II

(Säädökset, joita ei tarvitse julkaista)

KOMISSIO

KOMISSION PÄÄTÖS,

tehty 16 päivänä kesäkuuta 1999,

EY:n perustamissopimuksen 81 artiklan mukaisesta menettelystä

(Asia IV/36.081/F3 — Bass)

(tiedoksiannettu numerolla K(1999) 1472)

(Ainoastaan englanninkielinen teksti on todistusvoimainen)

(1999/473/EY)

EUROOPAN YHTEISÖJEN KOMISSIO, joka

ottaa huomioon Euroopan yhteisön perustamissopimuksen,

ottaa huomioon 6 päivänä helmikuuta 1962 annetun neuvoston asetuksen N:o 17, perustamissopimuksen 85 ja 86 artiklan ensimmäinen täytäntöönpanoasetus [1], sellaisena kuin se on viimeksi muutettuna Itävallan, Suomen ja Ruotsin liittymisasiakirjalla, ja erityisesti sen 2, 4, 6 ja 8 artiklan,

ottaa huomioon Bass plc:n 11 päivänä kesäkuuta 1996 asetuksen N:o 17 2 ja 4 artiklan mukaisesti jättämän puuttumattomuustodistushakemuksen ja ilmoituksen poikkeusluvan saamiseksi,

on julkaissut yhteenvedon hakemuksesta ja ilmoituksesta asetuksen N:o 17 19 artiklan 3 kohdan mukaisesti [2],

on kuullut kilpailunrajoituksia ja määräävää markkina-asemaa käsittelevää neuvoa-antavaa komiteaa,

sekä katsoo seuraavaa:

I ASIASELOSTUS

A JOHDANTO

(1) Vuoden 1995 helmikuussa Office of Fair Trading, jäljempänä 'OFT', ryhtyi komission pyynnöstä tutkimaan Yhdistyneen kuningaskunnan panimoiden tukkuhinnoittelua. Tämä tutkimus koski myös Bass plc:tä, jäljempänä 'Bass', ja se johti OFT:n sisäiseen raporttiin tutkimus panimoiden tukkuhinnoittelusta, jäljempänä 'OFT:n raportti'; raportti valmistui toukokuussa 1995, ja OFT antoi siitä lehdistötiedotteen 16 päivänä toukokuuta 1995.

(2) Bass Holdings Limited ja The Bass Lease Company Limited, jotka molemmat ovat Bassin 100-prosenttisesti omistamia tytäryhtiöitä, ilmoittivat 11 päivänä kesäkuuta 1996 asetuksen N:o 17 4 artiklan mukaisesti vakiomuotoisesta vuokrasopimuksesta, jonka aiheena on täysin varustettu anniskeluoikeudet omistava pub [3] Englannissa ja Walesissa ja johon sisältyi määräyksiä oluen ostovelvoitteesta jäljempänä esitetyn mukaisesti. Osapuolet ilmoittivat myös eräistä asiaan liittyvistä muista sopimuksista. Osapuolet ilmoittivat Skotlannissa sovellettavista vakiomuotoisista vuokrasopimuksistaan 8 päivänä syyskuuta 1997. Osapuolet pyysivät vuokrasopimuksille puuttumattomuustodistusta tai vahvistusta, että sopimuksiin sovellettaisiin perustamissopimuksen 85 artiklan 3 kohdan soveltamisesta yksinostosopimusten ryhmiin 22 päivänä kesäkuuta 1983 annettua komission asetusta (ETY) N:o 1984/83 [4], sellaisena kuin se on viimeksi muutettuna asetuksella (EY) N:o 1582/97 [5], tai että sopimuksille myönnettäisiin EY:n perustamissopimuksen 81 artiklan 3 kohdan mukainen yksittäispoikkeus, jota sovellettaisiin sopimusten tekopäivästä lukien. Mainitun asetuksen II osasto sisältää erityiset säännökset oluentoimitussopimuksista.

[1] EYVL 13, 21.2.1962, s. 204/62.
[2] EYVL C 36, 3.2.1998, s. 5.
[3] Anniskelutiloja ovat ne, joilla on lupa myydä alkoholijuomia sekä anniskelutilassa että sen ulkopuolella tapahtuvaan kulutukseen, kun taas alkoholinmyyntipaikkoja ovat mm. valintamyymälät, joilla on oikeus myydä alkoholia ainoastaan muualla tapahtuvaa kulutusta varten.
[4] EYVL L 173, 30.6.1983, s. 5.
[5] EYVL L 214, 6.8.1997, s. 27.

(3) Ilmoituksen sisältämiä tietoja on täydennetty tai niihin on tehty lisäyksiä asetuksen N:o 17 14 artiklan 2 kohdan mukaisilla Bassin toimitiloissa tehdyillä tarkastuksilla ja useilla tietojensaantipyynnöillä. Komissio on pyrkinyt erityisesti vahvistamaan Bassin komissiolle toimittamat tiedot.

(4) Sen jälkeen kun *Euroopan yhteisöjen virallisessa lehdessä* oli julkaistu asetuksen N:o 17 19 artiklan 3 kohdan mukainen tiedonanto, jäljempänä 'tiedonanto ilmoituksesta', jossa komissio ilmoitti aikovansa myöntää jälkikäteen poikkeusluvan 81 artiklan 3 kohdan nojalla, komissio sai 20 huomautusta asianomaisilta kolmansilta. Huomautuksista 16 oli vakiomuotoisia vastauksia, joissa käytettiin vuokralaisten toimintaryhmän laatimaa mallia, jäljempänä 'malli'. Komissio sai huomautuksia myös kolmelta vuokralaiselta. Lisäksi komissio sai huomautuksia myös eräältä tilintarkastajalta.

(5) Näitä huomautuksia käsitellään jäljempänä päätöksessä. Asianomaisista kolmansista 16 pyysi komissiota kirjaamaan antamansa vastauksen muodollisena kanteluna Bassia vastaan. Jotkin näistä kantelijoista peruuttivat kantelunsa, ja jäljelle jääneelle 11 kantelijalle puolestaan ilmoitettiin vuoden 1998 marraskuussa asetuksen N:o 17 19 artiklan 1 ja 2 kohdassa säädetyistä kuulemisista 25 päivänä heinäkuuta 1963 annetun komission asetuksen N:o 99/63/ETY ([6]) 6 artiklan mukaisesti komission aikomuksesta hylätä niiden kantelu. Tästä kirjeestä esitti kahdeksan kantelijaa lisähuomautuksia. Nämä huomautukset on myös otettu mukaan tähän päätökseen.

B OSAPUOLET

(6) Bass on Lontoon pörssissä (London Stock Exchange) noteerattu yhtiö. Bass-ryhmä on kansainvälinen juomiin ja vapaa-ajan toimintaan keskittynyt ryhmä, joka toimii hotelli-, majoitus-, panimo- ja juoma-alalla Euroopassa, Yhdysvalloissa ja muualla maailmassa.

(7) Kesäkuussa 1996 Bass omisti Yhdistyneessä kuningaskunnassa noin 4 182 pubia, joista 2 736:n johdosta Bass vastasi itse (ts. toiminnanharjoittaja on yhtiön palveluksessa) ja 1 446 oli vuokrattu vuokralaiselle.

(8) Maaliskuussa 1997 Bassin vuokrattujen tilojen yhteismäärä oli 1 430, joista 106 sijaitsi Skotlannissa. Tästä 1 430 vuokrapubin kokonaismäärästä 1 186 oli vuokrattu vakiomuotoisen sopimuksen mukaan, 178 niin sanotun 'Tenancy at Will' -sopimuksen, jäljempänä 'TAW-sopimus', mukaan, 42 lyhytaikaisen 'Foundation Agreement'-nimisen vuokrasopimuksen mukaan ja loput 24 oli joko vuokrattu muiden sopimusten mukaan tai niitä ei ollut vuokrattu lainkaan. Syyskuun 30 päivänä 1996 päättyneellä tilikaudella Bass toimitti vuokraamilleen pubeille noin 422 000 tynnyrillistä olutta, joka vastaa 1,6 prosenttia Yhdistyneen kuningaskunnan anniskelutiloissa vuonna 1996 tapahtuneesta kulutuksesta (volyymi).

(9) Bass sopi joulukuussa 1997 myyvänsä enemmistön vuokrapubeistaan (1 190 pubia) sekä eräitä itse johtamiaan pubeja Hugh Osmondin johtamalle management buy-in -ryhmälle, jota tukee BT Capital Partners Europe, joka on Bankers Trustin pääomasijoitusyksikkö. Myynti tapahtui 9 päivänä huhtikuuta 1998, ja laillinen omistusoikeus kiinteistöihin on nyt Punch Taverns Limitedillä. Bass sopi myös myyvänsä lisäksi vielä 27 vuokrapubia samalle ryhmälle; tämä kauppa tehtiin 3 päivänä heinäkuuta.

(10) Tammikuussa 1998 Bass myi lisää anniskelupubeja. Beechley Limitedille myytiin muun muassa 153 vuokrapubia; tosin pubien johto annetaan Beechleyn tytäryhtiön Avebury Limitedin hoidettavaksi. Seitsemän vuokrapubin myynti on edelleen kesken.

(11) Bassille itselleen on jäänyt vähän yli 20 vuokrapubia, jotka se uskoo ottavansa aikanaan omaan johtoonsa.

(12) Bassin koko maailmasta kertynyt liikevaihto 30 päivänä syyskuuta 1997 päättyneeltä tilivuodelta oli 5 254 miljoonaa puntaa; tästä liikevaihdosta 1 390 miljoonaa puntaa saatiin Bassin pub-toiminnasta (sekä sen vuokraamista että johtamista anniskelukiinteistöistä). Bassin markkinaosuus oli kyseisenä vuotena noin 23 prosenttia oluen tuotantomäärän mukaan laskettuna.

(13) Taulukossa 1 esitetään yksityiskohtaisesti Bassin a) kaikille vuokratuille pubeille, mukaan lukien väliaikaiset vuokrasopimukset, b) itse johtamilleen pubeille ja c) lainasopimuksen Bassin kanssa tehneille pubeille myymien tynnyreiden ([7]) määrä ja markkinaosuudet Yhdistyneen kuningaskunnan oluen anniskelumarkkinoista sekä d) Bassin kokonaismyynti vuokratuille pubeille, itse johtamilleen pubeille ja lainasopimuksen tehneille pubeille, e) Bassin kokonaismyynti anniskelupaikoille ja f) anniskelu-

([6]) EYVL 127, 20.8.1963, s. 2268/63.

([7]) 1 tynnyri on 1,63659 hehtolitraa; 1 hehtolitra on 0,611026 tynnyriä.

myynnin kokonaismarkkinat Yhdistyneessä kuningaskunnassa.

Taulukko 1

Bassin asema Yhdistyneen kuningaskunnan oluen anniskelumarkkinoilla

	a)	b)	c)	d)	e)	f)
1991	1 151	1 761	2 433	5 345	7 108	29 553
1997	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
1990/1991	3,9%	6,0%	8,2%	18,0%	24,1%	100%
1996/1997	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]

(14) Bassin lainasopimusten keskimääräinen pituus on kahdeksan vuotta. Bassin lainasopimusten keskimääräinen kesto on vuodesta 1990 ollut alle puolet sopimuksessa määrätystä ajasta, koska näitä järjestelyjä muutetaan usein. Bass arvioi, että se jatkaa liiketoimintaa anniskelupaikan kanssa uudelleenjärjestelyiden avulla yhä harvemmin laina-ajan päätyttyä. Bassin lainasaatavien määrä on pienentynyt tilikaudella 1991 kirjatusta 361 miljoonasta punnasta 314,2 miljoonaan puntaan vuonna 1997 päättyneenä tilikautena.

(15) Komissio toteaa, että tynnyrimäärään/prosenttiosuuteen, jonka Bass on myynyt Yhdistyneen kuningaskunnan oluen anniskelumarkkinoiden tukkukauppatasolla toimiville muille toiminnanharjoittajille, liittyy jonkin tyyppistä rajoittamista kuten vähimmäisostovelvoitteita, varastointivelvoite tai (rajoitettu) kilpailukieltolauseke. Näitä muita toiminnanharjoittajia ovat muut panimot, itsenäiset tukkumyyjät ja panimotoimintaa harjoittamattomat pubiyhtiöt; Bassin sopimukset tällaisten toiminnanharjoittajien kanssa kattavat noin 1,2 prosenttia Yhdistyneen kuningaskunnan oluen anniskelumarkkinoista. Käytettävissä olevat tiedot tuntuvat osoittavan, että 'rajoittaviin' sopimuksiin (vähimmäisostovelvoitteita ja rangaistuksia) liittyvä volyymi on käytännöllisesti katsoen olematon verrattuna 1990-luvun alkuun, koska uusimmissa sopimuksissa keskeisessä asemassa ovat alennukset, joita myönnetään tiettyjen volyymi- tai jakelutavoitteiden mukaisesti. Sopimuksiin tuntuu edelleen sisältyvän varastointivelvoitteita (itse johdettujen pubien kohdalla) ja velvoitteita pitää tuotteita valikoimassa (vuokrattujen pubien kohdalla), vaikka niihin liittyvästä volyymista ei olekaan tehty mitään arvioita.

(16) Ilmoitettuihin vakiovuokrasopimuksiin perustuvien todellisten sopimusten toisena sopimuspuolena ovat yksityishenkilöt tai heidän perustamansa yritykset, jotka yleensä pitävät vain yhtä anniskelukiinteistöä.

C MARKKINAT

(17) Vuoden 1991 jälkeen, jolloin vuokrasopimukset otettiin käyttöön, Yhdistyneen kuningaskunnan oluen anniskelumarkkinoiden rakenne ja menettelytavat ovat muuttuneet huomattavasti. Tähän ovat olleet suurimpana syynä nün sanotut olutmääräykset (Beer Orders), jotka ovat seurausta kilpailunvalvontaviranomaisen (Monopolies and Mergers Commission, jäljempänä 'MMC') oluentoimituksia koskevasta kertomuksesta. Muita muutoksia aiheuttaneita tekijöitä ovat kokonaiskysynnän ja varsinkin oluen anniskelumyynnin lasku, kuluttajien kysynnän siirtyminen sellaisiin pubeihin, joiden juoma- ja ruokavalikoima on laajempi, useiden yhtiöiden vetäytyminen panimoalalta ja panimoiden ja pub-ketjujen sekä panimoiden ja vuokralaisten suhteen uudelleenmäärittely.

Vuoden 1989 MMC:n kertomus ja sitä seuranneet olutmääräykset

(18) MMC:n kertomus vuoden 1989 oluentoimituksista johti useisiin suosituksiin, joiden tarkoituksena oli vähentää panimoiden ja pubien välistä perinteistä sidonnaisuutta (yksinostovelvoite ja kilpailukielto). Useimmat MMC:n suosituksista pantiin täytäntöön pääasiallisesti seuraavilla määräyksillä: Supply of Beer (Tied Estate) Order vuodelta 1989 ja Supply of Beer (Loan Ties, Licensed Premises and Wholesale Prices) Order vuodelta 1989, jäljempänä 'olutmääräykset'. Tied Estate Orderin eli vuokrattuja pubeja koskevan määräyksen mukaan 'kansallisia panimoita' eli panimoita, joilla on enemmän kuin 2 000 anniskelupaikkaa, koskivat seuraavat muutokset:

— vuokralaisten ostovelvoitteet eivät koske oluen lisäksi muita juomia eivätkä vähän alkoholia sisältäviä oluita,

— vuokralaisilla on oikeus ostaa yhtä tynnyrissä kypsyvää ale-olutta ([8]) muulta kuin sopimuspanimolta/vuokranantajalta, jäljempänä 'vierasolutlauseke', ja

— panimoilla on oikeus asettaa ostovelvoitteita vain tietylle määrälle pubeja. Tämä pakotti ne myymään tai vapauttamaan ostovelvoitteesta noin 11 000 Yhdistyneessä kuningaskunnassa silloin olleesta noin 60 000 pubista. Bass saa asettaa ostovelvoitteita enintään 4 752 pubille.

([8]) Yhdistyneen kuningaskunnan hallitus laajensi osto-oikeutta myös yhteen pullossa kypsyvään olueen 1. huhtikuuta 1998.

Kysyntätekijät

(19) Olutta voidaan myydä anniskelupaikoissa, kuten pubeissa, hotelleissa ja ravintoloissa tai vähittäismyyntipaikoissa, kuten valintamyymälöissä ja alkoholiliikkeissä. Lisäksi yksityisen verollisen tuonnin, etupäässä Calais'sta, arvioidaan olleen lähes 5 prosenttia oluen kokonaiskulutuksesta Yhdistyneessä kuningaskunnassa vuonna 1997. Kaikkien oluiden myyntimäärä laski Yhdistyneessä kuningaskunnassa 4 prosenttia vuosien 1989 ja 1997 välillä ja oluen myyntimäärä anniskelupaikoissa laski 20 prosenttia saman ajanjakson aikana. Anniskelupaikkojen myyntivolyymin osuus on siten laskenut (79,3 prosentista vuonna 1989 noin 68 prosenttiin vuonna 1997), mutta sen osuus on yhteisön korkein Irlantia lukuun ottamatta.

(20) Oluen myyntimäärän laskua anniskelupaikoissa on korvannut

a) anniskelupaikoissa myydyn oluen 21 prosentin reaalihinnannousu vuosina 1989–1996; tästä vain erittäin pieni osa johtui veronkorotuksista; ja

b) muun kuin oluen myynnin osuuden nousu 37 prosenttiin pubien kokonaismyyntituotosta vuonna 1996; nousu johtui enimmäkseen catering-tulojen kasvusta.

(21) Tynnyrioluen kulutuksen osuus kokonaiskulutuksesta oli 63 prosenttia vuonna 1996. Myös tämä on yhteisön korkein luku Irlantia lukuun ottamatta. Esimerkiksi yhteisössä kolmantena olevassa Belgiassa tynnyrioluen osuus kulutuksesta oli 39 prosenttia. Yhdistyneen kuningaskunnan pubien tynnyrioluiden valikoima on myös yhteisön laajin, sillä yhdessä pubissa on tarjolla keskimäärin 6,5 tynnyriolutmerkkiä.

Tarjontatekijät

Panimotoiminta

(22) Panimomarkkinoiden suurin vuoden 1989 jälkeen tapahtunut muutos on keskittyminen. Keskittyminen on johtunut siitä, että monet yhtiöt ovat jättäneet panimomarkkinat ja myyneet panimotoimintansa kilpailijoilleen. Vuonna 1996 neljä kansallista panimoa, Scottish & Newcastle, Bass, Carlsberg Tetley Brewing ja Whitbread, hallitsivat 78 prosenttia Yhdistyneen kuningaskunnan olutmarkkinoista. Herfindahl–Hirschmann-indeksi, jäljempänä 'HHI', jota käytetään apuna kuvaamaan markkinoiden keskittymistä, kasvoi Yhdistyneen kuningaskunnan olutmarkkinoiden osalta kansallisten panimoiden markkina-osuuksien perusteella 1 678:aan [9] vuonna 1996, kun se vuonna 1991 oli 1 350. Kun HHI on 1 000–1 800, markkinoita kuvaillaan 'kohtuullisen keskittyneiksi'. Muutamat alueelliset panimot [10] jättivät markkinat vuosina 1989—1996, se vähensi alueellisten panimoiden lukumäärää 11:stä kahdeksaan. Mallissa todetaan, että Scottish & Newcastlella on 38 prosenttia Skotlannin markkinoista ja Bassilla 42 prosenttia.

Tukkumyynti

(23) Olutmääräysten johdosta kansalliset panimot myivät joitakin omistamiaan pubeja. Tämän odotettiin johtavan vapaan kaupan kasvuun ja itsenäisten tukkumyyjien aseman vahvistumiseen. Vuosina 1995–1996 itsenäisten tukkumyyjien osuus jakelusta oli kuitenkin yhä vain noin kuusi prosenttia verrattuna viiteen prosenttiin vuonna 1985. Kansallisilla panimoilla on yhä johtava asema tukkumyynnissä ja niiden osuus jakelusta on samankaltainen kuin niiden osuus tuotannosta. Koska alueelliset panimotkaan eivät tarvitse itsenäisten tukkumyyjien palveluita, tämä yhdessä oluen myynnin yleisen laskun ja kansallisten panimotukkumyyjien tehokkuuden paranemisen kanssa on johtanut siihen, että itsenäisten tukkumyyjien osuus on kasvanut erittäin vähän.

