

ESITYS MARKKINAOIKEUDELLE SEURAAMUSMAKSUN MÄÄRÄÄMISEKSI

SISÄLTÖ

1	Asia	4
2	Asianosaiset	4
3	Kilpailu- ja kuluttajaviraston esitys markkinaoikeudelle	4
4	Tiivistelmä	5
5	Asian vireilletulo ja selvittäminen	6
6	Isännöintipalvelut, Suomen Isännöintiliitto ry ja isännöintiyhtiöt	7
6.1	Isännöintipalvelut	7
6.2	Suomen Isännöintiliitto ry:n organisaatio ja toiminta	8
6.3	Isännöintiyhtiöt	10
7	Tapahtumakuvaus	15
7.1	Johdanto	15
7.2	2014 – Asianosaisten hintayhteistyön alkaminen	17
7.2.1	Liiton hallituksen työseminaari 2014	17
7.2.2	Rakentamisen ilmoitusvelvollisuus ja siitä tiedottaminen	18
7.2.3	Viestintä isännöintipalveluiden hinnankorotuksista	21
7.3	2015 – Hintojen vahvistamisen vakiinnuttaminen liiton strategiaan	24
7.3.1	Isännöintiliiton strategian tavoite yhdenmukaistaa hinnoittelua	24
7.3.2	Asianosaisten hintojen vahvistamiseen tähtäävä yhteistyö	26
7.4	2016 – Hinnankorotuksiin ja hinnoittelun yhdenmukaistamiseen tähtäävän strategian toteuttaminen	28
7.5	2017 – Hintojen vahvistamisen seurannan ja suunnittelun jatkaminen	34
8	Oikeudellinen arvio	36
8.1	Sovellettava lainsäädäntö	36
8.1.1	Vaikutus jäsenvaltioiden väliseen kauppaan	36
8.1.2	Kilpailulain 5 ja 6 §	37
8.2	Menettelyn kohteena olevat palvelut	38
8.3	Elinkeinonharjoittaja ja niiden yhteenliittymä	39
8.3.1	Arvioinnin perusteet	39
8.3.2	Arviointi tässä tapauksessa	39
8.4	Sopimus, yhdenmukaistettu menettelytapa ja elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän päätös	40
8.4.1	Arvioinnin perusteet	40
8.4.2	Arviointi tässä tapauksessa	44
8.5	Yksi yhtenäinen rikkomus	59
8.5.1	Arvioinnin lähtökohdat	59
8.5.2	Arviointi tässä tapauksessa	60
8.6	Kilpailua rajoittava tarkoitus	63
8.6.1	Arvioinnin lähtökohdat	63
8.6.2	Arviointi tässä tapauksessa	65
8.7	Asianosaiskohtainen vastuu rikkomuksesta	70
8.7.1	Arvioinnin lähtökohdat	70
8.7.2	Arviointi tässä tapauksessa	72
8.8	Rikkomuksen kesto	77
8.8.1	Arvioinnin lähtökohdat	77
8.8.2	Arviointi tässä tapauksessa	78
9	Seuraamusmaksu	79
9.1	Sovellettavat säännökset	79

9.2	Seuraanto	80
9.2.1	Arvioinnin lähtökohdat	80
9.2.2	Arviointi tässä tapauksessa	80
9.3	Emoyhtiön vastuu tytäryhtiön rikkomuksesta	82
9.3.1	Arvioinnin lähtökohdat	82
9.3.2	Arviointi tässä tapauksessa	84
9.4	Seuraamusmaksun määräämisen lähtökohta	86
9.5	Tarkasteltavana olevan menettelyn arviointi	86
9.5.1	Rikkomuksen laatu	86
9.5.2	Rikkomuksen laajuus	87
9.5.3	Moitittavuuden aste	88
9.5.4	Rikkomuksen kesto	90
9.5.5	Yhteenveto	90
9.6	Seuraamusmaksun määrä	90
9.6.1	Colliers International Finland Group Oy ja Realia Services Oy	91
9.6.2	Isännöinti Ilkka Saarinen Oy	94
9.6.3	OP Koti Kainuu Oy	97
9.6.4	Oulun Kiinteistötieto Oy ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy	99
9.6.5	Realia Services Oy, Realia Group Oy ja Realia Holding Oy	101
9.6.6	REIM Hämeenlinna Oy ja REIM Group Oy Ltd	104
9.6.7	Suomen Isännöintiliitto ry	106
10	Sovelletut säännökset	108
	LIITELUETTELO	109

