



OTSUS

28.07.2016 nr 5.1-5/16-032

Koondumisele nr 20/2016 EFTEN Projekt OÜ / DSV Transport AS-i osa loa andmine

Koondumine

30.06.2016 esitas EFTEN Projekt OÜ Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid EFTEN Projekt OÜ ja DSV Transport AS 29.06.2016 kinnistute võlaõigusliku müügilepingu (edaspidi Leping). Lepingust tulenevalt omandab EFTEN Projekt DSV Transport AS-ilt neli Harju maakonnas Saku vallas Jälgimäe külas asuvat kinnistut, sealhulgas logistikakeskuse hoone.

Tehingu tulemusena kuulub DSV Transport AS-i osa koondumise teate esitanud äriühingu EFTEN Projekt OÜ valitseva mõju alla konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 30.06.2016 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 kohaselt 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 kohaselt on koondumise osaliseks ettevõtja, kelle üle või kelle osa üle valitsev mõju omandatakse.

KonkS § 19 lg 3 tähenduses on ettevõtja osa ettevõtja vara või ettevõtja organisatsiooniliselt iseseisev osa, sealhulgas ettevõtte või käitis, mis on äritegevuse aluseks ja millele on selgelt omistatav käive kaubaturul.

Seega on käesoleva koondumise osalisteks EFTEN Projekt OÜ ja DSV Transport AS.

EFTEN Projekt OÜ (registrikood 14057883) on Eestis registreeritud äriühing, mille üle omab valitsevat mõju EFTEN Real Estate Fund III AS. EFTEN Real Estate Fund III AS on Finantsinspeksioonis registreeritud kinnisvarafond, mis investeerib ärikinnisvarasse.

EfTEN Real Estate Fund III AS-i fondivalitseja on EfTEN Capital AS, mis omab alternatiivfondivalitseja tegevusluba ning valitseb veel kahte Finantsinspektioonis registreeritud kinnisvarafondi – EfTEN Kinnisvarafond AS-i ja EfTEN Kinnisvarafond II AS-i.

DSV Transport AS (registrikood 10342368) on Eestis registreeritud äriühing, mille üle omab valitsevat mõju Taanis registreeritud äriühing DSV Road Holding A/S, mille üle omab omakorda valitsevat mõju Kopenhaageni börsil noteeritud ettevõtja DSV A/S. DSV Transport AS-i põhitegevuseks on rahvusvaheliste kaubavedude ekspedeerimine.

DSV Transport AS-i osa, mille üle EfTEN Projekt valitseva mõju omandab, hõlmab alljärgnevaid kinnistuid:

1. Harju maakonnas Saku vallas Jälgimäe külas aadressil Pärnu mnt 535 asuv kinnistu: katastritunnus 71801:001:1333, pindala 71 450 m², maa sihtotstarve ärimaa (50%), tootmismaa (50%);
2. Harju maakonnas Saku vallas Jälgimäe külas asuv Erika alajaama kinnistu: katastritunnus 71801:001:0232, pindala 64 m², maa sihtotstarve tootmismaa;
3. Harju maakonnas Saku vallas Jälgimäe külas aadressil Pärnu mnt 535b asuv kinnistu: katastritunnus 71801:001:1288, pindala 1171 m², maa sihtotstarve transpordimaa;
4. Harju maakonnas Saku vallas Jälgimäe külas aadressil Pärnu mnt 535c asuv kinnistu: katastritunnus 71801:001:1278, pindala 1495 m², maa sihtotstarve transpordimaa.

Omandatavatel kinnistutel asub muuhulgas logistikakeskus, mida DSV Transport AS hakkab koondumise järgselt EfTEN Projektilt pikaajaliselt üürima. Omandatavast hoonest on osa üüritud kohvikule, mis koondumise järgselt jääb ruume kasutama allüürilepingu alusel. Varasemalt on DSV Transport AS projektipõhiselt välja rentinud büroopindu, parklat ja laoruume.

Õiguslik hinnang

Koondumise kontrolli kohaldamine

KonkS § 21 lg 1 kohaselt kontrollitakse koondumist, kui koondumise osaliste eelnenud majandusaasta käibed Eestis kokku ületavad 6 000 000 eurot ja vähemalt kahe koondumise osalise käibed Eestis ületavad kummalgi 2 000 000 eurot.

Vastavalt KonkS § 24 lg 7 juhul, kui eelneva kahe aasta jooksul on üks ja sama ettevõtja või samasse kontserni kuuluv ettevõtja omandanud valitseva mõju ettevõtjate üle, kes tegutsevad Eestis ühes ja samas majandusharus, peab selle ettevõtja käive, kelle üle omandatakse valitsev mõju, sisaldama ka nende ettevõtjate käivet, kelle üle on valitsev mõju omandatud koondumisele eelneva kahe aasta jooksul.