(24) Kansallisten panimoiden myymien pubien ostajia olivat pääasiassa pubiketjut tai alueelliset panimot. Pubiketjuilla on yleensä omaa tukkumyyntitoimintaa tai panimot toimittavat niille olutta suoraan. Alueelliset panimotkaan eivät tarvitse itsenäisten tukkumyyjien palveluja. Nämä syyt yhdessä oluen myynnin yleisen laskun ja kansallisten panimotukkumyyjien tehokkuuden paranemisen kanssa ovat johtaneet siihen, että itsenäisten tukkumyyjien osuus on kasvanut erittäin vähän.

Vähittäismyynti

(25) Yhdistyneessä kuningaskunnassa oluen ja muiden alkoholijuomien vähittäismyyntiin anniskelupaikoissa vaadi-

[9] Komissiolla ei ole tarkkoja tietoja muiden Yhdistyneen kuningaskunnan panimoiden markkinaosuuksista. Siitä huolimatta komission arvion mukaan kaikkien panimoiden HHI ei nouse 1 800:n rajaan, josta alkaen markkinoiden katsotaan olevan 'erittäin keskittyneet'.

[10] Määritellään MMC:n kertomuksessa panimoiksi, joiden liiketoiminta on pääasiassa, mutta ei välttämättä kokonaan, keskittynyt yhdelle Yhdistyneen kuningaskunnan alueelle. Alueellisten panimoiden määrä vuonna 1996 on määritelty ottamalla MMC:n kertomuksen pienimmän alueellisen panimon omistamien pubien määrä ja tuotantomäärä vertauskohteeksi.

taan paikallisen alioikeuden myöntämä lupa. Tällä hetkellä lupia on kolmenlaisia ([11]):

— Täydet anniskeluoikeudet: henkilö voi ostaa alkoholijuoman asumatta tai aterioimatta anniskelupaikassa. Täydet anniskeluoikeudet on noin 83 100 anniskelupaikalla, joista noin 57 000 on pubeja. Loput ovat hotelleja tai viinibaareja.

— Rajoitetut anniskeluoikeudet: juoman oston edellytyksenä on asuminen tai ateriointi anniskelupaikassa. Lupa on noin 32 300 yksityisellä hotellilla tai ravintolalla.

— Klubit: henkilön on oltava jäsen voidakseen ostaa juoman. Lupa on noin 31 500 klubilla, joista useimmat ovat jäsenten yhteisomistuksessa.

(26) Koska olutmääräykset ovat pakottaneet muutoksiin pubien omistuksessa, ne ovat vaikuttaneet myös eri vähittäismyyntikanavien kautta myydyn oluen osuuteen. Näitä myyntikanavia ovat: a) panimoiden vuokraamat pubit, b) panimojohtoiset pubit, c) itsenäisten pubiyhtiöiden vuokraamat pubit, d) itsenäisten pubiyhtiöiden johtamat pubit, e) panimon lainoittamat pubit ja f) sopimuksettomat eli itsenäiset pubit. Tämä ilmenee alla olevasta oluen myyntitaulukosta (määrä). Vuoden 1985 tiedot ovat MMC:n kertomuksesta ja niiden voidaan katsoa edustavan vuosia 1985–1989. Vuoden 1997 tiedot on saatu Brewers and Licensed Retailers Associationilta, jäljempänä 'BLRA', ja mukana on arvioita muidenkin kuin sen jäsenten myynnistä.

Taulukko 2

Oluen kulutus Yhdistyneen kuningaskunnan anniskelupaikoissa

(%)

	a)	b)	c)	d)	e)	f)
1985	30,8	24,2	0,0	0,0	22,0	23,0
1997	10,0	17,2	11,4	8,3	18,1	35,0

(27) Panimoiden vuokraamien pubien 10 prosentin osuus myynnistä vuonna 1997 sisältää vuokralaisten ostovelvoitteen mukaiset ostot ja vierasoluen ([12]), jota kansallisten panimoiden vuokralaiset ostavat vuokranantajapanimoltaan. Lukuun ei sisälly kansallisten panimoiden toiselta toimittajalta ostama vierasolut.

(28) Panimoiden lainoittamien pubien 18,1 prosentin volyymiin vuonna 1997 sisältyy se kokonaismäärä, jonka lainoitettu pub ostaa siltä toimittajalta, jonka kanssa se on tehnyt lainasopimuksen. Tämä määrä voi ylittää lainasopimuksessa määrätyn ostovelvoitteen. Ei kuitenkaan ole tiedossa, kuinka paljon 18,1 prosentista ylittää lainasopimuksessa määrätyn ostovelvoitteen. Lukuun eivät sisälly lainoitetun pubin 'vapaat' ostot muilta toimittajilta.

(29) Vaikka taulukko 2 antaa kuvan anniskelumyynnin volyymista kuvailemalla kiinteistöjen omistustilanteen, on myös syytä huomata, että anniskelumyynnin luokassa 70 prosenttia oluesta myydään arviolta 57 000 pubin kautta, 20 prosenttia klubien kautta ja 10 prosenttia ravintoloiden, hotellien, viinibaarien ja muiden täydet tai rajoitetut anniskeluoikeudet omistavien anniskelupaikkojen kautta (tiedot vuodelta 1995).

(30) Olutmääräykset vähensivät myös lainasopimusten rajoittavuutta, ja antoivat vuokralaisille oikeuden päättää ne kolmen kuukauden irtisanomisajalla. Olutmääräysten nojalla otettiin käyttöön myös ns. vierasolutoikeus, toisin sanoen kansallisten panimoiden kanssa lainasopimuksen tehneillä pubeilla on oikeus hankkia olutta myös toiselta toimittajalta. BLRA:n (vuonna 1996 tehdyn erityisen tutkimuksen jälkeen) toimittamien tietojen mukaan näyttää siltä, että tavallinen laina-aika on 5 tai 10 vuotta ja keskimääräinen todellinen kestoaika melkein 4 vuotta. Tutkimusajanjakson lopussa 31 panimon lainakanta käsitti noin 37 000 lainaa (ajanjakson alussa lähes 35 000); vuoden aikana myönnettiin lähes 8 000 uutta lainaa ja yli 5 000 lainaa maksettiin takaisin. Ajanjakson aikana takaisinmaksettujen lainojen määrä ylitti (vanhoille tai uusille asiakkaille myönnettyjen) uusien lainojen määrän. Noin 2 prosenttia maksamattomasta pääomasta kirjattiin epävarmana saatavana luottotappioksi. Lainojen keskimääräinen arvo on noin 30 000 puntaa. Lainoja näyttää olevan kahdenlaisia: yhtäältä on suhteellisen pieniä lainoja (arvoltaan lähes 5 000 puntaa ajanjakson alussa mutta ainoastaan keskimäärin alle 2 000 puntaa ajanjakson lopussa), joita tarjotaan usein pienille itsenäisille pubeille ja jotka näyttävät vaihtelevan paljon. Toisaalta on paljon suurempia lainoja, joita myönnetään paljon myyville anniskelupaikoille kuten klubeille (arvoltaan keskimäärin 60 000 puntaa) ja joihin ei tavallisesti liity yksinoikeuksia. Ostovelvoitteet koskevat yleensä tiettyä olutmäärää. BLRA ei ole arvioinut, kuinka volyymi jakautuu pienten ja suurten lainojen välillä, kuinka paljon on lainoja, joihin ei sisälly yksinostovelvoitteita, mikä on tällaisten lainojen osuus anniskelumyynnin volyymista tai mikä on lainasopimuksissa mää-

([11]) Lupajärjestelmä on hieman erilainen Skotlannissa.

([12]) Tätä kutsutaan joskus myös vierasolueksi, vaikka vierasoluen lainmukainen määritelmä viittaa toisen toimittajan tynnyrissä kypsyvään olueen (ks. johdanto-osan 18 kappale).

ritellyn olutmäärän osuus asianomaisten pubien kokonaismyynnistä. Tietoja ei ole annettu siitä, kuinka suuren osan lainoista pubit maksavat takaisin toiselta panimolta ottamallaan lainalla (lainasopimuksen vastikkeeksi). Lainasopimusten perusteella myydyt olutmäärät ovat pienentyneet parin viime vuoden aikana ja vuosina 1994–1996 lainojen takaisinmaksut ovat ylittäneet uusien lainojen arvon.

Panimoiden välinen kilpailu

(31) Tukkumyyntitasolla suurimmilla panimoilla on takuu tietystä myynnistä vuokraamiensa tai itse johtamiensa pubien kautta. Panimoiden on kilpailtava toimituksista lopulle markkinoiden osalle tekemällä itsenäisten pubien kanssa yksittäisiä sopimuksia (joihin voi liittyä laina) sekä toimitussopimuksia pub-ketjujen tai muiden panimoiden kanssa (joihin voi liittyä velvoitteita kuten vähimmäisostovelvoite, kilpailukielto ja varastointivelvoite). Panimot kilpailevat yleensä hinnalla ja tavaramerkin vahvuudella, vaikka panimot yrittävät myös vallata myyntiä tarjoamalla muita etuja kuten myynninedistämistukea.

Markkinoille pääsy panimotasolla

(32) Suurimmat markkinoille pääsyn esteet tällä tasolla ovat tarve varmistaa tuotteiden myyntikanavat ja päästä jakelujärjestelmään. Uuden tulokkaan on varmistettava toimitukset itsenäisille pubeille, pub-ketjuille tai panimoiden pubeille osana niiden olutvalikoimaa tai (kansallisten panimoiden kohdalla) vierasoluena. Markkinoille pääsyn tai niillä jo toimivien panimoiden laajentumisen esteenä voivat olla lisäksi kilpailijoiden omistamat hyvin tunnetut merkit. Tällä saattaa olla enemmän merkitystä lageroluissa, joita yleensä markkinoidaan kansallisesti ja joissa mainonnan mittakaavaedut voivat merkitä sitä, että pienessä mitassa tapahtuva markkinoille tulo ei ole yhtä kannattavaa. Vaikeudet, joita liittyy pienimuotoiseen markkinoille tuloon, voivat tulevaisuudessa lisääntyä, koska kansallisten lager-olutmerkkien mainontakulut ovat kasvaneet huomattavasti parin viime vuoden aikana, jopa merkkitasolla.

(33) Tarve varmistaa myyntikanavat on pienentynyt sen jälkeen, kun olutmääräykset tulivat voimaan, koska ostovelvoitteiden alainen osuus markkinoista on supistunut ja pubiketjuja on perustettu (siinä määrin kuin niillä ei ole sopimuksia — katso johdanto-osan 24 kappale). Uusien tulokkaiden on helpompi tehdä toimitussopimus ketjun kuin yksittäisen pubin kanssa. Vaikka on suhteellisen helppoa perustaa jakelujärjestelmä, joka rajoittuu toimituksiin muiden panimoiden tukkumyyntivarastoille ja/tai tukkumyyjille, on vaikeampaa tavoittaa yksittäiset vähittäismyyntiliikkeet.

(34) Useimmat ulkomaiset oluen (enimmäkseen lager-oluen) tuottajat ovat tulleet Yhdistyneen kuningaskunnan markkinoille tekemällä yksinoikeuskäyttölupasopimuksia jo olemassa olevien kansallisten panimoiden kanssa. Tällöin olut pannaan Yhdistyneessä kuningaskunnassa ja myydään osana kansallisen panimon olutvalikoimaa. Näitä ulkomaisia lagereita on usein markkinoitu premium-laatuina ja tuettu huomattavilla mainoskuluilla. Bass on perustanut Yhdistyneeseen kuningaskuntaan hollantilaisen Grolsch-panimon kanssa yhteisyrityksen, jonka tehtäviin kuuluu Grolschin tuotteiden valmistus ja jakelu.

Markkinoille pääsy vähittäismyyntitasolla

(35) Pubit kilpailevat keskenään vain paikallistasolla. Yleisesti ottaen kullakin alueella on paikallinen hinta tietylle kokonaisuudelle, johon sisältyy kaikki, mitä pub tarjoaa (tilat ja tunnelma). Hinta ei siis kata vain olutta.

(36) Vähittäismyyntimarkkinoille pääsyn esteitä ei juurikaan ole. Ainut huomioitava seikka ovat anniskelulupalait, jotka voivat estää uusien pubien perustamisen, jollei niille ole tarvetta. Näitä lakeja ei sovelleta kaikkialla Yhdistyneessä kuningaskunnassa tiukasti, mutta siellä, missä niin tapahtuu, markkinoille pääsy voi olla vaikeaa. Lisäksi eräillä puolilla maata anniskelulupa saatetaan evätä järjestyssyistä. Eräs pubiyhtiö on viime vuosina kuitenkin onnistunut avaamaan yli 100 pubia uusilla alueilla.

Muutokset pubien vuokralaisten ja omistajien välisissä järjestelyissä

(37) Aikaisemmin pubit vuokrattiin tekemällä lyhytaikaisia perinteisiä vuokrasopimuksia. Panimot vastasivat itse rakennuksesta ja sen kiinteästä kalustuksesta, ja vuokralaiset vastasivat panimon toimittaman oluen samoin kuin muiden juomien ja ruokien myynnistä. MMC:n ker-

tomuksen jälkeen vuokralaisten asema turvattiin ([13]) Englannissa ja Walesissa niin, että he tulivat vuoden 1954 vuokrasopimuslain (Landlord and Tenant Act) piiriin. Kuitenkin paljon ennen MMC:n suosituksia otettiin käyttöön ensimmäiset pitkäaikaiset vuokrasopimukset, joihin sisältyi määräyksiä vuokralaisen korjaus- ja huoltovelvollisuudesta ja jotka antoivat jonkinasteisen vuokraturvan ja oikeuden siirtää vuokrasopimus.

D SOPIMUKSET

(38) Vuokrasopimukset ovat Bassin ja vuokralaisen välisiä sopimuksia, joiden nojalla Bass antaa vuokralaisen käyttöön pubin kalusteineen pubitoiminnan harjoittamiseksi. Vuokralainen maksaa vuokraa Bassille ja sopii ostavansa vuokrasopimuksessa mainitut oluet Bassilta tai sen nimeämältä toimittajalta.

(39) Vakiomuotoinen vuokrasopimus on ollut käytössä Englannissa ja Walesissa vuodesta 1991 alkaen, ja tämän jälkeen käytettyyn lomakkeeseen on tehty pieniä muutoksia. Kyseinen sopimus tehdään yleensä kymmeneksi vuodeksi (joskus 15 tai 20 vuodeksi) ja sen mukaisesti vahvistettua vuokraa tarkistetaan joka viides vuosi ja eräissä muissa tarkoin määritellyissä tilanteissa. Vuokralainen voi Bassin etukäteen antamalla suostumuksella siirtää sopimusvelvoitteensa kahden vuoden kuluttua, jolloin Bassilla on etuoikeus vuokralaisen liiketoiminnan ostamiseen. Vakiomuotoisen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokralainen vastaa täysin kiinteistön korjauksista. Vuokralainen ei saa asentaa pubeihin peliautomaatteja ilman Bassin kirjallista suostumusta, mutta saa pitää kaikki tällaisista automaateista saatavat tulot itsellään. Vuonna 1992 vakiomuotoinen vuokrasopimus otettiin käyttöön Skotlannissa. Se eroaa Englannissa ja Walesissa käytössä olevista vakiomuotoisista vuokrasopimuksista olennaisilta osiltaan seuraavasti: ensinnäkin Deed of Leasing Conditions -asiakirja, joka sisältää skotlantilaisiin sopimuksiin sovellettavat kauppaehdot, oikeuttaa Bassin tarkistamaan vuokraa vuosittain ja korottamaan sitä kuluttajahintaindeksin perusteella. Bass ei ole kuitenkaan koskaan käyttänyt tätä oikeuttaan. Toiseksi Bassilla on oikeus purkaa sopimus viiden vuoden kuluttua sen tekemisestä. Kolmanneksi Bass vaatii uusia vuokralaisia maksamaan tietyn rahasumman vakuusrahastoon ('Retention Fund'). Suurin vaadittu summa on 10 000 puntaa. Bass säilyttää tämän summan vakuutena, jolla voidaan kattaa kiinteistölle tai Bassille aiheutuvia tappioita tai vahinkoja taikka korvata summia, jotka vuokralainen on Bassille velkaa. Yleensä Bass maksaa vuokrasopimuksen päättyessä rahastoon talletetuille varoille vuosittaista korkoa, joka on Barclays Bank plc:n talletuskorko plus kaksi prosenttiyksikköä. Vuokralaiset ovat valittaneet siitä, että vuokrasopimukset sisältävät velan ulosmittausta koskevan lausekkeen (Stated Account and Certificate Clause), joka tarkoittaa niiden mukaan sitä, että vuokralaisen ollessa Bassille velkaa, Bassin johtaja laatii ja allekirjoittaa velan ulosmittausta koskevan asiakirjan. Kun tämä asiakirja on rekisteröity ja toimitettu vuokralaiselle, sillä on sama vaikutus kuin tuomioistuimen päätöksellä, vaikka siinä mainitut summat olisikin riitautettu tuomioistuimessa. Vuokralaiset väittävät, että tämä estää niitä käytännössä hakemasta muutosta kansallisilta tuomioistuimilta. Jos vuokralaiset eivät maksa tai pysty maksamaan kyseessä olevaa summaa, tämä voidaan ulosmitata niiden omaisuudesta. Komissio katsoo kuitenkin, että tämä asia kuuluu kansallisen eikä yhteisön oikeuden soveltamisalaan. Lopuksi Deed of Leasing Conditions -asiakirjassa oli vielä jokin aika sitten lauseke, jota Bass ei ole koskaan pannut täytäntöön ja jolla vuokralaista kiellettiin harjoittamasta kilpailevaa toimintaa puolen mailin säteellä kiinteistöstä yhden vuoden ajan vuokrasopimuksen päättymisestä.

(40) Vakiomuotoisten vuokrasopimusten lisäksi osapuolet ovat ilmoittaneet myös eräistä muista asiaan liittyvistä sopimuksista. Käytössä on kaksi muunlaista vuokrasopimusta, jotka ovat Foundation Agreement -sopimus ja väliaikainen Tenancy at Will -sopimus, jäljempänä 'TAW -sopimus'. Foundation Agreement on kolmevuotinen sopimus, jota käytetään silloin, kun 10-vuotinen vuokrasopimus ei ole asianmukainen eli esimerkiksi, kun taloudelliset olot ovat epävakaat tai kun liiketoimintaan liittyvät kustannustasot ovat epäselvät. Tämän sopimuksen mukaisesti vuokralaisella on kahden ensimmäisen vuoden aikana mahdollisuus tehdä vakiomuotoinen vuokrasopimus. Vuokralainen ei saa siirtää liiketoimintaansa, ei vastaa täysin korjauksista ja jakaa peliautomaateista saatavat tulot Bassin kanssa. Foundation Agreement- ja TAW-sopimusten mukaiset yksinostovelvoitteet eivät sisällöllisesti eroa vakiomuotoisten vuokrasopimusten velvoitteista. Vuoden 1997 maaliskuussa 42 pubia oli vuokrattu Foundation Agreement -sopimusten mukaan ja 178 pubia TAW-sopimusten mukaan. Nämä sopimukset eivät ole käytössä Skotlannissa.

(41) Bass on ilmoittanut myös täydentävistä sopimuksista, jotka liittyvät muutosten ja parannusten rahoituksen jakamiseen Bassin ja sen vuokralaisten välillä. Kesäkuuhun 1996 mennessä noin 109 vuokralaista oli tehnyt tällaisen sopimuksen.