1 Asia

1. Kielletty kilpailijoiden välinen yhteistyö isännöintipalveluiden markkinoilla Suomessa vuosina 2014–2017.

2 Asianosaiset

2. Seuraamusmaksuesityksen kohteena olevat elinkeinonharjoittajat ja niiden yhteenliittymä:
 - Colliers International Finland Group Oy (aiemmin Ovenia Group Oy, jäljempänä "Ovenia"¹),
 - Isännöinti Ilkka Saarinen Oy (jäljempänä "IISOY"),
 - OP Koti Kainuu Oy (aiemmin OP-Kiinteistökeskus Kainuu Oy, jäljempänä "OPKK Kainuu"),
 - Oulun Kiinteistötieto Oy ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy (jäljempänä yhdessä "Kiinteistötahkola"),
 - Realia Services Oy (aiemmin Realia Isännöinti Oy), Realia Group Oy ja Realia Holding Oy (jäljempänä yhdessä "Realia"),
 - REIM Hämeenlinna Oy ja REIM Group Oy Ltd (jäljempänä yhdessä "REIM") ja
 - Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä "Isännöintiliitto" tai "liitto").
3. Jäljempänä tässä esityksessä käytetään kohdassa 2 yksilöidyistä elinkeinonharjoittajista² yhdessä termiä "isännöintiyhtiöt" ja kaikista asianosaisista yhdessä termiä "asianosaiset".

3 Kilpailu- ja kuluttajaviraston esitys markkinaoikeudelle

4. Kilpailu- ja kuluttajavirasto esittää, että markkinaoikeus määrää Colliers International Finland Group Oy:lle, Isännöinti Ilkka Saarinen Oy:lle, OP Koti Kainuu Oy:lle, Oulun Kiinteistötieto Oy:lle ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy:lle, Realia Services Oy:lle,³ Realia Group Oy:lle ja Realia Holding Oy:lle,

¹ Tarkastellulla ajanjaksolla Colliers International Finland Group Oy omisti kokonaisuudessaan Arenna Oy:n (entinen Colliers Isännöinti Oy ja Ovenia Isännöinti Oy). Siten ne kuuluivat samaan taloudelliseen kokonaisuuteen, josta käytetään yhteisnimitystä Ovenia. Colliers International Finland Group Oy on omistusosuutensa perusteella vastuussa Arenna Oy:n kilpailunrajoituksesta (ks. tarkemmin kohdat 273–274).

² Asianosaiset pois lukien Isännöintiliitto.

³ Realia Services Oy:lle esitetään määrättäväksi seuraamusmaksu seuraannon perusteella myös Arenna Oy:n kilpailunrajoituksesta (ks. tarkemmin kohdat 259–261).

REIM Hämeenlinna Oy:lle ja REIM Group Oy Ltd:lle sekä Suomen Isännöintiliitto ry:lle kilpailulain (948/2011) 12 §:ssä tarkoitetut seuraamusmaksut kilpailulain 5 §:ssä kielletystä kilpailunrajoituksesta jäljempänä jaksossa 9 esitetyin tavoin.