Võttes arvesse, et EfTEN Capital AS-i valitsemise all olevad kinnisvarafondid on eelneva kahe aasta jooksul omandanud valitseva mõju kinnisvara haldamise ja rendile andmisega tegelevate äriühingute üle ning lähtudes KonkS § 24 lg 7 sätestatud

täiendavast käibekriteeriumist, ületavad koondumise osaliste käibed KonkS § 21 lg 1 sätestatud käibemäärasid. Seega kuulub käesolev 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.

Omandatava ettevõtja osa äritegevus seisneb eelkõige logistikakeskuse üürile andmises. EFTEN Capital AS-i valitsemise all olevad fondid omavad valitsevat mõju ettevõtjate üle, kes on samuti tegevad kinnisvara (sealhulgas lao- ja tootmispindade) üürile ja rendile andmise (edaspidi kokku rendile andmise) valdkonnas. Nimelt kuuluvad EFTEN Kinnisvarafond AS-ile järgmised hooned:

1. DHL logistikakeskus aadressil Betooni 1 ja 6, Tallinn;
2. Premia tootmis- ja laohoone aadressil Betooni 4, Tallinn;
3. Logistika Pluss logistikakeskus aadressil Punane 73, Tallinn.

Euroopa Komisjon (edaspidi Komisjon) on oma otsustes piiritletud kinnisvara kaubaturgu kui üldist kinnisvara kaubaturgu, märkides siiski, et kinnisvara kaubaturgu võib segmentida teatud omaduste järgi. Kinnisvarateenuste all võib eristada mitmeid erinevaid segmente: kinnisvaraarendus, müük, vahendus, rent, hindamine, hooldus- ja haldusteenused, finantseerimine jms. Kinnisvararendi puhul eristatakse era- ja juriidilistele isikutele kinnisvara rentimist, viimase puhul on võimalik turgu täiendavalt segmenteerida tööstus-, büroo- ja kaubanduspindade rendiks¹.

Seega tekib horisontaalne kattuvus koondumise osaliste tegevuste vahel tööstuskinnisvara (täpsemalt lao- ja tootmispindade) rendile andmise osas.

Kuna käesolev koondumine ei mõjuta oluliselt konkurentsiolukorda lao- ja tootmispindade rendile andmise valdkonnas, ei ole kaubaturu ja selle geograafilise ulatuse täpne piiritlemine vajalik ning Konkurentsiamet analüüsib konkurentsiolukorda tööstuspindade rendile andmise kaubaturul Tallinnas ja Harjumaal.

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 ärikinnisvara konsultatsioonidega tegeleva rahvusvahelise äriühingu Colliers International Advisors OÜ hinnangul kaasaegsete tööstushoonete (lao-, logistika- ja tootmispinnad) maht Tallinna ja Harjumaal piirkonnas 01.06.2016 seisuga u 1 105 695 m². EFTEN Capital AS-i fondide

¹ Juhtum nr COMP/M.1975 –*Deutsche Bank/Eurobank/Lamda Development/JV*; juhtum nr IV/M.1637 –*DB Investments/SPP/Öhman*; juhtum nr COMP/M.1937 –*Skandia Life/Diligentia*; juhtum nr COMP/M.3370 *BNP Paribas/ARI*

omanduses olevate pindade osakaal moodustab kõigist Tallinna ja Harjumaa piirkonna kaasaegsetest tööstuspindadest 4,62% ja DSV Transport AS-i logistikakeskuse osakaal u 1,44%. Seega kuuluks koondumise järgselt EfTEN Capital AS-i fondide omandusse 6,06% kaasaegsetest tööstuspindadest Tallinnas ja Harjumaal ning tegemist ei ole horisontaalselt mõjutatud kaubaturuga².

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.

EfTEN Capital AS-i fondide ja DSV Transport AS-i osa osakaal kokku tööstuspindade rendile andmise kaubaturul Tallinnas ja Harjumaal oli 01.06.2016 seisuga u 6,06%. Koondumise teate kohaselt tegelevad Tallinnas ja Harjumaal tööstuspindade rendile andmisega mitmed ettevõtjad. Koondumise teate esitaja hinnangul on koondumise osaliste peamiseks konkurentideks East Capital Baltics AS, AS Kawe, VGP Estonia OÜ, Osauhing Riigiressursside Keskus ja Aktsiaselts Harju KEK.

Eeltoodut arvestades on Konkurentsiamet seisukohal, et käesoleva koondumise tulemusena ei muutu kaubaturgude struktuur sellisel viisil, mis kahjustaks oluliselt konkurentsi. 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 EfTEN Projekt OÜ ja DSV Transport AS-i osa 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.

² Juhul, kui arvestada kõiki Tallinnas ja Harjumaal asuvaid tööstuspindu, oleks koondumise osaliste turuosa veelgi väiksem.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristel Rõõmusaar
Konkurentsisteenistuse juhataja – peadirektori asetäitja

Konkurentsiameti 28.07.2016 otsuse nr 5.1-5/16-032
ärakiri on samane originaaliga.

/Külliki Lugenberg/ 14.09.2016