(42) Tämän lisäksi Bass on ilmoittanut tietyille vakiomuotoisen vuokrasopimuksen tehneille vuokralaisille avoimena olevasta kannustinjärjestelmästä nimeltä Premier Alliance Scheme, johon liittyminen oli maksutonta lokakuuhun 1996 asti. Tämä järjestelmä otettiin ensimmäistä kertaa käyttöön syyskuussa 1994, ja sen mukaisesti sillä hetkellä velattomat vuokralaiset ovat oikeutettuja määrään perustuviin lisäalennuksiin ja tehostettuihin yritystoiminnan tukitoimiin, jotka liittyvät yritystoiminnan suunnitteluun, kehittämiseen ja markkinointiin. Ainoana vaatimuksena on, että vuokralainen osallistuu säännöllisesti

([13]) Lukuun ottamatta joitakin erityissyitä, kuten jos pubin omistaja haluaa itse harjoittaa pubitoimintaa siinä, jolloin vuokralainen saa laissa määrätyn korvauksen, osapuolet voivat neuvotella uuden sopimuksen. Jos uutta sopimusta ei tehdä, Yhdistyneen kuningaskunnan tuomioistuimet uusivat sopimuksen nykyisen sopimuksen ehdoilla lukuun ottamatta vuokraa ja kestoa, joka ei saa ylittää 14:ää vuotta.

järjestettäviin yritystoiminnan kehittämiskokouksiin. Vuokralaisten ulottuvilla on myös markkinointirahasto, jota voidaan käyttää muun muassa Bassin tai vuokralaisen aloitteesta toteutettuun myynninedistämiseen. Joulukuuhun 1997 mennessä 865 Bassin vuokralaista oli liittynyt Premier Alliance Scheme -järjestelmään. Skotlannissa Premier Alliance Scheme otettiin käyttöön syyskuussa 1996, ja nyt järjestelmän 865 jäsenestä 90 on skotlantilaisia vuokralaisia. Ennen syyskuuta 1996 Bass tarjosi vuokralaisilleen mahdollisuutta liittyä niin sanottuun Volume Reward Scheme -järjestelmään. Tämän järjestelmän mukaan vuokralaisille maksetaan käteishyvitys tietyn raja-arvon ylittävistä ostoista.

Oluen ostovelvoite

(43) Vuokralainen sopii ostavansa kaikki sopimuksessa mainitut oluet Bassilta tai sen nimeämältä toimittajalta lukuun ottamatta yhtä tynnyrissä kypsyvää olutta ja maaliskuun 1998 lopusta alkaen yhtä pullo-olutta (vierasolutlauseke). Sopimuksessa mainitut oluet ovat sopimuksen liitteessä mainitut olutlajit. Näitä olutlajeja ovat light, pale tai bitter ale (tunnetaan Skotlannissa nimellä 70 šillingin ale, heavy ale tai Scotch ale), export- tai premium-ale (tunnetaan Skotlannissa myös nimellä 80 šillingin ale), mild ale (Skotlannissa 60 šillingin tai light ale), brown ale, strong ale (mukaan lukien barley wine), bitter stout tai porter, sweet stout, lager, export- tai premium-lager (tunnetaan myös nimellä 'malt lager' tai 'malt liquor'), strong lager, 'diet pils' (tai premium-laatuinen kevytolut) ja kevytolut ('lite'). Bassin voimassa olevassa hinnastossa on näitä olutlajeja vastaavia merkkejä tai nimikkeitä.

(44) Vuokralainen voi myydä mitä tahansa muuta kuin sopimuksessa mainittua olutta, jos se on pullossa, tölkissä tai muussa pienessä pakkauksessa tai jos se on tynnyriolutta ja sen myynti tynnyrioluena on tavanomaista taikka tarpeen asiakkaiden riittävän kysynnän tyydyttämiseksi.

(45) Malliin perustuvissa ja muiden vuokralaisten yksittäisissä huomautuksissa käsiteltiin tätä asiaa ja todettiin erityisesti, että tuotemerkki voi olla hyvinkin kysytty paikallisella tasolla vuokralaisen asiakkaiden keskuudessa, mutta markkinointipäätökset tekee kansallinen panimo kansallisella tasolla. Siis jos myynti ei kokonaisuudessaan ole kannattavaa, merkki lopetetaan, vaikka siitä voi olla haittaa yksittäisen pubin asiakaskunnalle.

(46) Käytettyjen määritelmien sanottiin myös olevan erittäin laajoja ja kattavan käytännössä kaikki Yhdistyneessä kuningaskunnassa myydyt olutlajit. Määritelmien ollessa näin laajoja Bass pystyy poistamaan asetuksessa (ETY) N:o 1984/83 edellytetyn oikeuden ostaa muihin lajeihin kuuluvia oluita. Malliin perustuvissa huomautuksissa mainittiin esimerkkinä Caffrey's ja Tennants Velvet. Huomautuksissa väitetään myös, että Bassin oikeus laajentaa ostovelvoitetta lisäämällä muita oluita voimassa olevaan hinnastoon on ristiriidassa sen edellytyksen kanssa, että ostovelvoitteen alaiset tuotteet on mainittava sopimuksessa, eivätkä vuokralaiset myöskään voi tietää ostovelvoitteen laajuutta vuokrasopimusta tehdessään.

(47) Komissio huomauttaa, että olutlajien määritelmästä päättävät asiantuntijat ([14]). Koska 12 olutlajin määritelmästä päättivät alun perin Yhdistyneen kuningaskunnan panimoiden ja anniskelupaikkojen liitot, jotka ovat olutalan asiantuntijoita, komissio pitää tätä määritelmää soveliaana ja toimivana tapana määritellä olutlajit Yhdistyneessä kuningaskunnassa.

Vuokra

(48) Vakiomuotoisten vuokrasopimusten mukaan vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen, ja vuokralainen maksaa vuokranantajalle takaisin ne vakuutusmaksut, jotka vuokranantaja on maksanut vakuuttaessaan tilat tulipalon, räjähdyksen ja lentokoneonnettomuuden aiheuttamien vahinkojen ja muiden riskien varalta (mukaan lukien tilojen kolmen vuoden markkinavuokra ja asiantuntijan palkkiot) sekä paikallisen alioikeuden myöntämästä anniskeluluvasta aiheutuneet kustannukset.

(49) Malliin perustuvien huomautusten mukaan vuokralaisilla ei ole jäljennöstä Bassin tarjoamasta vakuutussopimuksesta.

(50) Bassin vakuutus kattaa yhtymän kaikki riskit, esimerkiksi rakennukset, ajoneuvot ja aiheutetut vahingot. Kaikki riskit on vakuutettu Commercial Union -yhtiössä, minkä seurauksena vakuutus ja kokonaisvakuutusmaksu ovat kaupallisesti luottamuksellista tietoa eikä niitä paljasteta vuokralaisille.

(51) Kiinteää vuokraa tarkistetaan joka viides vuosi. Tarkistettu vuokra on joko silloinen vuokra tai tilojen markkinavuokra-arvo kyseisenä tarkistuspäivänä, riippuen siitä, kumpi on korkeampi. Markkinavuokra-arvo määritellään kuten markkinavuokra, mutta ottamalla huomioon

([14]) Ks. myös 51 kohta komission tiedonannossa perustamissopimuksen 85 artiklan 3 kohdan soveltamisesta yksinmyyntisopimusten ja yksinostosopimusten ryhmiin 22 päivänä kesäkuuta 1983 annetuista komission asetuksista (ETY) N:o 1983/83 ja (ETY) N:o 1984/83, 'jäljempänä asetusta (ETY) N:o 1984/83 koskeva tiedonanto', EYVL C 101, 13.4.1984, s. 2.

vuokrasopimuksen ehdot ja erityisesti yksinostovelvoitteet. Jollei markkinavuokran tasosta päästä sopuun, vuokrantarkistuksesta päättää riippumaton arvioija.

(52) Useissa huomautuksissa tuotiin esille ne kielteiset vaikutukset, joita vuokrien alaspäin tarkistamisen kieltämisellä on, erityisesti silloin kun yksittäisen pubin liikevaihto pienenee paikallisten olosuhteiden tai maassa vallitsevan yleisen laman vuoksi.

(53) Bassin vuokrasopimuksissa vuokra voi pysyä samana, ja Bass on silloin tällöin laskenut perustelluissa tapauksissa vuokralaisten vuokraa. Yleisempi käytäntö vuokrasopimuksissa on vuokrien tarkistus ainoastaan ylöspäin.

(54) OFT:n raportissa on tutkittu ainoastaan ylöspäin suuntautuvia vuokrantarkistuksia ja OFT keskusteli tästä yleisestä käytännöstä tarkistaa vuokria vain ylöspäin ympäristöministeriön kanssa, joka suunnilleen tähän aikaan teki suurta tutkimusta Yhdistyneen kuningaskunnan liikekiinteistöjen vuokrasopimuksista. Vaikuttaa siltä, että vuokrien tarkistus ainoastaan ylöspäin on laajalle levinnyt käytäntö kaikkien liikekiinteistöjen kohdalla eikä siten koske erityisesti pubien vuokrasopimuksia. Vuokrien tarkistuksen ainoastaan ylöspäin voidaan sanoa rohkaisevan investointeja kiinteistöihin, koska tulot ovat helpommin ennustettavissa. On myös arvioitu, että jos vuokria ei tarkistettaisi ainoastaan ylöspäin, vuokrataso voisi olla vuokrasopimuksen tekohetkellä korkeampi korvaukseksi siitä, että tulot ovat epävarmemmat.

(55) Mallia käyttäneet vuokralaiset ja entiset vuokralaiset sanovat, että vuoden 1954 vuokrasopimuslaki ei koske Skotlantia, minkä vuoksi skotlantilaisilla vuokralaisilla ei ole vuokraturvaa. Tämän väitetään vaikuttavan niiden mahdollisuuksiin neuvotella uudesta vuokrasta.

(56) Skotlannissa vakiomuotoisiin sopimuksiin sisältyy myös irtisanomislauseke (ks. johdanto-osan 39 kappale), jonka perusteella Bass voi irtisanoa sopimuksen viiden vuoden jälkeen. Vuokralaisten ja entisten vuokralaisten mukaan irtisanomislausekkeen soveltamisen uhka/pelko vaikuttaa merkittävästi siihen, pystyvätkö vuokralaiset neuvottelemaan uuden vuokran.

(57) Vuokralaisilla on Skotlannissa vuokrasopimuksiensa ehtojen mukainen vuokraturva. Bassin vuokralaisten tapauksessa tämä tarkoittaa sitä, että niillä on vuokraturva vuokrasopimuksen päättymiseen asti. Kun vuokria tarkistetaan vuokrasopimuksen voimassaoloaikana, vuokralaisella on sama vuokraturva kuin vuokralaisella Englannissa.

(58) Kun vuokrasta neuvotellaan vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä, vuokralaisella ei ole vuokraturvaa: vuokrasopimuksen uusiminen ja pubin pysyminen vuokralaisen käytössä riippuu vuokraneuvottelujen tuloksesta. Vuokralaiset eivät ole toimittaneet tietoja, joiden mukaan osapuolten väitetty eriarvoisuus vuokraneuvotteluissa vaikuttaa keskimääräisiin vuokratasoihin Skotlannissa.

(59) Irtisanomislauseke otettiin käyttöön Skotlannissa heti MMC:n kertomuksen julkaisemisen jälkeen vuonna 1989, kun alalla oli epävarmuutta. Lausekkeen ansiosta Bassilla oli mahdollisuus toimia vapaammin tämän epävarman kauden aikana. Lauseketta on käytetty ainoastaan kerran poikkeustilanteessa vuokralaisen laiminlyötyä toistuvasti vuokranmaksun. Mitkään asiakirjatodisteet eivät viittaa siihen, että lauseketta olisi koskaan käytetty painostuskeinona vuokrantarkistuksessa. Kuudessa tapauksessa irtisanomislauseke on poistettu maksua vastaan, mutta näin tehtiin sen vuoksi, että vuokralainen halusi laajentaa pubia eivätkä pankit suostuneet antamaan lainaa ennen kuin lauseke oli poistettu. Tämä asia kuuluu kuitenkin kansallisen oikeuden soveltamisalaan.

Alennukset ja tasoitusedut

(60) Koska toiminnanharjoittajat, jotka eivät ole sitoneet olutostoksiaan toiseen yhtiöön (yksittäiset itsenäiset pubit), voivat saada Yhdistyneessä kuningaskunnassa olutostoksistaan sellaisia alennuksia, joita ostositoumuksen tehneet toiminnanharjoittajat eivät saa, komissio on arvioinut i) yksittäisten itsenäisten pubien ja Bassin sopimusvuokralaisten Bassilta tekemistä olutostoksista maksaman hinnan nettohintaeron ja ii) Bassin vuokralaisilleen myöntämien etujen arvon; nämä edut eivät ole helposti yksittäisten itsenäisten pubien saatavissa. Arvioinnin lähtökohta oli OFT:n raportti, joka perustui panimoiden tukkuhinnoittelua toukokuussa 1995 koskevaan selvitykseen. Raporttia täydennettiin komission lisätutkimuksilla.

(61) *Hintaero* on Bassin yksittäisille itsenäisille pubeille (lukuun ottamatta lainasopimuksia) tyypillisestä tuotevalikoimasta myöntämien keskimääräisten alennusten (puntaa/tynnyri) ja Bassin vuokralaisilleen myöntämien alennusten ero. Alennuksiin sisältyvät oluthankinnoista annettavat tosiasialliset alennukset ja alempien Bassin listahintojen arvo (vuokratun kiinteistön osalta) verrattuna Bassin standardihinnastoon. Bassin vuokralaisilleen myöntämiin alennuksiin sisältyvät myös Premier Alliance Scheme -järjestelmään kuuluville pubeille annettavat alennukset eli määrään liittyvät alennukset ja markkinointirahasto. Annettuja alennuksia koskeva keskiarvo on vahvistettu ottamalla huomioon kaikki Bassin vuokraamat liiketilat, lukuun ottamatta TAW-sopimuksen mukaan vuokrattuja tiloja.

(62) Useimmat asianomaisista kolmansista ilmoittivat olevansa tietoisia siitä, että Bass myöntää yksittäisille itsenäisille pubeille korkeampia alennuksia kuin ne alennukset, jotka mainitaan johdanto-osan 108 kappaleessa taulukossa 3. Jotkut näistä kolmansista ovat toimittaneet jäljennöksiä Bassin tällaisille asiakkaille tekemistä tarjouksista. On kiistämättä totta, että yksittäisissä tapauksissa myönnetään korkeampia alennuksia, koska taulukko 3 perustuu kaikkien Bassin yksittäisten itsenäisten asiakkaiden saamien alennusten keskiarvoon. Johdanto-osan 61 kappaleessa esitetyn mukaisesti taulukon 3 luvut on saatu itsenäisten pubien keskimääräisestä alennuksesta, josta on vähennetty Bassin vuokralaisille myönnetyt alennukset, lukuun ottamatta TAW-sopimuksen tehneitä vuokralaisia.

(63) Niin sanottu *vuokratuki* on merkittävä tasoitusetu, joka saadaan vertaamalla ostovelvoitteen alaisen pubin maksamaa vuokraa ja ostovelvoitteista vapaan pubin maksettavana olevia kiinteistöstä aiheutuvia kustannuksia. Vuokratuki voidaan laskea usealla eri menetelmällä. OFT:n raportissa luetellaan kolme vertailussa käytettävää päämenetelmää. Ensimmäisessä otetaan 'keskivertopubi', arvioidaan kiinteistön arvo ja jakokelpoinen voitto sekä verrataan seurauksena olevia kiinnitysmaksuja vuokraan, jonka panimo perisi. Toisessa menetelmässä tarkastellaan panimon pub-kiinteistöön sijoittaman pääoman tuottoprosenttia ja verrataan sitä arvioituun tavanomaiseen pääoman tuottoprosenttiin. Kolmannessa menetelmässä lasketaan ostovelvoitteen alaisen pubin vuokran ja liikevaihdon suhdeluvun ja ostovelvoitteesta vapaan pubin arvioidun vuokran ja liikevaihdon suhdeluvun välinen ero. Tätä kolmatta menetelmää käytettiin OFT:n raportissa, koska OFT:n käytettävissä oli eniten tähän menetelmään soveltuvia tietoja. Komissio on noudattanut tätä menetelmää, koska komissio pystyi siten käyttämään pohjana OFT:n tuloksia, mikä pienentää selvästi menettelystä aiheutuvia kustannuksia.

(64) Käytännössä vuokratuki lasketaan vähentämällä ostovelvoitteiden alaisesta kiinteistöstä saadut varsinaiset vuokratulot kiinteistöstä saadun vähittäismyynnin arvioidun liikevaihdon 15 prosentin osasta (ostovelvoitteista vapaan pubin oletettu vuokra on 15 prosenttia liikevaihdosta). TAW-sopimukset jätettiin pois laskelmista. Tämä johtuu siitä, että TAW-sopimusten vuokratasot ovat yleensä huomattavasti alhaisempia kuin muiden vuokrasopimusten.

(65) Kiinteistön vähittäismyynnin kokonaisliikevaihdon arvo (eli vakiomuotoisen vuokrasopimuksen tai Foundation Agreement -sopimusten mukaan vuokrattujen pubien kokonaisliikevaihto) laskettiin olettamalla, että maksettu vuokra on 11,36 prosenttia liikevaihdosta. Kyseinen prosenttiluku perustuu Bassin sisäisiin asiakirjoihin, jotka on laadittu pääasiassa vuokra- tai vuokrantarkistusneuvotteluja varten ([15]), ja se koskee komission virkamiesten satunnaisotoksella valitsemia 30:tä pubia. Näissä asiakirjoissa oli laadittu pubien liikevaihdosta yksittäisiä arvioita, joiden perusteella laskettiin keskimääräinen vuokra suhteessa liikevaihtoon.

(66) Tynnyrikohtaisen vuokratuen laskemiseksi vuokratuen kokonaismäärä jaettiin kiinteistölle vuosittain myytyjen tynnyreiden määrällä (lukuun ottamatta TAW-sopimuksilla vuokrattuja kiinteistöjä). TAW-sopimuksilla vuokrattujen kiinteistöjen mukaan ottaminen olisi Bassin tapauksessa vääristänyt vuokratuen, koska nämä kiinteistöt vuokrataan tavallisesti nimellisellä vuokralla, toisin sanoen vuokratuki olisi ollut suurempi. Komissio on ottanut tässä tapauksessa varovaisen lähestymistavan ja jättänyt TAW-sopimuksilla vuokrattuja kiinteistöjä koskevat luvut pois laskelmista, joilla on saatu taulukon 3 luvut.

(67) Vuokratuen laskennassa käytettyä menetelmää on arvosteltu. Useat nykyiset ja entiset vuokralaiset ovat mallia käyttäen todenneet, että on yleisesti tiedossa, että keskivertopubin kohtuullinen vuokra on 6–8 prosenttia liikevaihdosta.

(68) Erään tilintarkastajan ja parin vuokralaisen esittämissä huomautuksissa todetaan, että käytännössä vuokrat määrittelee asiantuntija käyttäen perustana 50:tä prosenttia jakokelpoisesta voitosta eli nettovoitosta. Sen vuoksi väitetään, että on väärin olettaa, että vuokra perustuu asianmukaisesti prosenttiosuuteen liikevaihdosta, ja siten on myös väärin olettaa, että ostovelvoitteesta vapaiden pubien vuokra perustuu 15 prosentin osuuteen liikevaihdosta ([16]). Niiden mielestä Bassin vaatima kokonaisvuokra, toisin sanoen vuokra ja evättyjen alennusten suuruus ('wet rent'), asettaa vuokralaiset taloudellisesti epäedulliseen asemaan.

(69) Komissio ei kiistä sitä seikkaa, että yrityksen ja (mahdollisen) vuokralaisen todelliset vuokra- (vuokrantarkistus-) neuvottelut käydään varjotuloslaskelman perusteella, jossa otetaan huomioon seuraavat tekijät: tulos, johon pätevän vuokralaisen voidaan odottaa pääsevän; markkina-ala, jolla liike harjoittaa toimintaa; myytävä tuotevalikoima; ostovelvoitteen alaisten tuotteiden hankintaehdot; kiinteistön koko ja kunto; toiminnan laajuus (esimerkiksi baarien lukumäärä).

(70) Osapuolten neuvotteleman sopimusperusteisen vuokran määrittelyn perustana ei automaattisesti käytetä 50 prosentin osuutta jakokelpoisesta voitosta. Markkinoilla vallitsevan vapaan kilpailun seurauksena osapuolet sopivat yleensä vuokrasta, joka on 40–60 prosenttia jakokelpoisesta voitosta.