4 Tiivistelmä

5. Kilpailu- ja kuluttajaviraston (jäljempänä "KKV" tai "virasto") näyttö osoittaa, että asianosaiset rikkoivat kilpailulain 5 §:ää vahvistamalla isännöintipalveluiden hintoja vuosina 2014–2017 Suomessa. Keskenään kilpailevien isännöintiyhtiöiden eri menettelyt muodostivat hintojen vahvistamiseen tähtäävän kokonaissuunnitelman, jolla ne pyrkivät sekä rajoittamaan keskinäistä hintakilpailuaan että nostamaan koko Suomen isännöintitoimialan hintatasoa. Isännöintiyhtiöt saavuttivat yhteisymmärryksen hintojen vahvistamisesta sekä Isännöintiliiton hallituksen kokouksissa ja muissa tapaamisissa että muussa keskinäisessä yhteydenpidossään. Lisäksi asianosaiset toteuttivat kokonaissuunnitelmaansa tiedottamalla hintojen vahvistamista koskevista tavoitteistaan koko Suomen isännöintitoimialalle ja pyrkivät siten yhdenmukaistamaan koko alan hinnoittelukäytäntöjä oman kokonaissuunnitelmansa mukaisiksi.
6. Asianosaisten kokonaissuunnitelma ilmeni kahdella tavalla. Ensinnäkin isännöintiyhtiöt sopivat isännöintipalveluiden hinnankorotuksista. Isännöintiyhtiöt saavuttivat yhteisymmärryksen siitä, että isännöintipalveluiden hintataso oli liian matala ja että niiden täytyi korottaa hintojaan. Hinnankorotus sovittiin toteutettavaksi esimerkiksi viemällä kaikki kasvaneesta työmäärästä syntyneet kustannukset suoraan eteenpäin asiakashintoihin ja nostamalla asiakkailta perittyjä veloituksia. Lisäksi jotkin isännöintiyhtiöt vaihtoivat keskenään tietoja menneistä ja tulevista hinnankorotuksistaan.
7. Toiseksi isännöintiyhtiöt sopivat isännöintipalveluiden hinnoittelun yhdenmukaistamisesta. Isännöintiyhtiöt saavuttivat yhteisymmärryksen siitä, että niiden tulisi lisätä erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdostaan. Yhteisymmärrys koski muun muassa lainsäädäntöuudistusten seurauksena syntyvien uusien työtehtävien veloittamista kiinteän kuukausihinnan ulkopuolella erillisveloitettavana palveluna.⁴ Isännöintiyhtiöiden hinnoittelun yhdenmukaistamista koskeva yhteisymmärrys ilmeni muun muassa niiden ja liiton vastuuhenkilöiden yhdessä laatimasta ja hyväksymästä Isännöintiliiton strategiasta vuosille 2016–2021, jonka yhtenä nimenomaisena tavoitteena oli kasvattaa erillisveloitukseen perustuvan palkkion osuutta toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien liikevaihdosta.
8. Isännöintiyhtiöt toteuttivat kokonaissuunnitelmaansa Isännöintiliiton avulla koko Suomen isännöintitoimialalla. Toteutuskeinoina isännöintiyhtiöt käyttivät Isännöintiliiton julkaisemia hintasuosituksia, joilla tiedotettiin muille alalla

⁴ Isännöintipalveluiden hinnoittelusta ks. tarkemmin kohta 18.

toimiville elinkeinonharjoittajille tarpeesta korottaa hintoja ja yhdenmukaistaa hinnoittelua. Isännöintiyhtiöt toteuttivat kokonaissuunnitelmaansa myös laatimalla Isännöintiliitolle yhteisiä kilpailunvastaisia päämääriä edistävän strategian ja seuraamalla sen toteutumista. Lisäksi liitolla oli kilpailunrajoituksessa jäsenistään itsenäinen ja erillinen rooli.

