50% pluss üks aktsia ja Elle Capitalile kuulub 50% miinus üks aktsia (Elle Capitalile kuuluma hakkavad aktsiad kuulusid enne koondumist Swedbank AB kontserni kuuluvale äriühingule FR&R Nemo B.V. (edaspidi Nemo)). Sama koondumise käigus võõrandab Elle Capital Arealisele oma senised vähemusosalused Shnelli Ärimaja AS-is, Liivalaia Arenduse AS-is ja Tehnopolis Kinnisvara AS-is, mille tulemusena omandab Arealis nimetatud äriühingutes 100% osaluse. Koondumine jõustatakse 31.07.2013 allkirjastatud aktsiate ostu-müügilepingute ja Arealise aktsionäride lepingu alusel, mille NC ja Elle Capital volitatud esindaja esitas Konkurentsiametile 01.08.2013.

Tehingu tulemusena Nemo võõrandab oma osaluse Arealises ning NC ja Elle Capital omandavad ühiselt valitseva mõju Arealise üle konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses, ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 3 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 31.05.2013 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 NC, Elle Capital ja Arealis.

NC (registrikood 10359185) on Eestis registreeritud äriühing, mille üle omab valitsevat mõju füüsiline isik Toomas Luman (isikukood 35910300301) otsese osaluse ja äriühingu Osäühing LUMAN JA POJAD kaudu.

NC on valdusfirma, mille tütarettevõtjad tegutsevad peamiselt ehituse ja kinnisvara valdkondades. Ehituse valdkonnas on NC tegev oma tütarettevõtja AS-i Nordecon (edaspidi Nordecon) ning tema tütarettevõtjate kaudu. Nordecon ehitab hooneid ja ehitisi. Lisaks tegeleb Nordecon Tartus eluruumide arendamise ning müügiga. NC tegutseb väikses ulatuses ka majutusteenuse ja sadamateenuste osutamisega. Kinnisvara valdkonnas tegutseb NC oma tütarettevõtja Arealise ning tema tütarettevõtjate kaudu.

Elle Capital (registrikood 11709374) on äriühing, mille põhitegevusalaks on finantsinvesteeringud. Elle Capital omab koondumise eelselt koos Arealisega valitsevat mõju Shnelli Ärimaja AS-i, Liivalaia Arenduse AS-i ja Tehnopolis Kinnisvara AS-i üle, mis üürivad büroopindu ning müüvad elamispindu. Elle Capital kuulub 100%-liselt füüsilisele isikule Natalia Levina (sündinud 14.01.1976), kellele kuuluvad enamusosalused Nivel Agro OÜ-s ja Baltic Asunto OÜ-s. Antud kahel ühingul hetkeseisuga majandustegevus puudub. Lisaks omab Natalia Levina enamusosalust International Invest Project OÜ-s, mis omab 50% osalust OÜ-s Tivoli Arendus ning koos Arco Investeeringute AS-iga ühist valitsevat mõju antud ühingu üle. OÜ-l Tivoli Arendus majandustegevus hetkel puudub.

Arealis (registrikood 11122663) on Eestis registreeritud äriühing, mille peamine tegevusvaldkond on pikaajalised kinnisvarainvesteeringud kõrgekvaliteedilistes büroo- ja eluhoonetes, eesmärgiga anda üürile büroopindu ja müüa elamispindu.

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.

Koondumise osaliste 2012. aasta käibed Eestis kokku ületasid 6 391 200 eurot ja mõlema koondumise osalise käibed Eestis ületasid 1 917 350 eurot, mistõttu kuulub koondumine 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.

Koondumise osalised nii Arealis kui Elle Capital tegutsevad bürooruumide arendamise ja rendi kaubaturul Tallinna linnas. Elle Capital tegutseb antud turul ainult koos Arealisega, millega koos omatakse ühist valitsevat mõju Shnelli Ärimaja AS-i, Liivalaia Arenduse AS-i ja Tehnopolis Kinnisvara AS-i üle. Tehingu tulemina hakkab Elle Capital omama ühist valitsevat mõju ka teiste Arealise kontserni tütarettevõtjate üle. Arealise tütarettevõtjad tegutsevad muuhulgas bürooruumide arendamise ja rendi kaubaturul. Koondumise osaliste hinnangul on Arealise turuosa bürooruumide

arendamise ja rendi kaubaturul Tallinna linnas ligikaudu [0-5]% ning Elle Capital ei tegutse nimetatud turul iseseisvalt.

Koondumise osaline NC tegutseb läbi oma tütarühingu Nordecon hoonete ehitusteenuste turul. Antud kaubaturg võib olla eelnevaks kaubaturuks nii bürooruumide arendamise ja rendi kui ka eluruumide arendamise ja müügi turgudele Tallinnas, millest mõlemal tegutseb Arealis ja ühel nendest Elle Capital. Hoonete ehitusteenuste turg on vertikaalselt seotud, sest vastaval turul osutatavad teenused on vajalikuks sisendiks nii elu- kui ka bürooruumide arendamisele. Koondumise eelselt omab NC valitsevat mõju Arealise üle ning koondumise järgselt vahetub ainult isik, kellega koos ühist valitsevat mõju omatakse. Koondumise osaliste hinnangul omab NC hoonete ehitusteenuse turul Eestis ligikaudu [5-10] %.

Kuivõrd käesolev koondumine ei mõjuta oluliselt konkurentsiolukorda ühelgi kaubaturul, 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.

Koondumise osaliste hinnangul on NC-l hoonete ehitusteenuste kaubaturul Eestis [5-10]% ning Arealisel bürooruumide arendamise ja rendi kaubaturul Tallinna linnas [0-5]% ja eluruumide arendamise ja müügi kaubaturul Tallinna linnas [0-5] %.

Eeltoodut arvestades on Konkurentsiamet seisukohal, et käesolev koondumine ei mõjuta oluliselt konkurentsi olukorda ühelgi kaubaturul Eestis.

Arvestades kaubaturul koondumise osaliste konkurentide arvu, potentsiaalset konkurentsi, kaubaturgudele sisenemistõkete puudumist ja kaubaturgude struktuuri, 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 AS Nordic Contractors, Elle Capital OÜ ja 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.

KonkS § 27 lg 6¹ kohaselt peavad koondumise osalised koondumise jõustama kuue kuu jooksul koondumiseks loa andmise otsuse kehtima hakkamisest arvates. Konkurentsiamet võib koondumise osalise põhjendatud taotluse alusel seda tähtaega ühe korra pikendada kuni ühe aastani.

/allkirjastatud digitaalselt/

Margus Kasepalu
Sideteenistuse juhataja – peadirektori asetäitja

*Konkurentsiameti 01.08.2013.a
otsuse nr 5.1-5/13-031 ära kiri on
samane originaaliga.
/Svetlana Ljutova/ 09.08.2013.a*