(71) Tämän arvioinnin tarkoituksena ei kuitenkaan ole kuvailla, kuinka yksittäisistä vuokrista sovitaan, vaan

([15]) Joissakin huomautuksissa asetettiin kyseenalaiseksi se, onko Bassilla tietoja vuokrattujen kiinteistöjen liikevaihdosta. On syytä huomauttaa, että Bass tekee yhdessä vuokralaisen kanssa yksityiskohtaisen arvion kunkin pubin liiketoiminnasta ja että Bassin käytettävissä on siten tärkeitä numerotietoja, joita se myös käyttää. Nämä luvut voidaan myös tarkastaa vertailemalla niitä Bassin itse johtamien pubien joukosta valittujen samanlaisilla markkinasegmenteillä toimivien vastaavanlaisten yritysten tuloslukuihin.

([16]) Tilintarkastaja toimitti oppaan, jossa selitetään, kuinka hän laskisi pubien vuokran. Tilintarkastaja ei kuitenkaan todistanut sitä, että hänen mallinsa kuvastaa avointen markkinoiden todellisia käytäntöjä.

vertailla keskimääräisiä vuokratasoja markkinoiden eriosilla. Vuokran ja liikevaihdon suhdeluvun käyttämisellä tässä analyysissa verrattuna ajateltavissa olevaan menetelmään, joka perustuu eroihin vuokran ja jakokelpoisen voiton keskimääräisessä suhdeluvussa, on se etu, että ensimmäimen menetelmä ei perustu niin useisiin arvioihin muuttuvista tekijöistä. Pubien kustannusrakenteesta ei tarvitse tehdä arvioita, kun käytetään vuokran ja liikevaihdon suhdelukua.

(72) Eri menetelmien tuloksien osalta ei olisi epätavallista todeta, että keskimääräinen ostovelvoitteesta vapaan pubin vuokra prosenttiosuutena tietyn pubin liikevaihdosta on 15 prosenttia ja keskimääräinen jakokelpoinen voitto on 50 prosenttia.

(73) Komission menetelmässä jäljelle jäävän tärkeimmän muuttujan eli sen osalta, että ostovelvoitteesta vapaan pubin vuokraan sovelletaan 15 prosentin suuruista vuokran ja liikevaihdon suhdelukua, komissio turvautuu seuraaviin seikkoihin:

— Fleurets, Chartered Surveyors for Hotel and Licensed Property Valuers ilmoitti Bassille 28 päivänä syyskuuta 1998 päivätyllä kirjeellä, että itsenäisten pubien uusissa vuokrasopimuksissa vuokrat olivat usein 15—18 prosenttia. Tämä vastaa muiden asiantuntijoiden muille kansallisille panimoille antamia arvioita.

— Nämä havainnot tukevat OFT:lle esitettyjä tietoja, joiden mukaan itsenäiset pubit maksavat liikevaihdostaan 2–3 prosenttiyksikköä enemmän vuokraa kuin ostovelvoitteen alaiset panimoiden vuokralaiset ja itsenäisten pubien vuokrat ovat suuruudeltaan noin 14–15 prosenttia liikevaihdosta. Tämän perusteella OFT pystyi raportissaan käyttämään 'vuokratuen' laskentamenetelmän perustana ostovelvoitteen alaisten vuokralaisten todella maksaman vuokran ja arvioidun 14–15 prosentin liikevaihto-osuuden välistä eroa.

(74) Komissio katsoo sen vuoksi, että kaikista edellä esitetyistä syistä vuokraan ja liikevaihtoon perustuva menetelmä sopii ostovelvoitteen alaisten vuokralaisten vuokratuen arviointiin.

(75) Vuokratuen lisäksi Bass on toimittanut komissiolle yksityiskohtaisia tietoja seitsemästä muusta edusta, jotka voidaan ilmaista määrällisesti.

Lisäarvopalvelut

(76) Vakiomuotoisten vuokrasopimusten käyttöönotosta alkaen Bass on tarjonnut vuokralaisilleen suuriin eriin liittyviä osto- ja hankintapalveluja, joiden arvo on lisääntynyt ajan mittaan. Tällaisia lisäarvopalveluja ovat tällä hetkellä lasitavaroista, kaasuntoimituksista, hinnoittelusta, pankkitoiminnoista, vakuutuksista ja maalin hankinnoista myönnettävät alennukset. Bass on laskenut näistä palveluista kertyvän vuosittaisen edun arvioimalla koko tuote- ja palveluvalikoimaa koskevien alennusten ja tarjousten mahdollisen kiinteistökohtaisen arvon olettaen, että vuokralaiset, jotka eivät ole hyödyntäneet tarjottuja palveluja, ovat katsoneet, että Bassin vuokralaisille myönnettävien alennusten avulla avoimilla markkinoilla saavutetaan vastaavia tai parempia hintoja. Tämä mahdollinen kiinteistökohtainen arvo, joka oli vuosien 1994–1995 ja 1995–1996 osalta arviolta 3 054,9 puntaa, kerrotaan tämän jälkeen Bassin omistamien kiinteistöjen määrällä, lukuun ottamatta TAW-sopimusten mukaan vuokrattuja kiinteistöjä.

(77) Lähes kaikki tiedonantoon ilmoituksesta vastanneista huomauttivat tästä kysymyksestä. Monet mallia käyttäneistä totesivat yksinkertaisesti, että näillä palveluilla ei ollut arvoa. Toisissa huomautuksissa todettiin, että parempia ehtoja on lähes aina saatavilla muualta, ja niissä palveluiden arvo ilmoitettiin vähäiseksi (alle 1 punta/tynnyri viime vuosien aikana). Lisäksi tilintarkastaja huomautti, että lihakauppiaiden sekä pakaste-elintarvikkeiden, lasien, perunalastujen ja pähkinöiden toimittajien nimiä voi saada ilmaiseksi useimmista paikallisista anniskelupaikkojen liitoista (Licence Victualler's Association). Eräs vuokralainen väitti, että vuokralaiset voisivat saada parempia alennuksia kaikista hankintaeristä Scottish Licensed Trade Consultants -nimiseltä ryhmältä.

(78) Komissio myöntää, että voi olla mahdollista neuvotella erikseen Bassin ehtoja paremmat ehdot samalta tavarantoimittajalta. Vaikka tämä pitäisikin paikkansa kaikkien hankintaerien suhteen, se tosiseikka, että ostohalukas vuokralainen voi aloittaa hintaneuvottelut suuren pubin kanssa neuvotellun hinnan pohjalta, on jo sinänsä etu ([17]).

(79) Edellä kuvaillussa lisäarvopalvelujen sisältämän edun laskentamenetelmässä verrataan Bassin ehtoja saman tavarantoimittajan tukkuhintoihin. Tällöin saadaan selville se etu, jonka yksittäinen vuokralainen saa, jos hän ei aktiivisesti hae parempia ehtoja/palveluja ja ostaa julkaistun hintalistan mukaan. Komissio myöntää, että vähintään huomattava osa vuokralaisista etsii aktiivisesti edullisempia kauppoja, ainakin joidenkin tärkeimpien pubitoiminnan kustannuserien suhteen. Toisaalta noin 500 vuokralaista on hankkinut tarjottuja laseja, 400 on käyttänyt tarjottuja pankkipalveluja, 1 267 on käyttänyt tarjottuja

([17]) Yrityshakemistojen osalta on todettava, että kaikki yritykset voivat listautua tällaisiin hakemistoihin eikä se ole minkäänlainen osoitus palvelun laadusta. On totta, että jotkin tavarantoimittajista ovat anniskelukaupan alalla hyvin tunnettuja nimiä. Tällaisten yritysten kohdalla suurin etu on se, että vuokralainen saa Bassin itse johtamille pubeille neuvoteltuun hintaan perustuvan alennushintaisen tarjouksen.

hinnoittelu- ja vakuutuspalveluja ja 200 on hankkinut tarjottua kaasua.

(80) Edellä esitettyjen 'lisäarvopalveluja' koskevien seikkojen perusteella komissio katsoo, että Bassin laskemaa ja tiedonannossa ilmoituksesta esitettyä edun arvoa olisi alennettava sen huomioon ottamiseksi, että huomattava osa vuokralaisista etsii aktiivisesti tavarantoimittajan tarjoamia listahintoja halvempia tuotteita, kuten johdanto-osan 79 kappaleessa todetaan. Koska näitä tarjouksia käytetään kuten edeltävässä kappaleessa mainitaan, arvoa olisi alennettava maltillisesti. Pienentääkseen tämän vuoksi mahdollista virhemarginaalia mahdollisimman paljon ja ottaen kaikki näkökohdat huomioon varovaisen arvioinnin mahdollistamiseksi komissio käyttää tämän 'tasoitusedun' arvoa arvioidessaan perustana arvoa, joka on 25 prosenttia pienempi kuin Bassin ilmoittamat ja tiedonannossa ilmoituksesta mainitut edut. Lisäarvopalveluja koskevat taulukon 3 luvut (puntaa/tynnyri) on muutettu vastaavasti.

Investoinnit

(81) Ostovelvoitteiden alaisessa kiinteistössä yhdessä vuokralaisen, TAW-sopimusvuokralaisia lukuun ottamatta, kanssa toteutetusta investoinnista saatu etu on laskettu viideltä vuodelta vähentämällä vuokrankorotukset kokonaiskustannuksista, joihin sisältyvät myös Bassin rahoittamasta ulkopuolisesta konsultoinnista ja hankkeen valvonnasta aiheutuneet kustannukset.

(82) Mallin mukaan huomautuksia esittäneet vuokralaiset ja entiset vuokralaiset väittävät yleensä, että koska korjausvelvollisuus on vuokralaisilla, ne toteuttavat kaikki investoinnit. Niinpä malliin perustuvissa huomautuksissa päätellään, että Bass ei osallistu investointeihin.

(83) Tilintarkastajan lausuntoa perustanaan käyttävät vuokralaiset väittävät, että Bassin tekemät investoinnit liittyvät yleensä kiinteistön laajentamiseen ja parantamiseen, koska vuokrasopimuksen mukaan itse rakennus on vuokralaisen vastuulla. Niiden mukaan Bass väittää investoivansa useisiin pubeihin summia, joita sen seuraavien viiden vuoden aikana saamien vuokratulojen aktivoitu nousu ei kata (tämä vuokratulojen nousu jatkuu senkin jälkeen).

(84) Tilintarkastaja ja hänen lausuntoaan perustanaan käyttävät vuokralaiset väittävät, että Bass on lisännyt investointeja koskeviin lukuihin tyhjistä pubeista aiheutuneet vuokratulojen menetykset. Lisäksi ne väittävät, että vuokrasopimusten sisältämä lauseke vuokrien tarkistamisesta ainoastaan ylöspäin varmistaa kaikkina tulevina vuosina vuokran korotukset.

(85) On tietysti totta, että vuokrankorotus koskee yli viiden vuoden pituista aikaa, mutta niin koskee vuokralaisen investoinnista saama hyötykin. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen vuokralaista koskee Englannissa ja Walesissa vuokraturva, jollei Bass ([18]) halua itse käyttää liiketilaa.

(86) Bass ei ole laskenut mukaan tyhjien pubien kunnostamisessa käytettyjä rahamääriä. Komissiolle toimitetut luvut koskivat nimenomaan vuokralaisten liiketoiminnan kasvua. Bassilla on kaikkia investointeja koskeva ohjelma ja yhteinen investointiohjelma, kuten tiedonannossa ilmoituksesta todetaan.

Korjaukset

(87) Kyse on vuokraan sisältymättömien Bassin rahoittamien korjausten arvosta nykyisille vuokralaisille, TAW-sopimusvuokralaisia lukuun ottamatta. Näiden korjausten tarkoituksena on joko tukea investointia tai rahoittaa lakimääräisiä vaatimuksia, anniskelulupahakemuksia ja muita väistämättömiä menoja.

(88) Tilintarkastajan lausuntoa käyttävät vuokralaiset ja kyseinen tilintarkastaja väittävät, että useimpiin vuokrasopimuksiin sisältyy täysi korjausvelvollisuus. Bass maksaisi yleensä korjaukset ainoastaan lyhytaikaisissa vuokrasopimuksissa ja Tenancy at Will -vuokrasopimuksissa, jossa vastuu itse rakennuksesta säilyy Bassilla. Bassin velvollisuutena on kunnostaa kiinteistö ennen vuokrausta tai alentaa vuokraa niin, että kyseinen vuokralainen voi toteuttaa kunnostustyöt. Mallia käyttäneet muut nykyiset ja entiset vuokralaiset väittävät, että tällaisia korjauksia ei ole tehty.

(89) Vastauksena tähän on syytä huomauttaa, että etu on olemassa silloin, kun töistä ei ole määrätty vuokrasopimuksen ehdoissa ja kun Bass ei saa rahamääriä takaisin vuokrankorotusten muodossa.

"Support Franchise"

(90) Bass on vuodesta 1994 tarjonnut määrättyjä yritystoiminnan suunnitteluun, suorituskyvyn arviointiin sekä kehittämiseen liittyviä palveluja ilmaiseksi vuokralaisille, jotka ovat lokakuuhun 1996 asti käyttäneet Support

([18]) Katso johdanto-osan 9 kappale: 9 päivästä huhtikuuta 1998 alkaen kyseessä on Punch Taverns Limited.

Franchise -järjestelmää. Tilivuoden 1995–1996 loppuun mennessä mainittuun järjestelmään oli liittynyt noin 669 Bassin vuokrapubia, joiden liikevaihto kasvoi keskimäärin 0,93 prosenttia tynnyrien määrässä ilmaistuna, samalla kun muiden pubien vastaava liikevaihto laski 2,33 prosenttia. Bass on arvioinut, että tähän järjestelmään liittyneen tyypillisen vuokralaisen nettovoitto kasvoi keskimäärin 2 585 puntaa tilivuonna 1995–1996. Mainittuun järjestelmään liittymisestä aiheutuneen nettovoiton arvioitu kokonaiskasvu on näin ollen 1,7 miljoonaa puntaa eli 4,50 puntaa tynnyriä kohden, jos luku jaetaan vuokralaisille toimitettujen tynnyreiden kokonaismäärällä.

(91) Muutamassa huomautuksessa asetetaan kyseenalaiseksi menetelmä, jota on käytetty Support Franchise -järjestelmästä saadun hyödyn laskemisessa. Erityisesti niissä väitetään, että komissio ei ole pystynyt arvioimaan, johtuuko tynnyrimäärän kasvu Support Franchise -järjestelmästä, koska se voi johtua esimerkiksi investoinneista, joista vuokralainen maksaa vuokrankorotusten muodossa. Vuokralaiset ja tilintarkastaja asettavat myös kyseenalaiseksi Bassin toimittamat luvut, jotka koskevat tavanomaisen vuokralaisen nettovoiton keskimääräistä kasvua, koska se on niiden mielestä ilmoitetun 2 585 punnan sijasta ennemminkin 775 puntaa vuodessa. Lisäksi on otettava huomioon, että järjestelmään osallistumattomissa pubeissa myyty tynnyrimäärä on laskenut 2,93 prosenttia. Tämä johtaa liikevaihdon pienentymiseen ja voiton pienentymiseen 2 639 punnalla. Sen vuoksi vuokralaiset ja tilintarkastaja väittävät, että myyty tynnyrimäärä laskee yhteensä 2 283 tynnyriä, minkä vuoksi Bassin vuokralaiset eivät hyödy järjestelmästä.

(92) Komissio on tarkastellut Support Franchise -järjestelmästä saadun hyödyn laskennassa käytettyjä eri menetelmiä ja päätellyt, että volyymin ja voiton kasvu oli yksinkertaisin ja tilastollisesti tarkin menetelmä keskimääräisten arvojen laskemiseksi. Mahdollinen kaksinkertainen laskeminen ei ole tilastollisesti merkittävää. Support Franchise -järjestelmään osallistuvien vuokralaisten ja sen ulkopuolelle jääneiden investoinneista hyötyneiden vuokralaisten määrät ovat samankaltaiset. Näiden liikkeiden investointiprofiilien välillä ei ole suurta eroa. Muut hyödyn laskemisessa käytettävät menetelmät johtaisivat vastaavanlaisiin tuloksiin.

(93) Komission käyttämät tiedot perustuvat todellisiin tuloihin, minkä vuoksi komissio katsoo, että tavanomaisen vuokralaisen nettovoiton keskimääräistä kasvua koskevat laskelmat ovat oikeita. Support Franchise -järjestelmää koskevat tiedot osoittavat, mitä hyötyä vuokralaiselle voi olla järjestelmään osallistumisesta. On väärin ottaa huomioon niiden vuokralaisten arvioitu tynnyrimäärän lasku, jotka eivät ole liittyneet järjestelmään.

Suora toimintatuki

(94) Bass on arvioinut, että suoran toimintatuen arvo ja hyöty on kutakin vuokralaista kohti kunakin selvityksen kattamana vuotena 75 prosenttia kaikkien niiden Bass Lease Companyn työntekijöiden palkkiokustannuksista (palkat sekä edut ja kulut), jotka osallistuvat suoraan vuokralaisten yritystoiminnan tukemiseen ja kehittämiseen. Tällaisia työntekijöitä ovat yritysjohtajat ja ylemmät toimihenkilöt, yritysten kehitysjohtajat, kiinteistöpäälliköt, kiinteistönarvioijat ja työntekijät, jotka vastaavat catering-toiminnasta, vuokralaisten kouluttamisesta, vuokrasopimusten siirroissa avustamisesta, myynninedistämisestä ja pr-toiminnasta.

(95) Malliin perustuvissa huomautuksissa on yleensä väitetty, että Bassin tarjoamasta suorasta toimintatuesta ei ole hyötyä.

(96) Vuokralaisten muissa huomautuksissa todetaan, että tiedonannossa ilmoituksesta mainitut Bassin työntekijät suojelevat Bassin etuja. He valvovat ostovelvoitetta ja vuokrasopimusta. Bassille vuokrapubien pitämisestä aiheutuvia käyttökustannuksia ei voida pitää ostovelvoitteiden alaisten vuokralaisten saamana etuna.

(97) Tilintarkastaja ja muutama vuokralainen väittävät lisäksi, että vuokralaisten olisi viisainta hankkia asiantuntijapalvelut riippumattomalta taholta, jolloin ne maksavat niistä vähemmän ja hyötyvät ammatinharjoittajan vastuuvakuutuksesta, jota Bass ei voi tarjota, koska se olisi vastoin sen asemaa vuokranantajana. Bassin palkkaama kiinteistönarvioija pyrkii turvaamaan oman työpaikkansa myös tulevaisuudessa kiirehtimällä työn toteuttamista vuokralaisen kustannuksella, vaikka työ voitaisiin tehdä paljon taloudellisemmallakin tavalla.

(98) Komissio on laskenut suorasta toimintatuesta saadun hyödyn ottaen huomioon kaikki Bass Lease Companyn työntekijät, jotka osallistuvat vuokralaisen liiketoimintaan. Ylemmät toimihenkilöt vastaavat ensisijaisesti vuokralaisen ja Bass Lease Companyn välisestä kommunikoinnista. Saatujen huomautusten vuoksi komissio pyysi Bassia toimittamaan esimerkkinä toimenkuvauksen, jossa määritellään näiden ylempien toimihenkilöiden tehtävät ja kunkin tehtävän toteuttamiseen käytetty tuntimäärä ja prosenttiosuus ajankäytöstä. Tämän perusteella komissio on varovaisesti arvioinut, että vähintään 68 prosenttia näiden ylempien toimihenkilöiden työajasta käytetään vuokralaisten hyväksi työskentelyyn. Taulukon 3 luvut (puntaa/tynnyri) on laskettu uudelleen tämän perusteella.

Perustamiseen ja kehittämiseen liittyvät kustannukset

(99) Bass tukee uusia vuokralaisia toimittamalla heille alan kirjallisuutta ja arviointitaulukkoja ja vastaamalla uusiin

aloitteisiin liittyvistä kehitys-, hallinto- ja painatuskuluista sekä koulutuskuluista. Vanhoja vuokralaisia tuetaan vuosittain myönnettävillä tunnustuspalkinnoilla.

(100) Malliin perustuvissa huomautuksissa todetaan yleensä, että tästä ei koidu mitään etua. Tämän väitteen tueksi ei ole esitetty todisteita.

(101) Muutaman osapuolen huomautuksissa väitetään, että suurin osa vuokranantajan kustannuksista aiheutuu vuokrasopimuksen tekohetkellä. Se on ainutkertainen kustannus eikä sitä pitäisi laskea tynnyrikohtaiseen kustannushyötyyn. Tämä kustannus aiheutuu Bassille siitä, että se yrittää yhtenäistää vuokrakiinteistöjen toimintaa.