9. Isännöintiyhtiöt pyrkivät kokonaissuunnitelmalla parantamaan kannattavuuttaan. Isännöintiyhtiöiden subjektiivisen arvion mukaan niiden toiminta ei ollut riittävän kannattavaa, koska ne eivät arvionsa mukaan kyenneet veloittamaan asiakkailtaan kaikkea tekemäänsä työtä. Tämä taas johtui isännöintiyhtiöiden arvion mukaan siitä, että isännöintipalveluiden hintoja ei ollut saatu nostettua vastaamaan toimialaan liittyvien lakimuutosten takia lisääntyntä isännöitsijöiden työmäärää. Isännöintiyhtiöt katsoivat hinnan korotuksista sopimisen, hinnoittelun yhdenmukaistamisen sekä niistä toimialalle tiedottamisen keinoiksi parantaa kannattavuuttaan.
10. Asianosaiset syyllistyivät menettelyllään kilpailulain 5 §:n vastaiseen horisontaaliseen hintojen vahvistamiseen. Horisontaalinen hintojen vahvistaminen on vakavimpia kilpailunrajoituksia, jonka katsotaan jo luonteensa puolesta rajoittavan kilpailua, ja josta erityisesti kuluttajat kärsivät. Tästä syystä virasto esittää, että markkinaoikeus määrää asianosaisille kilpailulain 12 §:ssä tarkoitetut seuraamusmaksut.⁵

5 Asian vireilletulo ja selvittäminen

11. Virasto aloitti asian oma-aloitteisen selvittämisen alkuvuonna 2017 ja suoritti kilpailulain 35 §:n mukaiset tarkastukset Isännöintiliitossa 21.–27.3.2017, Realiassa 21.–28.3.2017, IISOY:ssä 21.–29.3.2017, Oveniassa 21.–23.3.2017, REIM:ssä 21.–22.3.2017 ja 26.4.–3.5.2017, OPKK Kainuussa 26.–27.4.2017 sekä Kiinteistötahkolassa 16.–17.5.2017.⁶ KKV pyysi Isännöintiliitolta kilpailulain 33 §:n nojalla lisäselvityksiä 26.2.2018.
12. Virasto hankki myös suullisia selvityksiä kilpailulain 33 §:n nojalla eräiltä isännöintialalla toimivilta elinkeinonharjoittajilta. Lisäksi virasto hankki muita selvityksiä kilpailulain 33 ja 34 §:n nojalla.
13. Virasto varasi 19.5.2020,⁷ 11.12.2020⁸ ja 22.1.2021⁹ kilpailulain 38 § 4 momentin nojalla asianosaisille mahdollisuuden tulla kuulluksi seuraamusmaksuesitysluonnoksesta ennen asian ratkaisemista. Virasto on ottanut huomioon asiassa annetut vastineet.

⁵ Seuraamusmaksujen määrät on eritelty tarkemmin jäljempänä jaksossa 9.6.

⁶ Lisäksi virasto suoritti tarkastuksen erään elinkeinonharjoittajan tiloissa 26.–28.4.2017. Virasto ilmoitti tälle elinkeinonharjoittajalle 19.6.2018, ettei se ole enää tutkinnan kohteena.

⁷ Asianosaiset pois lukien Suomen Kiinteistöhallinta Oy ja Realia Group Oy.

⁸ Suomen Kiinteistöhallinta Oy.

⁹ Realia Group Oy.

6 Isännöintipalvelut, Suomen Isännöintiliitto ry ja isännöintiyhtiöt

6.1 Isännöintipalvelut

14. Isännöintipalvelut ovat asuinkiinteistöjen hoitoon ja ylläpitoon liittyviä kiinteistönhoitopalveluita, jotka käsittävät asunto-osake-, kiinteistö- ja vuokrataloyhtiöiden juoksevien asioiden hoitamisen. Isännöintitehtävät voidaan tehdä taloyhtiössä itse tai ostaa ulkopuoliselta taholta. Isännöintipalveluiden tarjonta voi liittyä myös osaksi muiden palveluiden tarjontaa.¹⁰
15. Isännöintipalveluita tarjotaan palveluiden luonteen vuoksi pääsääntöisesti paikallisesti tai alueellisesti. Markkinoilla on myös valtakunnallisia toimijoita, jotka tarjoavat palveluita alueellisesti tai paikallisesti toimipisteidensä välityksellä ja joiden paikallinen markkinaosuus vaihtelee. Isännöintipalveluita tarjoavien elinkeinonharjoittajien välinen kilpailu tapahtuu pääsääntöisesti samalla paikkakunnalla palveluita tarjoavien elinkeinonharjoittajien välillä.¹¹
16. Isännöintipalveluiden tarjoaminen perustuu asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 7 luvun 1 §:ään, jonka mukaan taloyhtiöllä voi olla isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous niin päättää. Lain 7 luvun 20 §:n mukaan isännöitsijän on oltava luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö. Isännöitsijän yleiset tehtävät on määritelty lain 7 luvun 17 §:ssä. Lainkohdan mukaan isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.¹²
17. Isännöintipalvelut ovat suuressa määrin toisiaan vastaavia ja perustuvat pitkälti Suomen Kiinteistöliitto ry:n (jäljempänä ”Kiinteistöliitto”) omistaman Kiinteistöalan Kustannus Oy:n julkaisemaan asunto-osakeyhtiön isännöintitehtäväluetteloon (jäljempänä ”isännöintitehtäväluettelo”).¹³ Isännöintitehtäväluettelon mukaan sen tarkoituksena on auttaa asunto-osakeyhtiöitä isännöintiä koskevien tarjouspyyntöjen tekemisessä ja isännöitsijöitä tarjousten ja niiden pohjalta solmittavien sopimusten laadinnassa. Isännöintitehtäväluettelossa on listattu tyypillisimmät isännöintitehtävät ja jaettu ne

¹⁰ Ks. esim. kilpailuviraston päätös 5.12.2002 asiassa 1049/61/97.

¹¹ Liite E.1 Transkripti Realian työntekijä B:n kuulemisesta, s. 17, liite E.2 Transkripti Turun Isännöintikeskus Oy:n edustaja A:n kuulemisesta, s. 32, liite E.3 Transkripti Kiinteistötahkolan edustaja A:n kuulemisesta, s. 13 ja 18.

¹² Isännöitsijän tehtävät on määritelty yleisluontoisesti, eikä säännöksessä luetella muualla laissa isännöitsijälle annettuja erityisiä tehtäviä (HE 24/2009 vp, s. 161).

¹³ Liite E.1 Transkripti Realian työntekijä B:n kuulemisesta, s. 5, liite E.2 Transkripti Turun Isännöintikeskus Oy:n edustaja A:n kuulemisesta, s. 26–27. Ks. myös liite A.1 Asunto-osakeyhtiön isännöintitehtäväluettelo 2015.

esimerkinomaisesti kiinteään kuukausikorvaukseen kuuluviin ja erillispalkkioina veloitettaviin tehtäviin.¹⁴ Kiinteistöliiton Isännöintipalkkiot 2017 -selvityksen mukaan isännöintitehtäväluettelo oli liitteenä 96 prosentissa taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden välisistä isännöintisopimuksista.¹⁵

18. Isännöintipalvelun hinta ja sen määräytymisen perusteet (jäljempänä myös "isännöintipalkkio") määritellään asiakkaan, esimerkiksi taloyhtiön, ja isännöitsijän välisessä sopimuksessa (jäljempänä "isännöintisopimus"). Isännöintipalkkio koostuu tyypillisesti kuukausittain veloitettavasta kiinteästä korvauksesta, joka sisältää tietyt ennalta sovitut tehtävät (jäljempänä "kiinteä kuukausihinta"), sekä erillispalkkiosta, joka laskutetaan toimenpiteiden lukumäärän tai niihin käytetyn tuntimäärän perustella (jäljempänä "erillisveloitus").¹⁶ Jako kiinteään kuukausihintaan kuuluviin ja erillisveloitettaviin palveluihin on sopimuskohtainen, ja jaottelusta päättäminen kuuluu yksittäisen isännöintipalveluita tarjoavan elinkeinonharjoittajan päätäntävaltaan.
19. Vuonna 2017 julkistettujen tietojen mukaan isännöintisopimuksista noin 59 prosentissa tarkistettiin hintaa vuosittain.¹⁷ Hinnantarkistusmenettely vaihtelee yhtiökohtaisesti, mutta aloitetaan usein kalenterivuoden lopussa ja loppulinen hinnankorotus neuvotellaan asiakaskohtaisesti.¹⁸