(102) Bass on oletetusti väittänyt valmistavansa arviointitaulukkoja ja vastaavansa uusiin aloitteisiin liittyvistä painatuskuluista ja vuotuisista tunnustuspalkinnoista aiheutuvista kuluista. Nämä ovat sellaisia kustannuksia, jotka Bassin kuuluu kantaa vuokranantajana ja panimona.

(103) On todettava, että huomautuksissa esitettyjä väitteitä ei tuettu todisteilla. On selvää, että nämä kustannukset eivät aiheudu pyrkimyksestä yhtenäistää Bassin vuokrakiinteistöjen liiketoiminta. Lisäksi nämä kustannukset kuuluvat tavallisesti vuokralaiselle eivätkä vuokranantajalle kuten tilintarkastaja väittää. Kun väitetään, että nämä kustannukset ovat kertaluonteisia, ei myöskään oteta huomioon jatkuvan kehittämisen ja koulutuksen merkitystä.

Myynninedistäminen

(104) Vakiomuotoisen vuokrasopimuksen käyttöönotosta alkaen Bass on tarjonnut määrätynlaisia myynninedistämis- ja markkinointipalveluja, jotka ovat olleet yksinomaan sen sopimusvuokralaisten saatavilla kansallisella, alueellisella tai paikallisella tasolla. Tällaisen myynninedistämisen tarkoituksena on kasvattaa yksittäisen vuokralaisen liikevaihtoa.

(105) Malliin perustuvissa huomautuksissa vuokralaisten näistä myynninedistämispalveluista saama hyöty on arvioitu nollaksi.

(106) Muutaman osapuolen esittämissä huomautuksissa on väitetty, että kaikkien valmistajien yleisenä käytäntönä on tarjota jälleenmyyjille myynninedistämispalveluja tuotteidensa suosion lisäämiseksi. Niinpä väitetään, että on väärin ottaa myynninedistämispalvelut huomioon komission suorittamassa arvioinnissa.

(107) Vastauksena tähän komissio huomauttaa, että kuten tiedonannossa ilmoituksesta todetaan, analyysissä huomioon otetut myynninedistämis- ja markkinointipalvelut ovat ainoastaan Bassin vuokralaisten saatavilla. Komission Bassilta saamien tietojen mukaan jotkin niistä vuokralaisista, jotka ovat valittaneet asiasta, ovat itse asiassa ottaneet vastaan myynninedistämismateriaalia, johon on sisältynyt ilmaisia tuotteita, ja joitakin tuotetarjouksia on tarjottu myös viikoittaisella puhelinmyynnillä.

(108) Hintaeron ja tasoitusetujen arvioinnin tulokset näkyvät seuraavasta taulukosta:

Taulukko 3

Hintaero ja tasoitusedut

(GBP)

	1990/1991	1991/1992	1992/1993	1993/1994	1994/1995	1995/1996	1996/1997
Hintaero	19	22	26	35	41	45	48
Vuokratuki	16	15	19	23	22	22	24
Lisäarvopalvelut	2	2	2	3	7	7	11
Investoinnit	0	0	0	0	1	3	1
Korjaukset	2	4	1	1	1	2	0
Support Franchise	0	0	0	0	4	5	4
Suora toimintatuki	2	2	3	3	5	4	5
Aloituskulut	0	0	0	1	1	1	0
Myynninedistäminen	0	1	2	2	3	4	5
Päätelmä	3	1	1	−2	3	3	2

(109) On myös muita mahdollisia tasoitusetuja, joita ei mainita taulukossa 3. Jäljempänä kuvailtuja tasoitusetuja ei ollut välttämätöntä laskea mukaan, koska edellä tarkastellut tasoitusedut korvaavat reilusti hintaeron.

(110) Bass tarjoaa täydentävää tukea ja etuja rahoittamalla vaikeuksissa olevien vuokralaisten kalustehankintoja, järjestämällä pr-tapahtumia ja ylläpitämällä tukirahastoa. Vuoden 1994 loppupuolelle asti Bass järjesti oikeudellista neuvontaa, joka oli tarkoitettu sen olemassa oleville ja potentiaalisille vuokralaisille. Muutamissa huomautuksissa todettiin, että oikeudelliselle neuvonnalle ei ollut tarvetta, koska alansa hallitseva vuokralainen pystyy noudattamaan vuokrasopimuksen sisältämiä oikeudellisia velvollisuuksia. Lisäksi huomautettiin, että Bassin ei tulisi neuvoa omia vuokralaisiaan oikeudellisissa kysymyksissä, jotka voivat johtaa eturistiriitoihin. On kuitenkin huomattava, että Bassin liiketoimintayksikkö ja oikeudellista neuvontaa tarjoava yksikkö olivat toisistaan erillisiä.

(111) Lisäksi Bassin vuokralaisten oluen myynnistä saamien voittojen heilahtelu on vähäisempää, koska niiden olutta koskeva voittomarginaali on kapeampi kuin itsenäisten pubien voittomarginaali, mikä alhaisempiin kiinteisiin kustannuksiin (vuokra) yhdistettynä vähentää Bassin vuokrapubiin tehdyn investoinnin riskiä.

II OIKEUDELLINEN ARVIOINTI

A 81 ARTIKLAN 1 KOHTA

1. *Merkitykselliset markkinat*

1.1 **Merkitykselliset tuotemarkkinat**

(112) Merkityksellisille tuotemarkkinoille kuuluvat periaatteessa kaikki tuotteet ja palvelut, joita kuluttaja pitää niiden ominaisuuksien, hinnan tai käyttötarkoituksen perusteella jokseenkin toisiaan korvaavina ([19]). Yhteisöjen tuomioistuin on todennut Delimitis-tuomiossa ([20]), että merkitykselliset markkinat määritellään yleensä kyseessä olevan taloudellisen toiminnan luonteen perusteella, tässä tapauksessa oluen myynti. Olutta myydään sekä vähittäiskaupan kautta että anniskelutilojen kautta. Kuluttajan kannalta viimeksi mainittu ala, joka koostuu erityisesti pubeista ([21]) ja ravintoloista, voidaan erottaa vähittäiskaupan alasta sen perusteella, että oluen myynti pubeissa ei käsitä pelkästään tuotteen ostoa vaan siihen liittyy myös palvelujen tarjonta, ja että oluen kulutus pubeissa ei olennaisesti riipu taloudellisista näkökohdista. Pubimyynnin erityisluonne on lähtöisin siitä, että panimot järjestävät tälle alalle erityisen jakelujärjestelmän, joka vaatii erityislaitteita, ja että alan hinnat ovat yleensä korkeammat kuin vähittäiskaupassa.

(113) Yhdistyneen kuningaskunnan erityisen anniskeluoikeusjärjestelmän vuoksi on selvennettävä, mitkä anniskeluoikeuksien kolmen perusryhmän (katso johdanto-osan 25 kappale) osista kuuluvat "pubien ja ravintoloiden" muodostamille merkityksellisille tuotemarkkinoille. Tässä yhteydessä viitataan asetusta (ETY) N:o 1984/83 koskevan tiedonannon 43 kohtaan, jossa todetaan, että "anniskelutilojen" käsite kattaa kaikki anniskeluoikeuden omistavat tähän tarkoitukseen käytetyt tilat. Se kattaa myös yksityiset klubit. Tämä on ymmärrettävää, koska kaikille näille liikkeille, mukaan lukien rajoitetut anniskeluoikeudet omistavat liikkeet, on yhteistä se, että juomat ostetaan paikan päällä kulutusta varten ja että tarjottu palvelu muodostaa tärkeän tekijän. Komissio myöntää, että klubeissa oluen hinta, joka joulukuussa 1994 oli noin 82—83 prosenttia pubien hinnasta, on alhaisempi kuin pubeissa perittävä hinta ([22]). Tämä kuvastaa kuitenkin suurelta osalta sitä, että nämä klubit eivät tavoittele voittoa. Palvelutekijän vuoksi klubeissa perittävä hinta on kuitenkin korkeampi kuin supermarketeissa perittävä hinta. Lisäksi koko anniskelumyynnin, mukaan lukien klubit, erityinen jakelujärjestelmä on sama: erityislaitteet tynnyristä myyntiä varten, panimoiden listahinnat oluelle ja lainat, joihin liittyy ostovelvoitteita.

(114) Tämän perusteella merkitykselliset markkinat käsittävät oluen jakelun anniskelupaikoille (anniskelumarkkinat kokonaisuudessaan). Kuten Delimitis-tuomiossa ([23]) todetaan, tähän ei vaikuta se, että anniskelu- ja vähittäismyynnin välillä on tiettyä päällekkäisyyttä silloin, kun uudet kilpailijat pystyvät tekemään tavaramerkkinsä tunnetuiksi vähittäiskaupassa ja käyttämään niiden mainetta hyväksi anniskelumarkkinoille pääsemiseksi.

1.2 **Merkitykselliset maantieteelliset markkinat**

(115) Oluen anniskelupaikoille myynnin puolueettomat kilpailuolosuhteet kysynnän ja tarjonnan suhteen vaihtelevat huomattavasti yhteisön eri osissa. Kuten yhteisöjen tuomioistuin on todennut Delimitis-tuomion 18 kohdassa,

([19]) Asia 27/76, United Brands, Kok. 1978, s. 207, 12 kohta.

([20]) Asia C-234/89, Stergios Delimitis v. Henninger Bräu, Kok. 1991, s. I-935, 16 kohta.

([21]) Tuomion saksankielisessä (oikeudenkäyntikieli) toisinnossa käytetään termiä "Schwankwirtschaften". Ranskankielisessä toisinnossa käytetään termiä "cafés"; ranska on tuomioistuimen työskentelykieli.

([22]) Otteet Stats MR:n vähittäishintoja koskevasta tutkimuksesta, jonka kansallinen panimo on toimittanut OFT:lle.

([23]) Ks. alaviite 20, tuomion 17 kohta.

useimmat oluen toimitussopimukset ovat edelleen kansallisia. Tämän vuoksi sovellettaessa yhteisön kilpailusääntöjä sopimukseen on otettava huomioon anniskelupaikoille tarkoitetun oluen jakelumarkkinat Yhdistyneessä kuningaskunnassa.

(116) Yhdistyneen kuningaskunnan markkinat eroavat myös muiden jäsenvaltioiden olutmarkkinoista olutmääräysten (johdanto-osan 18 kappale), tynnyrioluen suuren kulutuksen (johdanto-osan 21 kappale), panimojohtoisten pubien olemassaolon (johdanto-osan 24 kappale), pubeja koskevien anniskelumääräysten (johdanto-osan 25 kappale) ja tarjottujen olutlajien moninaisuuden (johdanto-osan 43 kappale) vuoksi.

2. ***Yritysten välinen sopimus***

(117) Bass ja vuokralaiset ovat 81 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja yrityksiä.

(118) Yksittäiset Bassin ja kunkin vuokralaisen väliset vuokrasopimukset, jotka ovat samanmuotoisia kuin edellä kuvaillut vakiosopimukset, ovat 81 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja sopimuksia.

3. ***Merkittävimpien rajoitusten kilpailua rajoittava vaikutus***

3.1 **Merkittävimpien rajoitusten kuvaus ja luonne**

(119) Vuokrasopimusten kaltaisia oluentoimitussopimuksia luonnehditaan yleensä viittaamalla yksinostovelvoitteeseen, jota yleensä tuetaan kilpailukiellolla ([24]). Nämä lausekkeet on muotoiltu vuokrasopimuksessa seuraavalla tavalla (johdanto-osan 43 ja 44 kappale):

— vuokralaisen on ostettava Bassilta tai sen nimeämältä toimittajalta eikä muulta henkilöltä tai yritykseltä kaikki sopimuksessa mainitut oluet (lukuun ottamatta vierasolutlauseketta), jotka hän tarvitsee myyntiin tiloissaan; käytännössä panimo voi vapaasti lisätä hinnastoonsa merkkejä taikka korvata tai poistaa siinä olevia merkkejä (yksinostovelvoite),

— vuokralainen ei saa myydä tiloissa tai asettaa näytteille taikka tuoda tiloihin myyntitarkoituksessa a) olutta, joka on samaa lajia kuin sopimuksessa mainittu olut, mutta jota Bass tai sen nimeämä toimittaja ei toimita; tai b) mitään muuta olutta, ellei i) sitä ole pakattu pulloihin, tölkkeihin tai muihin pieniin pakkauksiin tai ellei ii) se ole tynnyriolutta, jonka myynti tynnyrioluena on tavanomaista taikka tarpeen vuokralaisen asiakkaiden riittävän kysynnän tyydyttämiseksi (kilpailukielto).

(120) Voidaan havaita, että tiettyjä olutlajeja koskevan nimenomaisen kilpailukiellon lisäksi yksinostovelvoite on muotoiltu siten, että se sisältää epäsuorasti kilpailukiellon sanamuodolla ”sopimuksessa mainitut oluet”.

(121) Yksinostovelvoitteen vuoksi vuokralaiset eivät voi hyväksyä muiden toimittajien tarjoamia sopimuksessa määriteltyjä tuotteita. Vuokralaiset eivät voi hyötyä kilpailusta panimon ja muiden oluen tukkukauppiaiden välillä, jotka tarjoavat samoja tavaramerkkejä (tavaramerkin sisäisen kilpailun rajoittaminen).

(122) Nimenomainen ja hiljainen kilpailukielto, joka koskee sopimuksessa määriteltyjä olutlajeja, toisin sanoen vuokralaisten kieltäminen ostamasta sopimuksessa mainitun olutlajin muita merkkejä muilta oluen tuottajilta, rajoittaa merkkien välistä kilpailua. Niiden olutlajien ostamista, joita ei määritellä sopimuksessa, koskevat sopimusmääräykset asettavat vuokralaisille tiettyjä hallinnollisia rajoituksia, mutta eivät todella rajoita heidän kykyään tarjota tällaisia sopimuksessa mainitsemattomia olutlajeja tiloissaan. Sen vuoksi näillä lausekkeilla ei ole kilpailua rajoittavaa vaikutusta.

3.2 **Kilpailun rajoittaminen**

(123) Sen jälkeen kun on todettu panimoiden vuokrasopimusverkoston aikaansaaman kilpailun rajoittumisen luonne, on tutkittava, kuinka sopimukset vaikuttavat vähittäiskauppiaisiin ja tavarantoimittajiin merkityksellisillä markkinoilla ([25]).

(124) Asiassa Brassene De Haecht v. Wilkin ([26]) yhteisöjen tuomioistuin katsoi, että oluentoimitussopimuksen vaikutuksia on arvioitava siinä taloudellisessa ja oikeudellisessa yhteydessä, jossa ne esiintyvät ja jossa ne voisivat yhdessä muiden kanssa vaikuttaa kumulatiivisesti kilpailuun. Sen vuoksi on ensin välttämätöntä arvioida kaik-

([24]) Ks. alaviite 20, tuomion 10 kohta.

([25]) Ks. myös Delimitis-tuomion 13 kohta: Jos tällaisten (oluen yksintoimitus-) sopimusten tavoitteena ei ole kilpailun rajoittaminen 81 artiklan 1 kohdassa tarkoitetulla tavalla, on kuitenkin välttämätöntä varmistaa, onko niiden vaikutuksena kilpailun estäminen, rajoittaminen tai vääristäminen.

([26]) Asia 23/67, Kok, 1967, s. 407.

kien Yhdistyneessä kuningaskunnassa sovellettavien sopimusten kokonaisvaikutus. Edellä mainitun tuomion mukaan useiden samanlaisten sopimusten kumulatiivinen vaikutus muodostaa kuitenkin yhden tekijän useista arvioitaessa mahdollista kilpailun estymistä, rajoittumista tai vääristymistä ([27]).

3.2.1 *Useiden samanlaisten sopimusverkostojen kumulatiivinen vaikutus*

(125) Tämän arvioinnin tarkoituksena on mitata Yhdistyneen kuningaskunnan anniskelumarkkinoiden sulkemisen aste ja määritellä siten, kuinka korkeat markkinoille pääsyn esteet ovat kaikkien panimoiden sopimusverkostojen kumulatiivisen vaikutuksen seurauksena muiden kotimaisten tai ulkomaisten panimoiden edessä, jotka aikovat tulla itsenäisesti anniskelumarkkinoille. Toisin sanoen on arvioitava, voivatko muut panimot saada loppukuluttajia asiakkaikseen itse määrittelemillään kilpailuedellytyksillä ([28]).

(126) Koska Bass teki vuokrasopimuksista ilmoituksen saadakseen niille poikkeusluvan, joka on voimassa sopimusten tekopäivästä alkaen, arvioinnin on alettava vuodesta 1991, jolloin vuokrasopimukset otettiin käyttöön.

(127) Panimoiden sopimusverkostojen aikaansaama markkinoiden sulkeminen on eri muotoista. Ensiksi Yhdistyneen kuningaskunnan panimot ovat integroituneet vertikaalisesti vähittäiskaupan tasolle. Tämä vertikaalinen integroituminen tapahtuu siten, että panimot johtavat itse pubeja ja vuokraavat omistamiaan pubeja. Lisäksi on myös "vertikaalisia sopimuksia" kahdella tasolla: joko vähittäiskaupan liikkeiden kanssa tehtyjä lainasopimuksia ja tukkukaupan tasolla on itsenäisten tukkukauppiaiden, panimotoimintaa harjoittamattomien pubiketjujen tai muiden tukkukauppaa harjoittavien panimoiden kanssa tehtyjä "sitovia" toimitussopimuksia eli sopimuksia, jotka sisältävät muun muassa yksinosto-, vähimmäisosto- ja varastointivelvollisuuksia.

(128) Taulukosta 2 (johdanto-osan 26 kappale) näkyy, että ostovelvoitteiden alaisten ja panimoiden itse johtamien pubien myynnin osuus anniskelumyynnistä oli vuonna 1985 noin 55 prosenttia. Lainasopimuksilla katettiin lisäksi 22 prosenttia anniskelumarkkinoista kyseisenä vuonna. Koska Yhdistyneen kuningaskunnan oluen anniskelumarkkinoilla tapahtui vain vähän muutoksia ennen olutmääräyksiä, vuoden 1990 tietojen katsotaan kuvaavan ainakin vuosia 1985—1989. Vuonna 1990 olutmääräyksiä ei ollut vielä pantu kokonaan täytäntöön, minkä vuoksi arviolta yhä noin 70 prosenttia oluen kulutuksesta Yhdistyneen kuningaskunnan anniskelumarkkinoilla tapahtui panimoihin sidoksissa olevissa liikkeissä, vaikka tilanne alkoikin muuttua edellisiin vuosiin verrattuna.

(129) Vuonna 1997, joka on viimeinen vuosi, jolta tällaisia tietoja on käytettävissä, panimoiden vuokraamien ostovelvoitteiden alaisten ja niiden itse johtamien pubien osuus kokonaismyynnistä oli 27,2 prosenttia. Lainasopimusten osuus oli 18,1 prosenttia. Määrittelemätöntä osuutta lainasopimuksen tehneiden pubien myymästä oluesta ei ole toimitettu sopimuksessa olevan sitovan velvoitteen perusteella, jonka mukaan pubin on ostettava tietty määrä olutta lainan antavalta panimolta (katso johdanto-osan 28 kappale) ([29]). Todennäköisesti kuitenkin vähintään 10 prosenttia myydystä oluesta toimitetaan tällaisen sitovan ostovelvoitteen perusteella. Sen vuoksi on pääteltävä, että Yhdistyneen kuningaskunnan panimoiden sopimuksilla sitoma osuus myynnistä on enintään 45,3 prosenttia (mutta todennäköisimmin vähintään 37 prosenttia). Tämä osuus vie toisilta panimoilta mahdollisuuden päästä suoraan vähittäiskaupan tasolle Yhdistyneen kuningaskunnan anniskelumarkkinoilla.

(130) On esitetty, että sen jälkeen kun olutmääräykset tekivät mahdolliseksi lainasopimuksen päättämisen kolmen kuukauden irtisanomisajalla, tällaisten sopimusten ei pitäisi enää katsoa estävän markkinoille pääsyn mahdollisuuksia.

(131) Komissio myöntää, että yksittäinen pääsy lainasopimuksen tehneisiin liikkeisiin ei ole aina mahdotonta, koska on olemassa tuntematon määrä lainasopimuksia, joihin ei sisälly yksinoikeuksia ([30]). Muiden panimoiden mahdollisuudet tavoittaa loppukuluttaja suoraan kyseisen panimon itse määrittelemillä kilpailuedellytyksillä ovat kuitenkin rajoitetut yksinoikeuksia sisältämättömien lainasopimusten perusteella toimitettujen määrien vuoksi.

(132) Komissio myöntää myös, että olutmääräykset helpottavat lainasopimuksen päättämistä. Keskimääräinen neljän vuoden kesto osoittaa kuitenkin, että sopimussuhde ei

([27]) Ks. alaviite 20, tuomion 14 kohta.

([28]) Kilpailupolitiikan osalta tärkeimmät tekijät koskevat tavanomaista markkinointia ("above the line" vastakohtana "below the line" -markkinoinnille, joka on enemmän myyntipaikalla tapahtuvaa markkinointia): näitä tekijöitä ovat: tavaramerkin yleinen asemointi (mukaan lukien hinnoittelu), yleinen markkinointipolitiikka (mainontastrategia, kansallinen mainonta, myynninedistäminen).

([29]) Lainasopimuksessa määritellyn ostovelvoitteen ja todellisen ostomäärän välistä kiinteää yhteyttä ei voida kiistää. Paras todiste tästä yhteydestä on se, että panimot eivät pysty erottamaan näitä kahta sisäisessä kirjanpidossaan.

([30]) Pääsy voitaisiin käytännössä tehdä mahdottomaksi useilla lainoilla, joihin ei liity yksinoikeuksia.

ole tilapäinen. Lisäksi panimon, joka haluaa aloittaa itsenäisesti toimitukset lainasopimuksen tehneelle pubille, on tarjottava pubille rahoitus ensimmäisen lainan takaisinmaksamista varten (useimmiten tekemällä uusi lainasopimus). Näiden panimoiden välinen kilpailu ei siten rajoitu oluen laatuun ja (suoraan) hintaan, vaan myös toisen panimon on tarjottava lainasopimuksia. Lisäksi on syytä huomauttaa, että itsenäinen toimitusten aloittaminen lainasopimuksen tehneelle pubille on mahdollista vain panimolle, joka tarjoaa kaikkia tai lähes kaikkia olutlajeja, joita pub tarjoaa asiakkailleen, koska muuten lainan kaikki rahoituskustannukset olisi saatava takaisin yhden merkin (tai vähäisen merkkimäärän) myynnillä.

(133) Sitä ei kiistetä, että muut panimot voivat päästä myös *välillisesti* markkinoille, jos panimo/tukkukauppias, joka sitoo liikkeen itseensä (vuokra- tai lainasopimuksella), on valmis toimittamaan näille liikkeille muiden panimoiden olutta. Markkinoiden sulkemista koskeva arviointi kuitenkin keskittyy muiden panimoiden mahdollisuuksiin päästä markkinoille **itsenäisesti**, mikä ei ole seurausta nykyisten kilpailijoiden horisontaalisesta yhteistyöstä. Tällainen yhteistyö voi rajoittaa kyseisten panimoiden merkkien välistä kilpailua, ja panimo päästää toisen panimon oluen liikkeisiinsä vain, kun se on sen etujen mukaista.

(134) Sen osuuden lisäksi, minkä Yhdistyneen kuningaskunnan panimoista suoraan riippuvaiset anniskelupaikat (panimoiden itse johtamat ja niiden vuokraamat pubit sekä lainasopimuksen panimon kanssa tehneet pubit) myyvät, on otettava huomioon se 19,7 prosenttia (vuonna 1997), joka myydään panimotoimintaa harjoittamattomien pubiyhtiöiden vuokraamien ja itse johtamien pubien kautta. Arviolta noin 13 prosenttia myynnistä tapahtuu pubiyhtiöiden ja panimoiden välisten "sitovien" toimitussopimusten perusteella. Tähän lukuun sisältyy Inntrepreneur Pub Company Limitedin, Spring Estates Limitedin ja Allied Domecq Retailingin myynti; näiden yhtiöiden oli vuonna 1997 ([31]) ostettava pubiensa tarvitsema olutmäärä lähes kokonaan yhdeltä kansalliselta panimolta. Lisäksi lukuun sisältyvät neljän kansallisen panimon arviot siitä, kuinka paljon ne toimittavat sopimusten perusteella muille pubiyhtiöille.

(135) Siten voidaan päätellä, että enintään noin 58 prosenttia (mutta todennäköisimmin vähintään 50 prosenttia) oluen anniskelumyynnistä Yhdistyneessä kuningaskunnassa vuonna 1997 tapahtui panimoiden asettamien ostovelvoitteiden perusteella. Sen vuoksi Yhdistyneen kuningaskunnan panimoiden ostovelvoitteita sisältävät sopimukset ovat yhdessä vuodesta 1990 vaikuttaneet merkittävästi mahdollisuuksiin päästä itsenäisesti Yhdistyneen kuningaskunnan oluen anniskelumarkkinoille.

3.2.2 *Muut tekijät*

(136) Yhteisöjen tuomioistuin on myös todennut, kuten mainitussa Delimitis-tuomiossa vahvistetaan, että yksinostosopimusten vaikutus on vain yksi tekijä monien muiden joukossa, jotka liittyvät siihen taloudelliseen ja oikeudelliseen yhteyteen, jossa sopimusta on arvioitava. Muita huomioon otettavia tekijöitä ovat ensinnäkin tekijät, jotka liittyvät markkinoille pääsyn mahdollisuuksiin, ja toiseksi edellytyksiin, joilla kilpailuvoimat toimivat merkityksellisillä markkinoilla.

3.2.2.1 Markkinoille pääsyn mahdollisuudet

(137) Delimitis-tuomion 21 kohdassa viitataan uuden kilpailijan todellisiin käytännön mahdollisuuksiin päästä sopimusverkoston jäseneksi hankkimalla markkinoilla jo toimiva panimo myyntiverkostoineen, tai kiertää sopimusverkosto avaamalla uusia pubeja. Tässä yhteydessä on otettava huomioon yritysostoja ja myyntipisteiden perustamista koskevat säännöt ja sopimukset sekä se liikkeiden vähimmäismäärä, joka on välttämätön jakelujärjestelmän kannattavan toiminnan varmistamiseksi. Se, että markkinoilla on myös oluen tukkukauppiaita, jotka eivät ole riippuvaisia tuottajista, on myös tekijä, joka voi helpottaa uuden tuottajan pääsyä kyseisille markkinoille, koska uusi tuottaja voi käyttää näiden tukkukauppiaiden myyntiverkkoa oman oluensa jakeluun.

(138) Anniskeluoikeuslakien vuoksi ei ole helppoa avata suurta määrää pubeja parin vuoden aikana (katso johdanto-osan 33 kappale). Vaikka pubeja myydäänkin Yhdistyneessä kuningaskunnassa jatkuvasti ja huomattava määrä pubeja on myyty yksittäin, on uuden kilpailijan investoitava paljon myyntiverkoston hankkimiseen tai uusien pubien avaamiseen ([32]). Lisäksi kilpailijan olisi muututtava pelkästä panimosta myös Yhdistyneessä kuningaskunnassa toimivaksi vähittäiskauppiaaksi. Tämä edellyttäisi lisäksi horisontaalisia yhteyksiä muihin

([31]) Yksinoikeussopimus toimituksista Inntrepreneur- ja Spring-pubeille päättyi 28 päivänä maaliskuuta 1998, yksinoikeussopimus toimituksista Allied Domecq -pubeille päättyi 12 päivänä joulukuuta 1997.

([32]) Yksityisen täysin omistetun pubin keskimääräinen myyntihinta on Yhdistyneessä kuningaskunnassa noin 200 000 puntaa (*lähde*: Fleurets).

Yhdistyneen kuningaskunnan panimoihin kaikkien eri olutlajien saamiseksi, joita pubien on tarjottava, koska uudet kilpailijat (varsinkin ulkomaiset kilpailijat) tarjoavat useammin yksittäisiä merkkejä eivätkä koko Yhdistyneessä kuningaskunnassa tavallista olutvalikoimaa.

(139) Ulkomaiset panimot ovat viime vuosien aikana ottaneet muutaman kerran suoraan haltuunsa Yhdistyneen kuningaskunnan panimoita (mukaan lukien niiden sidoksissa olevat pubit), mutta useimmissa tapauksissa ulkomainen panimo on sen jälkeen myynyt osuutensa jälleen (alankomaalainen Grolsch-panimo Ruddlesissa ja australialainen Foster's-panimo Couragessa).

(140) Lisäksi itsenäisillä tukkukauppiailla Yhdistyneen kuningaskunnan oluen jakelussa oleva suhteellisen pieni asema (johdanto-osan 23 kappale) tekee ulkomaiselle tai uudelle panimolle vaikeaksi päästä itsenäisesti markkinoille.

(141) Tämän vuoksi ulkomaiset panimot antavat useimmissa tapauksissa jollekin paikalliselle panimolle käyttöluvan tuottaa ja jakaa tuotteitaan Yhdistyneessä kuningaskunnassa, jolloin ne pääsevät näiden panimoiden pubeihin ja jakelujärjestelmiin, joilla toimitetaan olutta itsenäisille pubeille. Tällöin Yhdistyneen kuningaskunnan panimo voi vaikuttaa paljon ulkomaisen panimon tavaramerkin asemointiin ja markkinointiin (mainontaan).

(142) Komissio myöntää, että panimotoimintaa harjoittamattomien pub-yhtiöiden pubien vähittäismyynnin lisääntyminen tarjoaa ainakin teoriassa muille panimoille paremmat mahdollisuudet päästä Yhdistyneen kuningaskunnan oluen anniskelumarkkinoille. Vaikka tulokkaalla olisi vain yksi merkki, uuden tulokkaan on paljon helpompi tehdä sopimus pubiyhtiön kanssa, jolloin se pääsisi kyseisen yhtiön pubiketjun kaikkiin pubeihin, verrattuna sopimusten tekemiseen yksittäisten pubien kanssa. Kuten johdanto-osan 135 kappaleessa todetaan, tämän markkina-alan avoimuutta ei kuitenkaan voida arvioida tarkasti. Lisäksi panimon olisi järjestettävä itse jakelu, jos se haluaisi toimittaa sellaiselle pubiyhtiölle, jolla ei ole omaa jakelujärjestelmää (katso myös johdanto-osan 24 ja 33 kappale).

3.2.2.2 Kilpailuvoimat markkinoilla ([33])

(143) Yhdistyneen kuningaskunnan panimoteollisuus on läpikäynyt keskittymisprosessin (johdanto-osan 22 kappale). Oluen kokonaiskysynnän samoin kuin sen kysynnän anniskelumarkkinoilla odotetaan myös laskevan edelleen tai parhaimmassa tapauksessa pysyvän ennallaan (johdanto-osan 19 kappale). Lisäksi yhden ainoan merkin vaatimat yhä suuremmat mainoskulut (jotka ovat jo suoritettuja kiinteitä kustannuksia) kannustavat ulkomaisia panimoita tekemään käyttölupasopimuksia. Lisäksi mahdollisuudet käyttää hyväksi oluen vähittäismyynnissä myymälöissä saavutettua mainetta anniskelumarkkinoille pääsemiseksi ovat pienemmät Yhdistyneessä kuningaskunnassa kuin muissa Euroopan maissa, koska myymälämyynnin osuus oluen kokonaismyynnistä on vain 27 prosenttia (johdanto-osan l9 kappale).

3.3 **Ensimmäistä Delimitis-tuomion mukaista arviointia koskeva päätelmä**

(144) Voidaan päätellä, että kaikkia sellaisia sopimuksia, joilla yrityksiä sidotaan panimoihin, mukaan lukien muun muassa tehdyt oluentoimitussopimukset, sekä muiden Yhdistyneen kuningaskunnan anniskelumarkkinoiden taloudellisen ja oikeudellisen yhteyden kannalta merkityksellisiä tekijöitä koskeva tarkastelu osoittaa, että sopimukset, joilla yritykset sidotaan panimoon, vaikuttivat vuonna 1990 ja vaikuttavat edelleen tuoreimpien tietojen perusteella kumulatiivisesti uusien kotimaisten ja ulkomaisten kilpailijoiden itsenäistä markkinoille pääsyä estävästi.

3.4 **Merkittävä myötävaikutus**

(145) On myös tarpeen arvioida, kuten yhteisöjen tuomioistuin selvensi Delimitis-tuomion 24 kohdassa, missä määrin kyseisen panimon tekemät sopimukset myötävaikuttavat kaikkien markkinoilta löydettyjen samanlaisten sopimusten kumulatiiviseen vaikutukseen. Yhteisön kilpailusääntöjen mukaan vastuu tällaisesta markkinoiden sulkemisesta on kohdistettava niihin panimoihin, jotka myötävaikuttavat siihen merkittävästi. Tämän vuoksi sellaisten panimoiden tekemät oluen toimitussopimukset, joiden osuus kumulatiivisesta vaikutuksesta on vähäinen, eivät siten kuulu 81 artiklan 1 kohdan kiellon soveltamisalaan. Niinpä arvioitaessa kyseisen panimon osuutta, tässä tapauksessa Bassin, on otettava huomioon kaikki liikkeet, jotka on sidottu panimoon muun muassa sopimuksiin sisältyvällä yksinostovelvoitteella ja kilpailukiellolla. Toisin sanoen Delimitis-tuomion mukaan verkoston on vaikutettava merkittävästi kaikkien panimon tekemien sopimusten taloudellisessa ja oikeudellisessa yhteydessään aikaansaamaan markkinoita sulkevaan vaikutukseen ([34]).

([33]) Ks. myös Delimitis-tuomion 22 kohta, ks. alaviite 20.

([34]) Tuomiolauselman 1 kohdan toiseksi viimeinen virke.

(146) Tällöin otetaan huomioon Bassin koko verkoston vaikutus; jos verkoston todetaan vaikuttavan kilpailua rajoittavasti, koskee tämä toteamus yhtä lailla kaikkia siihen osallistujia ([35]).

3.4.1 *Olutta koskeva de minimis -tiedonanto* ([36])

(147) Bass ei selvästikään ole tiedonannossa määritelty "pieni panimo", koska se tuottaa yli 200 000 hehtolitraa ja sen markkinaosuus on yli 1 prosentti Yhdistyneen kuningaskunnan anniskelumarkkinoista.

3.4.2 *Yksittäinen arviointi*

(148) Yhteisöjen tuomioistuin päätti Delimitis-tuomiossa ([37]), että yksittäisen sopimuksen myötävaikutuksen merkitys riippuu sopimuspuolten asemasta merkityksellisillä markkinoilla ja sopimuksen kestosta. Tuomion 25 ja 26 kohdassa yhteisöjen tuomioistuin selventää, että tätä asemaa ei määritellä pelkästään panimon ja sen yritysryhmän, johon se mahdollisesti kuuluu, markkinaosuuden mukaan vaan myös niiden liikkeiden lukumäärän mukaan, jotka ovat sidoksissa panimoon tai siihen yritysryhmään, johon se kuuluu, verrattuna merkityksellisillä markkinoilla toimivien anniskelupaikkojen kokonaismäärään. Sopimuksen kestosta yhteisöjen tuomioistuin totesi, että jos kesto ylittää selvästi merkityksellisillä markkinoilla tehtyjen oluen toimitussopimusten keskimääräisen keston, yksittäinen sopimus kuuluu 81 artiklan 1 kohdan kiellon soveltamisalaan. Suhteellisen pienen markkinaosuuden omistava panimo, joka sitoo myyntipisteensä itseensä useiksi vuosiksi, voi myötävaikuttaa markkinoiden sulkemiseen yhtä merkittävästi kuin suhteellisen voimakkaassa markkina-asemassa oleva panimo, joka tavallisesti vapauttaa liikkeet velvoitteista lyhyemmän ajan jälkeen.

(149) Saksan jäätelöalaa koskevissa asioissa yhteisöjen ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin viittasi arvioidessaan kyseessä olevien yritysten merkittävää myötävaikutusta [kyseisen yrityksen] voimakkaaseen asemaan merkityksellisillä markkinoilla ja erityisesti sen markkinaosuuteen ([38]). Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin on siten käyttänyt perustana laajempaa kokonaismarkkinaosuuden määritelmää.

(150) Arvioitaessa panimon myötävaikutusta on sen vuoksi otettava huomioon sen asema merkityksellisillä markkinoilla ja erityisesti se, kuinka se vaikuttaa sitomisjärjestelyillä markkinoiden sulkemiseen, sekä lisäksi panimon kilpailua rajoittavien sopimusten, varsinkin vakiosopimusten, kesto.

(151) Panimon myötävaikutuksen arvioinnissa otetaan huomioon panimon itse johtamat pubit, vaikka ne eivät välttämättä sinänsä kuulu 81 artiklan 1 kohdan soveltamisalaan, koska kyseessä ei ole itsenäisten toimijoiden välinen sopimus. Tarkasteltaessa ilmoitettuja sopimuksia (osana panimon verkostoa) on erityisen tärkeää, että otetaan asianmukaisella tavalla huomioon kansallisen panimon johtamien pubien markkinoita sulkeva vaikutus, koska olutmääräyksissä rajoitetaan sopimusten avulla sidottujen pubien kokonaismäärää. Panimo voi päättää vapaasti, vuokraako se nämä pubit vai johtaako se niitä itse. Niinpä panimo voi milloin tahansa tarjota sillä hetkellä itse johtamalleen pubille vuokrasopimusta ja vuokrasopimuksen päätyttyä panimo voi muuttaa vuokrapubin itse johtamakseen pubiksi.

(152) Bassin "sidotun verkoston" muut lohkot ovat Bassin lainasopimukset ja olutmäärät, jotka sen "tukkukaupan kumppaneiden" on ostettava (yksinostovelvoitteet, vähimmäisostovelvoitteet, varastointivelvoitteet, kilpailukiellot ja niin edelleen). Lisäksi arvioitaessa minkä tahansa panimon roolia markkinoilla voidaan ottaa huomioon myös panimon kokonaisosuus Yhdistyneen kuningaskunnan anniskelumarkkinoista ja sen osuus Yhdistyneen kuningaskunnan oluen tuotantomarkkinoista.

(153) Vuonna 1991 Bass omisti 5 555 pubia (joista 2 402 oli vuokrattu) ja 4 182 pubia (joista 1 446 oli vuokrattu) vuonna 1996–1997; näiden pubien osuus anniskelukiinteistöjen kokonaismäärästä oli 3,8 prosenttia vuonna 1991 ja 2,88 prosenttia vuonna 1996–1997. Taulukon 1 mukaan (johdanto-osan 13 kappale) niiden osuus anniskelumyynnin määrästä oli 24,1 prosenttia vuonna 1990–1991 ja 25,6 prosenttia vuonna 1996–1997 (näistä luvuista panimon omistamien pubien osuus oli 3,9 ja 1,8 prosenttia). Bassin ostovelvoitteisiin perustuva myynti, josta komissiolla on tietoja, nimittäin myynti edellä mainituille pubeille ja lainasopimuksen tehneille pubeille, oli kyseisinä vuosina 18 ja 13,7 prosenttia Yhdistyneen kuningaskunnan anniskelumarkkinoiden volyymista. Niinpä myynti sidottujen (eli vuokrattujen, lainoitettujen tai itse johdettujen) pubien kautta muodostaa yli puolet Bassin kokonaismyynnistä anniskelumarkkinoilla, jolla sen markkinaosuus on 25,6 prosenttia. Tähän huomattavaan "sidottuun" markkinaosuuteen on vielä lisättävä johdanto-osan 152 kappaleessa kuvaillut "tukkukaupan kumppaneiden" ostovelvoitteet.

([35]) Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin huomautti asioissa T-7 & 9/93, Langnese-Iglo ja Schöller, Kok. 1995, II, s. 1539 ja 1611, 129 ja 95 kohta (jäljempänä 'Saksan jäätelöalaa koskevat asiat'), että "yhden tuottajan tekemien samankaltaisten sopimusten vaikutuksia kilpailuun koskevaa arviointia sovelletaan kaikkiin sopimuskokonaisuuden muodostaviin yksittäisiin sopimuksiin".

([36]) Asetusta (ETY) N:o 1984/83 koskevan tiedonannon 40 kohta, EYVL C 121, 14.5.1992, s. 2.

([37]) Tuomiolauselman 1 kohdan viimeinen virke.