6.2 Suomen Isännöintiliitto ry:n organisaatio ja toiminta

20. Isännöintiliitto perustettiin vuonna 2005 ja sen tarkoituksena on toimia isännöitsijöiden ja isännöintipalveluita tuottavien yhteisöjen valtakunnallisena etujärjestönä.¹⁹ Vuonna 2017 Isännöintiliittoon kuului 521 jäsenyritystä ja 22 paikallista isännöitsijäyhdistystä. Paikallisyhdistysten kautta liiton toiminta kattoi koko Suomen alueen, ja niiden kautta liittoon kuului lisäksi noin 1600 henkilöjäsentä.²⁰ Liiton arvion mukaan sen jäsenistöön kuului vuonna 2017 noin kaksi kolmasosaa Suomen isännöintipalveluita tarjoavista tahtoista.²¹
21. Isännöintiliitto tarjoaa jäsenilleen erilaisia palveluita sekä harjoittaa pienimuotoista kustannustoimintaa. Isännöintiliiton tarjoamiin palveluihin kuuluu muun muassa koulutus- ja viestintäpalveluita sekä erilaisia isännöintiyhtiöille suunnattuja tilaisuuksia. Keskeisimpiin tilaisuuksiin kuuluu vuosittain

¹⁴ Liite A.1 Asunto-osakeyhtiön isännöintitehtäväluettelo 2015, s. 3 ja 5.

¹⁵ Liite A.2 Isännöintipalkkiot 2017 -tutkimus. Ks. myös Liite E.1 Transkripti Realian työntekijä B:n kuulemisesta, s. 5 ja s. 26–27.

¹⁶ Liite E.1 Transkripti Realian työntekijä B:n kuulemisesta, s. 4. Ks. myös liite A.2 Isännöintipalkkiot 2017 -tutkimus, s. 3–28.

¹⁷ Liite A.2 Isännöintipalkkiot 2017 -tutkimus.

¹⁸ Liite E.2 Transkripti Turun Isännöintikeskus Oy:n edustaja A:n kuulemisesta, s. 22 ja 27–28, liite E.3 Transkripti Kiinteistötahtolan edustaja A:n kuulemisesta, s. 3–4 ja 11.

¹⁹ Liite A.3 Suomen Isännöintiliitto ry:n säännöt, kohta 2.

²⁰ Liite B.1 Hallituksen kokous 4/2017, s. 16 ja 22.

²¹ Liite A.4 Kuvakaappaus Isännöintiliiton verkkosivuilta, tilanne 28.6.2017 (noudettu 21.12.2020), s. 5. Isännöintiliiton mukaan "Isännöintiliittoon [kuului vuonna 2017] yli 500 jäsenyritystä ja 22 paikallisyhdistystä, joiden kautta liittoon kuuluu yli 2/3 Suomen isännöinnistä".

alkusyksystä pääsääntöisesti liittokokouksen yhteydessä järjestettävät, kaikille Suomen isännöitsijöille suunnatut Isännöintipäivät. Lisäksi Isännöinti-liitto julkaisee jäsenilleen suunnattua Isännöinti-lehteä sekä isännöintiyhtiöiden asiakkaille, käytännössä asunto-osakeyhtiöiden hallitusten jäsenille, suunnattua Kotitalo-lehteä.