([38]) Tuomion 87 kohta Schöllerin osalta ja 112 kohta Langnese-Iglon osalta. Ks. alaviite 35.

(154) Bassin jakelujärjestelmän järjestelyiden keston osalta on todettava, että Bassin omistamat pubit ovat periaatteessa aina yritykseen sidottuja. Tämä ei koske pelkästään itse johdettuja pubeja, vaan myös vuokrattuja pubeja, jotka yhden (pitkä- tai lyhytaikaisen) vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen vuokrataan uudestaan toiselle toiminnanharjoittajalle asettaen sitovia velvoitteita. Bassin lainasopimukset kestävät keskimäärin 8 vuotta.

(155) Tämän perusteella päätellään, että Bassin ostovelvoitteisiin perustuva myynti, josta ilmoitetut sopimukset muodostavat osan, myötävaikuttaa merkittävästi Yhdistyneen kuningaskunnan anniskelumarkkinoiden sulkemiseen. Sopimusten sisältämä yksinostovelvoite ja kilpailukielto vaikuttavat siten rajoittavasti kilpailuun.

4. *Muiden rajoitusten kilpailua rajoittava vaikutus*

4.1 **Kuvaus**

(156) Vuokrasopimuksiin sisältyvät seuraavat lausekkeet, joilla jotkut tiedonantoon ilmoituksesta huomautuksia esittäneistä väittävät olevan kilpailua rajoittavan vaikutuksen:

— vakiovuokrasopimuksen mukaan tiloja ja kiinteää kalustusta on hoidettava ja ne on pidettävä hyvässä kunnossa,

— tiloja on käytettävä ainoastaan täysillä anniskeluoikeuksilla olevana pubina,

— vuokrasopimuksen siirtämistä koskevat rajoitukset (johdanto-osan 39 kappale),

— pubin kiinteä kalustus, irtaimisto ja varasto on myytävä vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen Bassille tai uudelle vuokralaiselle,

— peliautomaatteja ei saa asentaa ilman Bassin suostumusta,

— entinen vuokralainen ei saa vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen vuoteen harjoittaa kilpailevaa toimintaa puolen mailin säteellä aikaisemmin vuokraamistaan liiketiloista,

— muiden yritysten toimittamia tuotteita ei saa mainostaa suuremmassa suhteessa kuin mikä on näiden tuotteiden osuus pubin kokonaisliikevaihdosta, jäljempänä 'mainontaa koskeva lauseke'.

4.2 **Arviointi**

(157) Mainituista lausekkeista ensimmäisten neljän tavoitteena tai seurauksena ei voida pitää kilpailun rajoittamista tietyillä markkinoilla. Peliautomaatteja koskeva lauseke ei ole kilpailua rajoittava sen vaikutuksen perusteella, mikä peliautomaateilla on tilojen luonteeseen ([39]).

(158) Deed of Leasing Conditions -asiakirjan sisältämän lausekkeen, jolla entistä vuokralaista estetään harjoittamasta kilpailevaa toimintaa puolen mailin säteellä aikaisemmasta kiinteistöstään, voidaan katsoa suojelevan uuden vuokralaisen goodwill-arvoa ja Bassin oluenmyyntimahdollisuuksia, minkä vuoksi se liittyy suoraan vuokrasopimukseen. Komission käsityksen mukaan lauseketta ei kuitenkaan ole koskaan käytetty eikä sen voida sen vuoksi katsoa rajoittavan kilpailua tuntuvasti.

(159) Sillä, rikkooko mainontaa koskeva lauseke 81 artiklan 1 kohtaa, on merkitystä vain oluenjakelumarkkinoilla. Lauseke ei rajoita kilpailua muilla lähimarkkinoilla, jotka käsittävät sellaisten tuotteiden kuten alkoholittomien juomien, perunalastujen ja peliautomaattien toimittamisen anniskelupaikoille. Vuokrasopimukset, joissa ei ole näiden tuotteiden toimittamiseen liittyviä yksinostovelvoitteita tai kilpailukieltoa, eivät pelkästään tällaisen mainontaa koskevan lausekkeen vuoksi rajoita mainittavasti kilpailua tällaisilla markkinoilla, jos sellaisten katsotaan olevan olemassa.

(160) Oluttoimitusten osalta mainontaa koskevan lausekkeen tavoitteena on rajoittaa muiden yritysten toimittaman oluen mainontaa. Bassin vuokralainen voi vuokrasopimuksen mukaan ostaa toiselta yritykseltä ainoastaan vierasolutta ja sopimuksessa mainitsemattomia olutlajeja. Varsinkin sopimuksessa mainitsemattomat olutlajit eivät ehkä ole tuttuja kuluttajille Yhdistyneessä kuningaskunnassa ja tarvitsisivat sen takia erityistä paikan päällä tapahtuvaa mainontaa. Lauseke tekee näiden uusien tuotteiden mainonnan mahdottomaksi, koska siinä edellytetään, että mainonta on suhteessa näiden tuotteiden myyntiin, joka on käytännössä olematon, koska tuotteet ovat uusia. Komission tiedossa ei kuitenkaan ole, että kyseistä mainontaa koskevaa lauseketta olisi sovellettu näin tiukasti. Bass on päinvastoin vahvistanut 6 päivänä lokakuuta 1998 päivätyssä kirjeessä, että "Bass ei pane

([39]) Ks. myös asetusta (ETY)N:o 1984/83 koskevan tiedonannon 53 kohta. Ks. alaviite 14.

täytäntöön tätä lauseketta eikä aio myöskään tehdä niin; tämä näkyy siitä, että vuokralaiset voivat vapaasti harjoittaa mainontaa, myynninedistämistä ja markkinointia valitsemansa markkinointimixin mukaan kuten laadittu liiketoimintasuunnitelma edellyttää". Tätä vahvistavat useiden vuokralaisten vastaukset, joiden mukaan vuokralaiset saavat enemmän myynninedistämistukea vierasoluen toimittajaltaan. Yksikään vastaajista ei ilmoittanut Bassin koskaan vastustaneen tämän materiaalin käyttöä pubissa. Näin ollen mainontaa koskevan lausekkeen ei katsota rajoittavan kilpailua tuntuvasti.

5. ***Vaikutus jäsenvaltioiden väliseen kauppaan***

(161) Kun edellä kuvailluista syistä kyseessä oleviin sopimuksiin sisältyvien yksinostovelvoitteiden ja kilpailukiellon seurauksena vuokralaisilta poistuu vapaus varastoida ja tarjota asiakkaille myytäväksi kilpailevien toimittajien sopimuksessa määriteltyjä oluita, näiltä toimittajilta, riippumatta niiden maantieteellisestä sijainnista ja tuotteiden alkuperästä, estetään pääsy kyseessä oleviin tiloihin, jolleivät ne ole tehneet Bassin kanssa erityistä sopimusta. Tämän rajoituksen seurauksena oluella käydään vähemmän kauppaa kuin mikä tilanne olisi muutoin. Erityisesti vaikutetaan ulkomaisten toimittajien mahdollisuuksiin sijoittautua itsenäisesti Yhdistyneen kuningaskunnan oluen anniskelumarkkinoille. Sopimukset, joilla yritys sidotaan panimoon, mukaan lukien sopimukset yksinoikeudesta oluentoimituksiin, suojelevat todennäköisesti huomattavaa osaa Yhdistyneen kuningaskunnan markkinoista muista jäsenvaltioista peräisin olevien kilpailevien tuotteiden aikaansaamalta suoralta kilpailulta. Kuten johdanto-osan 34 kappaleessa todetaan, useimmat ulkomaiset tuottajat ovat päättäneet tulla Yhdistyneen kuningaskunnan markkinoille tekemällä käyttölupasopimuksia paikallisten panimoiden kanssa, mukaan lukien Bass, päästäkseen siten niiden anniskelumyyntiverkostoon ([40]). Siten vuokrasopimukset vaikuttavat jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

6. ***Tuntuva vaikutus***

(162) Yksinostovelvoite ja kilpailukielto rikkovat 81 artiklan 1 kohtaa ainoastaan silloin, kun ne vaikuttavat tuntuvasti kilpailuun ja jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

([40]) Komission päätös 90/186/ETY asiassa Moosehead/Whitbread, EYVL L 100, 20.4.1990, s. 32, johdanto-osan 16 kappale.

(163) Kun määritellään, kuinka suuri kilpailua rajoittava vaikutus kumulatiivisilla sopimusverkostoilla ja muilla Yhdistyneen kuningaskunnan oluen anniskelumarkkinoiden sulkemiseen myötävaikuttavilla tekijöillä on sekä kuinka paljon Bassin jakeluverkosto myötävaikuttaa tähän markkinoiden sulkemiseen (johdanto-osan 126–161 kappale), ilmenee, että kilpailun ja jäsenvaltioiden välisen kaupan rajoittaminen Yhdistyneen kuningaskunnan oluen anniskelumarkkinoilla on tuntuvaa.

7. ***Päätelmä***

(164) Vuokrasopimusten sisältämät yksinostovelvoitteet ja kilpailukiellot rikkovat 81 artiklan 1 kohtaa vuodesta 1991 alkaen, jolloin vuokrasopimukset otettiin käyttöön.

B 81 ARTIKLAN 3 KOHTA

1. ***Asetus N:o (ETY) 1984/83***

(165) Yhteisöjen tuomioistuin on vahvistanut Delimitis-tuomiossa (36 kohta), että asetuksen (ETY) N:o 1984/83 6 artiklan 1 kohdassa edellytetään, että yksinostovelvoite koskee jälleenmyyjän osalta ainoastaan tiettyjä sopimuksessa määriteltyjä oluita taikka tiettyjä sopimuksessa määriteltyjä oluita ja muita juomia. Tätä määrittelyä vaaditaan sen vuoksi, että voitaisiin estää tavarantoimittajaa yksipuolisesti laajentamasta yksinostovelvoitetta. Sellainen oluentoimitussopimus, jossa viitataan yksinostovelvoitteen kohteena olevien tuotteiden osalta tuoteluetteloon, jota tavarantoimittajat voivat yksipuolisesti muuttaa, ei täytä kyseistä vaatimusta eikä sillä siten ole asetuksen (ETY) N:o 1984/83 6 artiklan 1 kohdan antamaa suojaa. Yhteisöjen tuomioistuin on päätellyt (37 kohta), että asetuksen (ETY) N:o 1984/83 6 artiklan 1 kohdan soveltamisedellytykset eivät täyty, jos juomia, joita yksinostoehdot koskevat, ei ole lueteltu itse sopimuksessa, vaan ilmoitetaan, että kyseiset juomat luetellaan panimon tai sen tytäryhtiöiden hinnastossa, jota muutetaan ajoittain.

(166) Vakiomuotoisten vuokrasopimusten mukaan oluen ostovelvoite määritellään lajien mukaan, jolloin Bass voi lisätä, poistaa tai korvata vuokralaisilleen toimittamia olutmerkkejä muuttamalla ajoittain sopimuksessa määri-

teltyjen oluiden hinnastoa. Siten oluen ostovelvoitteen määrittely lajien mukaan antaa Bassille mahdollisuuden laajentaa yksipuolisesti yksinostovelvoitetta. Tämän vuoksi vuokrasopimukset eivät täytä asetuksen (ETY) N:o 1984/83 6 artiklan edellytyksiä, jotka liittyvät tavaramerkkien määrittelyyn tai muuhun nimeämiseen sopimuksessa ([41]).

(167) Tästä syystä vakiomalliset vuokrasopimukset eivät täytä asetuksen (ETY) N:o 1984/83 edellytyksiä.

2. ***Yksittäispoikkeus***

2.1 **Jakelun parantuminen**

2.1.1 *Yleistä*

(168) Oluentoimitussopimus johtaa yleensä jakelun parantumiseen, koska se helpottaa huomattavasti anniskelutilojen perustamista, uudenaikaistamista, ylläpitoa ja käyttöä (ks. myös asetuksen ETY) N:o 1984/83 johdanto-osan 15 kappale). Tämä pätee sekä panimoon/tavarantoimittajaan, jonka ei tarvitse integroitua vertikaalisesti että vuokralaiseen. Tilojen vuokraaminen sovittua vuokraa vastaan, kuten Bassin vakiovuokrasopimuksissa tehdään, on tapa antaa vuokralaiselle mahdollisuus tilojen käyttöön ja se tekee siten tulokkaille mahdolliseksi päästä pienin kustannuksin oluen anniskelumarkkinoille, varsinkin kun otetaan huomioon Yhdistyneen kuningaskunnan rajoittava anniskelujärjestelmä. Järjestelmä, jossa Yhdistyneen kuningaskunnan panimot antavat itsenäisten liikemiesten käyttöön panimon omistaman anniskelukiinteistön, lisää markkinoillepääsyn mahdollisuuksia. Vuokrapubeja kuvaillaan joskus tavallaan keskitieksi (panimon/pub-yhtiön omistaman) pubin johtamisen tai oman pubin (joka voi olla rahoitettu panimon lainalla tai täysin vapaa) omistamisen välillä.

(169) Jälleenmyyjää kannustetaan yksinostovelvoitteilla ja kilpailukiellolla keskittämään kaikki käytettävissä olevat voimavaransa sopimustuotteiden myyntiin, mikä yleensä johtaa sopimustuotteiden jakelun parantumiseen. Toisin sanoen, kuten asetuksen (ETY) N:o 1984/83 johdanto-osan 15 kappaleessa todetaan, tällaiset sopimukset johtavat pysyvään yhteistoimintaan sopimuksen osapuolten välillä antaen näille samalla mahdollisuuden kehittää ja pitää yllä sopimustuotteiden, asiakaspalveluiden ja jälleenmyyjän myyntiponnistelujen laatua. Ne luovat mahdollisuudet myyntitoiminnan pitkän aikavälin suunnittelulle ja siten tuotannon ja jakelun järjestämiselle taloudellisesti tehokkaalla tavalla. Eri valmistajien tuotteiden välisen kilpailun takia osapuolina olevien yritysten on määrättävä anniskelutilojen määrä ja laatu asiakkaiden toiveiden mukaisesti.

(170) Vuokrasopimuksen sisältämän yksinostovelvoitteen ja kilpailukiellon pituuden osalta on todettava, että erityisiä sääntöjä sovelletaan tapauksissa, joissa tavarantoimittaja vuokraa anniskelutilat jälleenmyyjälle. Tässä yhteydessä viitataan asetuksen (ETY) N:o 1984/83 8 artiklan 2 kohdan a alakohtaan, jossa säädetään, että ”voidaan tässä osastossa tarkoitettuja yksinostovelvoitteita ja kilpailevien tuotteiden jakelua koskevaa kieltoa soveltaa jälleenmyyjään koko sen ajan, jonka tämä tosiasiallisesti toimii näissä tiloissa”. Tämän perusteella vuokrasopimuksen sisältämän yksinostovelvoitteen ja kilpailukiellon pituus ei muodosta estettä poikkeuksen myöntämiselle yksinostovelvoitteelle ja kilpailukiellolle.

(171) Ostovelvoitteen määrittelyn lajien mukaan katsotaan lisäksi mahdollistavan yksinoikeudellisten oluentoimitussopimusten toiminnan Yhdistyneessä kuningaskunnassa paremmin kuin asetuksessa (ETY) N:o 1984/83 säädetty luokittelu. Ostovelvoitteen määrittely lajien mukaan helpottaa ulkomaisten tai uusien panimoiden tuotemerkkien lisäämistä hinnastoon, koska se ei edellytä kaikkien vuokralaisten suostumusta ([42]). Tämä pitää paikkansa erityisesti Bassin kohdalla, jonka vuokralaisilleen toimittamien oluiden määrä on suuri ja joka usein lisää hinnastoonsa uusia oluita, myös ulkomaisia merkkejä, tai korvaa siinä olevia oluita uusilla. Tämä on tärkeää, koska suuri osuus kaikesta Yhdistyneessä kuningaskunnassa myydystä oluesta myydään pubeissa tynnyrioluena ja koska Yhdistyneen kuningaskunnan panimot sulkevat anniskelumarkkinoista noin 70 prosenttia (vuonna 1989) tai enintään noin 58 prosenttia mutta todennäköisimmin vähintään 50 prosenttia (vuonna 1997); ulkomaisten tai uusien panimoiden voi edelleen olla erityisen vaikeaa päästä Yhdistyneen kuningaskunnan markkinoille itsenäisesti. Lisäksi on huomattava, että vuokralainen ei joka tapauksessa pysty lisäämään tavaramerkkejä, koska panimo voisi kuitenkin estää vuokralaista myymästä pubissaan muita samaa lajia olevia tavaramerkkejä soveltamalla kilpailukieltolauseketta, jolle on myönnetty poikkeuslupa asetuksen (ETY) N:o 1984/83 7 artiklan 1 kohdan a alakohdan nojalla. Vuokralainen ei siten pysty vaikuttamaan myönteisesti eikä kielteisesti Yhdistyneen kuningaskunnan oluen anniskelumarkkinoiden sulkemisasteeseen.

(172) On totta, että vuokralainen voi joutua ostamaan sille tuntemattomia tuotteita, kun Bass myy kyseisen vuokratun pubin toiselle yritykselle. Jos tämä muutos tapahtuisi ”yhdessä yössä”, se voisi vaikuttaa huomattavasti kyseisen pubin liikevaihtoon ja siten kyseiseen yksittäiseen vuokralaiseen. Kilpailun kannalta katsottuna tarjoaa sopimusjärjestelmä tällaisessa tilanteessa muille panimoille, kansallisille tai ulkomaisille, mahdollisuuden päästä markkinoille tai saada niiltä enemmän tilaa. Jos tällainen muutos tapahtuu asteittain, se ei mahdollisesti

([41]) Asetusta (ETY) N:o 1984/83 koskevan tiedonannon 41 kohta. Ks. alaviite 14.

([42]) Sikäli kuin kyseiset sopimukset ovat 81 artiklan mukaisia.

vaikuta vahingollisesti yksittäisen vuokralaisen asemaan. Tässä yhteydessä voidaan huomauttaa, että asteittaiset muutokset tuotevalikoimassa ovat todennäköisiä myös heikkenevillä markkinoilla kuluttajien uusien tai vaihtuvien mieltymysten huomioon ottamiseksi. Lisäksi ei olisi uuden omistajan pitkäaikaisen kaupallisen edun mukaista tuhota juuri ostamansa anniskelupaikan kannattavuutta tarjoamalla merkkejä, joista asiakkaat eivät ole kiinnostuneita.

2.1.2 *Hintaerot*

(173) Kun vuokralainen kohtaa huomattavia hintaeroja, komissio katsoo kuitenkin, että on arvioitava, vieläkö edellä kuvaillut edut saavutetaan.

(174) Hintasyrjintä on merkittävä tekijä perusteltaessa taloudellisesti poikkeusluvan myöntämistä yksinostosopimuksille. Ensiksi yksinostosopimus mahdollistaa syrjinnän, koska ostajalla ei sopimuksen voimassaoloaikana ole muuta laillista hankintalähdettä toisin kuin tuottajan muilla asiakkailla. Ansaitakseen enemmän panimo voisi siten päättää käyttää hyväkseen vaikutusvaltaa, joka sillä on itseensä sidoksissa oleviin asiakkaisiin nähden.

(175) Toiseksi jakelun parantumista koskevan edellytyksen osalta komissio katsoo, että ostajalla, joka kohtaa tuntuvaa nettohintasyrjintää, voi olla vaikeuksia kilpailla samoilla kilpailuedellytyksillä. Siten tällaisista sopimuksista aiheutuva jakelun parantuminen voi olla teoreettista tai sitä voidaan rajoittaa rakenteellisesti niin, että se ei voi tasoittaa pitkällä aikavälillä sopimuksen kilpailunvastaisia piirteitä. Hintasyrjinnän mahdollinen ristiriitaisuus 81 artiklan 3 kohdan kanssa tulee esille myös asetuksessa (ETY) N:o 1984/83, jonka johdanto-osan 21 kappaleessa todetaan, että ”erityisissä tapauksissa, joissa tämän asetuksen vaatimukset täyttävillä sopimuksilla on perustamissopimuksen *85 artiklan 3 kohdassa määrättyjen edellytysten kanssa ristiriidassa olevia vaikutuksia*, komissio voi evätä ryhmäpoikkeuksesta aiheutuvan edun”. Näihin olosuhteisiin, joista säädetään asetuksen (ETY) N:o 1984/83 14 artiklassa, kuuluu perusteeton hintasyrjintä ([43]).

(176) Edellä esitetyt näkökohdat ovat siinä mielessä tärkeitä Yhdistyneen kuningaskunnan oluen anniskelumarkkinoilla käytettävien vakiosopimusten kannalta, että vuokralainen, jolta peritään (perusteettomasti) korkeampia hintoja, ei ehkä pysty kilpailemaan samoilla kilpailuedellytyksillä. Kyseisen vuokralaisen liiketoiminta ei ole yhtä kannattavaa tai voi jopa muuttua kannattamattomaksi, vaikka kaikki muut edellytykset ovatkin samat. Tämän kielteisen vaikutuksen vuoksi, joka voi kohdistua kannattavuuteen joko tultaessa markkinoille uutena yrityksenä tai pitemmän ajanjakson aikana liiketoimintaa harjoitettaessa, vuokralainen ei ehkä pysty pysymään kilpailijoidensa mukana, jotka voivat hyödyntää oluen hinnasta saamiaan alennuksia joko siirtämällä ne osittain loppukuluttajille laskemalla tilapäisesti tai pysyvästi samasta oluesta perimäänsä hintaa tai investoimalla pubiinsa (uusi keittiö, uudet saniteettitilat, perheystävälliset tilat ja niin edelleen). Muiden edellytysten pysyessä samoina kyseinen vuokralainen menettää tämän seurauksena kilpailukykyään, koska asiakkaat saavat samalla hinnalla paremman tarjonnan muissa pubeissa.

(177) Perusteettomalla hintasyrjinnällä on tuntuva kielteinen vaikutus ainoastaan vuokralaisen kilpailukykyyn. Se vaikuttaa jakeluun ainoastaan silloin, kun hintasyrjintä on merkittävää ja kestää pitkän aikaa. Arvioiden mukaan perinteiset alennukset (ottamatta huomioon mahdollista perustetta niihin) Yhdistyneen kuningaskunnan anniskelumarkkinoilla 1980-luvun puoliväliin asti (MMC:n kertomus vuodelta 1985; yksittäiset itsenäiset pubit saivat 3–5 prosentin alennuksia) eivät olleet luonteeltaan merkittäviä. Tämän jälkeen, ja vakiomuotoisten vuokrasopimusten käyttöönotosta alkaen, tilanne on muuttunut ja tietyt ostajaryhmät saavat huomattavasti suurempia alennuksia kuin panimoon sidotut vuokrapubit. Tätä tarkasteltiin yksityiskohtaisesti OFT:n raportissa.

(178) Tällaisia suurempia alennuksia voivat saada kaikki muut Yhdistyneen kuningaskunnan anniskelumarkkinoilla toimivat yritykset, jotka eivät ole tehneet samanlaista yksinostovelvoitteita sisältävää sopimusta ja joiden kanssa Bass käy kauppaa. Tällaisia yrityksiä ovat tukkukauppiaat, pub-yhtiöt ja muut panimot sekä yksittäiset itsenäiset pubit. Lisäksi tukkukauppiaille, itse johdetuille pubeille, pub-yhtiöille ja muille panimoille myönnetyt alennukset ovat keskimäärin suurempia kuin yksittäisille itsenäisille pubeille myönnetyt alennukset.

(179) Panimoihin sidottujen vuokralaisten suorista kilpailijoista useimmilla, nimittäin panimoiden itse johtamilla pubeilla, pub-yhtiöiden johtamilla pubeilla, lainasopimuksen tehneillä pubeilla ja itsenäisillä pubeilla sekä klubeilla (jotka ovat vain rajoitetussa määrin panimoihin sidottujen vuokralaisten suoria kilpailijoita, koska niihin pääsy on rajoitettua), on siten mahdollisuus ostaa oluensa halvemmalla kuin ostovelvoitteen alaisilla vuokralaisilla.

(180) Koska mainituista kilpailijoista ainoastaan itsenäiset pubit (lainasopimuksista riippumattomat toimitukset klubeille on Bassin alennuksia koskevissa tiedoissa liitetty riippumattomia pubeja koskeviin lukuihin) ostavat oluensa suoraan Bassilta markkinaehdoilla, tätä ryhmää pidetään vertailuryhmänä. Ne muodostavat todellakin

([43]) Ks. asetuksen (ETY) N:o 1984/83 14 artiklan c kohdan 2 alakohta: ”ilman asiallista perustetta soveltaa […] epäedullisempia hintoja tai myyntiehtoja”.

ainoan ryhmän, jonka kohdalla "tavarantoimittaja […] soveltaa sellaisiin jälleenmyyjiin, joita sitoo yksinostovelvoite, muihin *samassa myyntiportaassa* toimiviin jälleenmyyjiin verrattuna epäedullisempia hintoja ([44]) […]" (kursivointi lisätty).

(181) Taulukosta 3 (johdanto-osan 108 kappale) ilmenee selvästi, että ostovelvoitteiden alaisten vuokralaisten maksaman hinnan (Bassin hinnasto, josta vähennetty alennukset tynnyrioluen toimituksista) ja yksittäisten itsenäisten pubien maksaman keskimääräisen hinnan välinen ero on kasvanut joka vuosi, koska tällaisille yksittäisille itsenäisille pubeille on myönnetty yhä suurempia alennuksia.

2.1.3 *Tasoitusedut*

(182) Bass on kuitenkin sanonut, että panimon ja sen vuokralaisten välistä suhdetta ei pitäisi arvioida ainoastaan vuokralaisten maksaman hinnan perusteella, vaan koko liikesuhde olisi otettava huomioon sen päättelemiseksi, pystyykö vuokralainen selviämään markkinoilla ja voidaanko siten vedota jakelun parantumiseen.

(183) Komissio hyväksyy tämän perustelun, vaikka selvästi määriteltävissä olevien hintaerojen ja liikesuhteiden enemmänkin laatuun liittyvien tekijöiden vertailu keskenään onkin vaikeaa.

(184) Johdanto-osan 60–108 kappaleessa esitetty niin sanottujen "määriteltävien tasoitusetujen" kuvaus tuo esille tällaiseen määrittelyyn liittyvät vaikeudet. Ottaen huomioon kyseisissä kohdissa kuvaillut perustelut menetelmän tukemiseksi kunkin edun osalta ja tosiasiat, jotka tukevat eri hankintaeriä koskevia tuloksia, komissio katsoo, että päätelmänä taulukossa 3 kuvaillut tulokset luovat hyvän perustan komission päättäessä sillä 81 artiklan 3 kohdan soveltamisessa olevan harkintavallan rajoissa, parantaako vakiomuotoisten vuokrasopimusten käyttäminen jakelua.

(185) Arvioidessaan 81 artiklan 3 kohdan edellytyksiä, erityisesti silloin kun on pyydetty takautuvaa poikkeuslupaa, komissio ei voi tehdä kokonaisarviota koko "takautuvasta" ajanjaksosta, vaan sen on arvioitava, täyttyvätkö 81 artiklan 3 kohdan edellytykset kaikkina aikoina. Koska ilmoitetut sopimukset, joiden perusteella on tehty useita satoja yksittäisiä sopimuksia, ovat luonteeltaan vakiosopimuksia, tiedot ovat monimutkaisia ja muita ajanjaksoja kuin vuotta koskevia tietoja on saatavilla vähän, komissio katsoo, että on järkevää arvioida 81 artiklan 3 kohdan edellytysten täyttymistä vuosikohtaisesti.

([44]) Asetuksen (ETY) N:o 1984/83 14 artiklan c kohdan 2 alakohta.

(186) Taulukon 3 mukaan vuoteen 1992—1993 asti ja vuodesta 1994—1995 eteenpäin hintaero korvautuu reilusti määriteltävissä olevilla tasoituseduilla. Siten keskivertovuokralainen pystyy sen ja Bassin välisen liikesuhteen kokonaisarvioinnin perusteella kilpailemaan tasavertaisesti itsenäisten kilpailijoidensa kanssa. Vuonna 1993—1994 hintaero ei korvaudu kokonaan vaan sitä jää noin 2 puntaa/tynnyri. Komission mielestä tämän luvun perusteella ei kuitenkaan voida päätellä, että ostovelvoitteiden alainen keskivertovuokralainen kärsi näinä vuosina merkittävistä kilpailukykyään haittaavista tekijöistä. Tämä kanta perustuu siihen, että a) nämä luvut ovat 1–3 prosenttia oluen hinnasta ja b) kaikkia tasoitusetuja ei voida määritellä; näistä tasoituseduista tärkeimmät ovat ostovelvoitteiden alaisten vuokralaisten ja itsenäisten pubien kohtaamat erilaiset riskit (johdanto-osan 111 kappale).

(187) Tämän vuoksi komissio päättelee, että vakiomuotoisten vuokrasopimusten koko kestoajan osalta ei ole perusteluja, jotka tukisivat sitä, että edellä yleisesti kuvailtua jakelun parantumista ei olisi tapahtunut.

(188) Vakiomuotoiset vuokrasopimukset, mukaan lukien niihin sisältyvät ostovelvoitelausekkeet, ovat siten myötävaikuttaneet jakelun parantumiseen Yhdistyneen kuningaskunnan oluen anniskelumarkkinoilla.

2.2 **Edut kuluttajalle**

(189) Ostovelvoitteita sisältävien vuokrasopimusten aikaansaamista yleisistä eduista todetaan asetuksen (ETY) N:o 1984/83 johdanto-osan 16 kappaleessa seuraavaa: "kuluttajat hyötyvät mainituista parannuksista erityisesti siksi, että heille turvataan laadultaan tyydyttävien tavaroiden saatavuus kohtuullisilla hinnoilla ja ehdoilla samalla kun he voivat valita eri valmistajien tuotteista" ([45]).

(190) Näiden yleisten huomioiden lisäksi voidaan todeta, että panimoon ostovelvoittein sidotut kiinteistöt luovat panimoille kannustimen investoida (jatkaa investointeja) liikkeisiin, jotka ovat mahdollisesti liian pieniä, jotta panimo voisi johtaa niitä itse kannattavasti. Järjestelmä mahdollistaa siten sellaisten pubien säilymisen, jotka muutoin mahdollisesti suljettaisiin tai eivät olisi Bassin

([45]) Tällä viitataan asetukscn (ETY) N:o 1984/83 6 artiklassa ja 7 artiklan 1 kohdan a alakohdassa säädettyyn mahdollisuuteen sallia se, että vuokralaiset ostavat olutmerkkejä, jotka ovat eri lajia kuin sopimuksen nojalla toimitetut olutmerkit, ja tarjoavat näitä asiakkaille. Tämä mahdollisuus säilytetään vakiomuotoisissa vuokrasopimuksissa, niin sanottu sopimuksessa määrittelemättömiä oluita koskeva menettely.

ja/tai vuokralaisen kannalta kiinnostavia investointikohteita. Näiden liikkeiden säilyminen ja/tai investointien jälkeiset paremmat tilat hyödyttävät selvästi kuluttajia. On itsestään selvää, että tiettyyn panimoon sidoksissa olevien pubien voidaan katsoa lisäävän tätä hyötyä, jos pubien toiminta ei ole vaarassa pitkällä aikavälillä. Toisin sanoen vain silloin, kun markkinoilla esiintyvät hintaerot korvataan laajasti ottaen muilla erityisillä eduilla. Näin on Bassin tapauksessa, kuten edellä todetaan.

(191) Ostovelvoitteen määrittelystä olutlajien mukaan komissio toteaa myös, että vuonna 1997 yksin Bass toi vuokrapubeihinsa 36 uutta merkkiä, joihin kuuluu sellaisia erikoisoluita kuten Orkney Raven- ja Caledonian Christmas -alet, jotka olettiin myyntiin vain Skotlannissa. Muiden tuotemerkkien joukossa on tunnettuja nimiä kuten Guinness ja Cattrey's Irish Ale sekä vähemmän tunnettuja merkkejä kuten Staropramen.

(192) Tämän vuoksi komissio päättelee, että kuluttajat hyötyvät vuokrasopimusten käytöstä.

2.3 **Rajoitusten välttämättömyys**

(193) Yksinostovelvoite yhdessä kilpailukiellon kanssa on välttämätön oluentoimitussopimuksista saatavien etujen saavuttamiseksi, kuten johdanto-osan 168 kappaleessa todetaan. Kuten asetuksen (ETY) N:o 1984/83 johdanto-osan 17 kappaleessa kuvaillaan, näitä etuja ei voida muulla tavoin taata samassa laajuudessa ja samalla varmuudella.

(194) Voidaan myös huomata, että oluen ostovelvoitteen määrittely olutlajien mukaan on välttämätöntä, jotta voidaan helpottaa merkkien tuontia panimoiden sidottuihin jakeluverkostoihin Yhdistyneen kuningaskunnan oluen anniskelumarkkinoilla (johdanto-osan 171 ja 191 kappale).

2.4 **Mahdollisuus kilpailun poistamiseen kyseessä olevien markkinoiden huomattavalta osalta** ([46])

(195) On ilmeistä, että Bass ei pysty poistamaan kilpailua merkittävältä markkinoiden osalta, koska sen osuus Yhdistyneen kuningaskunnan oluen anniskelumarkkinoista oli vuonna 1997 ainoastaan 24 prosenttia. Vaikka otetaan huomioon, että vuonna 1997 enintään 58 prosenttia Yhdistyneen kuningaskunnan oluen anniskelumarkkinoista oli suljettu panimosopimusten muodostamilla rinnakkaisilla verkostoilla, Bassin sopimukset eivät johda kilpailun poistumiseen huomattavalta osalta Yhdistyneen kuningaskunnan oluen anniskelumarkkinoita.

([46]) Eri käsite kuin ”merkittävä myötävaikutus markkinoiden sulkemiseen”.

2.5 **Päätelmä**

(196) Bassin vakiomuotoiset vuokrasopimukset ja niiden sisältämä oluen ostovelvoite (yksinostovelvoitteet ja kilpailukielto) täyttävät 81 artiklan 3 kohdan edellytykset.

C SUHDE PERUSTAMISSOPIMUKSEN 28 ARTIKLAAN

(197) Mallia käyttäneiden nykyisten ja entisten vuokralaisten huomautuksissa todetaan, että komissio ei voi myöntää takautuvaa poikkeuslupaa EY:n perustamissopimuksen 226 artiklan mukaisessa vierasolutlauseketta koskevassa menettelyssä omaksumansa kannan perusteella. Metro I -tuomion ([47]) perusteella väitetään, että sellaisen takautuvan poikkeusluvan myöntäminen, joka antaisi kilpailusääntöjen nojalla siunauksen selvälle 28 artiklan rikkomiselle, olisi komissiolla 81 artiklan 3 kohdan nojalla olevien valtuuksien väärinkäyttöä.

(198) Vierasolutta koskevien määräysten yhdenmukaisuudella 28 artiklan kanssa ei ole merkitystä 81 artiklan soveltamiselle. Ensinnäkin 81 artiklan 3 kohdan nojalla tehty päätös sopimuksesta, johon sisältyy huhtikuuhun 1998 asti ainoastaan ”vanha” vierasolutlauseke, toisin sanoen tynnyrissä kypsyvää olutta koskeva lauseke, ei vaikuta lopulliseen päätökseen 28 artiklan soveltamismenettelyssä. Lisäksi asetuksessa (ETY) N:o 1984/83 myönnetään poikkeuslupa kaikissa jäsenvaltioissa käytettäville sopimuksille, jolloin panimon/vuokranantajan ei tarvitse myöntää vierasolutlausekkeen kaltaisia oikeuksia. Tämä johtuu siitä, että panimo/vuokranantaja voi määrätä kilpailukiellosta, joka koskee kaikkia samaan olutlajiin kuuluvia olutmerkkejä kuin ne merkit, joita sopimuksessa velvoitetaan ostamaan. ”Vanhan” vierasolutlausekkeen mukaan ottaminen merkitsi siten vapautusta verrattuna mainitussa asetuksessa sallittuun eikä sen vuoksi voi aiheuttaa ongelmia Euroopan yhteisön kilpailuoikeuden kannalta.

(199) Koska 28 artiklaan liittyvällä kysymyksellä ei ole merkitystä edellä esitetyistä syistä, komissio ei katsonut tarpeelliseksi mainita tätä kysymystä tiedonannossa ilmoituksesta. Näin ollen tiedonanto ilmoituksesta oli täydellinen. Lisäksi asianomaiset kolmannet voivat esittää huomautuksia 19 artiklan 3 kohdan mukaisessa tiedonannossa ilmoituksesta mainittujen seikkojen lisäksi kaikista muistakin seikoista, joita ne pitävät merkityksellisinä.

([47]) Asia 26/76, Metro v. komissio, Kok. 1977, s. 1875.

D POIKKEUSLUVAN TAKAUTUVA LUONNE JA KESTO

(200) Vakiomuotoiset vuokrasopimukset ovat asetuksen N:o 17 4 artiklan 2 kohdan 1 alakohdassa tarkoitettuja sopimuksia, joissa niiden osapuolina on ainoastaan yhdestä jäsenvaltiosta olevia yrityksiä, eivätkä sopimukset […] koske jäsenvaltioiden välistä tuontia tai vientiä. Asetuksen N:o 17 6 artiklan mukaan tällaisista sopimuksista 81 artiklan 3 kohdan nojalla tehtyjen päätösten voimaantulopäivä saa olla aikaisempi kuin ilmoituspäivä.

(201) Yhteisöjen tuomioistuin on todennut asiassa Fonderies Roubaix antamassaan tuomiossa ([48]) seuraavasti: se, että (arvioitaviin) sopimuksiin sisältyviä tuotteita on aikaisemmin tuotu toisesta jäsenvaltiosta, ei sinällään tarkoita sitä, että näiden sopimusten on katsottava koskevan tuontia asetuksen N:o 17 4 artiklan 2 kohdassa tarkoitetulla tavalla. Tämän vuoksi kyseisen artiklan soveltamista ei pitäisi sulkea pois Bassin hinnastossa olevien Yhdistyneen kuningaskunnan ulkopuolelta tuotujen merkkien vuoksi.

(202) Koska edellä todetaan, että vakiomuotoiset vuokrasopimukset täyttävät 81 artiklan 3 kohdan edellytykset 1 päivästä maaliskuuta 1991 alkaen, jolloin yksi ilmoitetuista sopimuksista otettiin ensimmäisen kerran käyttöön, tätä päätöstä olisi sovellettava 1 päivästä maaliskuuta 1991.

(203) Asetuksen N:o 17 8 artiklan 1 kohdan mukaan poikkeuslupa myönnetään määräajaksi. Komissio katsoo aiheelliseksi myöntää poikkeuslupa määräajaksi, toisin sanoen 31 päivään joulukuuta 2002, koska Bassin vuokrapubit on myyty pois hieman yli 20:tä pubia lukuun ottamatta, jotka on tarkoitus muuttaa itse johdetuiksi pubeiksi. Poikkeusluvan pituuden ansiosta Bassin voi tehdä jäljellä olevia vuokrapubeja koskevat kaupalliset päätökset kohtuullisella oikeusvarmuudella.

ON TEHNYT TÄMÄN PÄÄTÖKSEN:

1 artikla

1. Julistetaan, että perustamissopimuksen 81 artiklan 1 kohdan määräyksiä ei 81 artiklan 3 kohdan mukaisesti sovelleta yksittäisiin vuokrasopimuksiin, jotka noudattavat a) 10 vuoden vuokrasopimuksen, b) kolmevuotisen Foundation Agreement -vuokrasopimuksen ja c) Tenancy at Will -vuokrasopimuksen vakiomuotoa, eikä niiden sisältämään yksinostovelvoitteeseen ja kilpailukieltoon ("oluen ostovelvoite").

2. Tätä päätöstä sovelletaan 1 päivästä maaliskuuta 1991 alkaen 31 päivään joulukuuta 2002.

2 artikla

Tämä päätös on osoitettu seuraavalle:

Bass plc
20 North Audley Street
London United Kingdom

Tehty Brysselissä 16 päivänä kesäkuuta 1999.

Komission puolesta
Karel VAN MIERT
Komission jäsen

([48]) Asia 63/75, SA Fonderies Roubaix-Wattrelos v. Société nouvelle des Fondries A. Royx ja Société des Fonderies JOT, Kok. 1976, s. 118, 8 kohta.