22. Isännöintiliiton varsinaisiksi jäseniksi voidaan hyväksyä rekisteröity isännöitsijäyhdistys, isännöintipalveluita tuottava oikeuskelpoinen yhteisö ja kiinteistönomistaja, joka on oikeuskelpoinen yhteisö ja joka tuottaa käyttöönsä isännöintipalveluita sekä on sitoutunut Isännöintiliiton liittokokouksen hyväksymien Hyvä isännöintitapa – Isännöinnin eettisten ohjeiden noudattamiseen sekä siihen liittyvään valvonta- ja kurinpitomenettelyyn.²²
23. Ylintä päätösvaltaa liitossa käyttää liittokokous. Muita liiton pysyviä toimielimiä ovat hallitus, vaalivaliokunta sekä hallituksen työvaliokunta.²³ Isännöintiliiton hallitukseen kuuluvat puheenjohtaja, kaksi varapuheenjohtajaa sekä vähintään viisi ja enintään yksitoista varsinaista jäsentä. Kullekin varsinaiselle jäsenelle valitaan samalla henkilökohtainen varajäsen. Hallitus valitaan pääsääntöisesti syyskuussa järjestettävässä liittokokouksessa vuoden pituiseksi kaudeksi. Hallituksen tehtäviin kuuluu muun muassa Isännöintiliiton toiminnan johtaminen sääntöjen ja liittokokouksen päätösten mukaisesti. Esimerkiksi Isännöintiliiton julkaisemat tiedotteet toimitetaan tavanomukaisesti Isännöintiliiton hallitukselle etukäteen tutustuttaviksi ja kommentoitaviksi.²⁴ Isännöintiliiton toiminnan käytännön johtajana toimii liiton toimitusjohtaja.²⁵
24. Isännöintiliiton hallituksen puheenjohtajisto ja toimitusjohtaja muodostavat hallituksen työvaliokunnan.²⁶ Työvaliokunta käsittelee Isännöintiliiton operatiiviseen toimintaan liittyviä asioita, kuten valmistelee Isännöintiliiton hallituksen kokouksissa käsiteltävät asiat sekä Isännöintiliiton julkaisemat tiedotteet.²⁷ Työvaliokunta laatii lisäksi Isännöintiliiton toimintasuunnitelman, jonka Isännöintiliiton hallitus hyväksyy.²⁸
25. Isännöintiliitolla on sisäinen johtoryhmä, johon kuuluvat Isännöintiliiton johtajat. Tarkastellulla ajanjaksolla Isännöintiliiton johtoryhmään kuuluivat Isännöintiliiton edustaja A, Isännöintiliiton työntekijä B sekä Isännöintiliiton työntekijä C.
26. Isännöintiliitto julkaisi tarkasteltuna ajanjaksona vuosittain Talousbarometri-nimisen selvityksen. Selvitys toteutettiin lähettämällä kysely jokaiselle Isän-

²² Liite A.3 Suomen Isännöintiliitto ry:n säännöt, kohta 3.

²³ Liite A.3 Suomen Isännöintiliitto ry:n säännöt, kohta 5.

²⁴ Liite E.1 Transkripti Realian työntekijä B:n kuulemisesta, s. 14.

²⁵ Liite A.3 Suomen Isännöintiliitto ry:n säännöt, kohdat 10–13.

²⁶ Liite A.5 Isännöintiliiton hallitukset 2013–2017.

²⁷ Liite E.1 Transkripti Realian työntekijä B:n kuulemisesta, s.11 ja 15.

²⁸ Ks. esim. liite B.1 Hallituksen kokous 4/2017.

nöintiliiton jäsenelle. Jäsenten oli vastattava kyselyyn, sillä niiden jäsenmaksu määräytyi niiden vastausten perusteella. Talousbarometreissa julkaistiin yhteenkoottua²⁹ tietoa liiton jäsenten liiketoiminnasta. Tällaisia tietoja olivat muun muassa tiedot jäsenten liikevaihdoista sekä liikevaihdon jakautumisesta kiinteään kuukausihintaan ja erillisveloituksiin, tiedot palveluiden hinnoittelusta ja kiinteän kuukausihinnan keskimääräisistä prosentuaalista korotuksista sekä jäsenten arviot niiden kannattavuudesta.³⁰

27. Vuosina 2015–2017 Isännöintiliiton toimintaa ohjasi Isännöintiliiton strategia (jäljempänä myös ”strategia” tai ”liiton strategia”). Liiton strategian laati liiton hallituksen työvaliokunta yhteistyössä ulkoisen konsultin ja liiton hallituksen kanssa. Isännöintiliiton hallitus hyväksyi vuosien 2016–2021 toimintaa ohjaavan strategian 12.5.2015.³¹ Strategian perustana oli liiton määrittelemä isännöintitoimialan visio, ja liiton strategian tavoitteena oli edistää mainitun vision toteutumista. Toimialan visio jakautui neljään painopisteeseen, ja näiden painopisteiden toteutumista Isännöintiliitto seurasi erilaisilla mittareilla.³² Strategiaan kuului lisäksi Isännöintiliiton omaa toimintaa koskeva visio, jolla pyrittiin toteuttamaan toimialan visiota käytännössä, sekä siihen liittyvät vastaavat painopisteet.

6.3 Isännöintiyhtiöt

28. Isännöintiyhtiöt ovat joko valtakunnallisesti tai paikallisesti isännöintipalveluita tarjoavia elinkeinonharjoittajia. Kaikki isännöintiyhtiöt olivat OPKK Kainuuta ja Oveniaa lukuun ottamatta edustettuina Isännöintiliiton hallituksessa koko tarkastellun ajanjakson. Virasto esittelee tässä jaksossa tarkemmin isännöintiyhtiöt ja kuvaa niiden vastuhenkilöiden roolin Isännöintiliiton hallituksessa. Seuraannosta ja emoyhtiön vastuusta tytäryhtiön rikkomuksesta lausutaan jäljempänä jaksoissa 9.2 ja 9.3.

Colliers International Finland Group Oy

29. Tarkasteltuna ajanjaksona Colliers International Finland Group Oy (entinen Ovenia Group Oy³³) toimi Ovenia Group -konsernin emoyhtiönä. Yhtiö omisti 100-prosenttisesti muun muassa Arenna Oy:n (entinen Colliers Isännöinti Oy ja Ovenia Isännöinti Oy). Arenna Oy tarjosi tarkasteltuna ajanjaksona isännöintipalveluita valtakunnallisesti 14 paikkakunnalla.³⁴ Arenna

²⁹ Talousbarometrin tiedoista ei ole mahdollista tunnistaa yksilöityä yhtiötason tietoa.

³⁰ Ks. liitteet D.1–5, Talousbarometrit vuosilta 2012–2016.

³¹ Liite B.2 Hallituksen kokous 2/2015, s. 2 ja 12–17.

³² Esimerkiksi painopisteen ”*palvelut erikoistuvat*” toteutumista seurataan mittaamalla ”*[k]asvua, kannattavuutta ja uudistumista tavoittelevien yritysten*” prosentuaalista osuutta kaikista toimialalla toimivista elinkeinonharjoittajista ja ”*muun kuin kiinteän kk-veloituksen*” osuutta isännöintitoimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien liikevaihdosta.

³³ Ovenia Group -konserni siirtyi 3.1.2018 osaksi Colliers International -konsernia Colliers International Finland Holdings Oy:n ostettua yhtiön koko osakekannan. Ovenia Group Oy:n toiminimeksi muutettiin tällöin Colliers International Finland Group Oy (liite A.8 Kaavio Ovenian yritysrakenteesta. Ks. myös kohta 259).

³⁴ Arenna Oy:llä oli isännöintipalveluita tarjoavia toimipisteitä seuraavilla paikkakunnilla: Helsinki, Hyvinkää, Joensuu, Jyväskylä, Kemi, Kirkkonummi, Kotka, Kuopio, Lahti, Lappeenranta, Mikkeli, Muurame, Mäntyharju, Nummela, Oulu, Rovaniemi, Tampere ja Tornio.

Oy:n liikevaihto vuonna 2017 oli noin 14 miljoonaa euroa, ja Ovenia Group -konsernin liikevaihto vuonna 2017 oli noin 45 miljoonaa euroa. Arenna Oy siirtyi 5.7.2018 yritysjärjestelyn seurauksena osaksi Realia Group -konsernia.³⁵

30. Oveniaa edusti Isännöintiliitossa liiton hallituksen jäsenenä Arenna Oy:n työntekijä A 18.10.2014–15.12.2016 sekä varajäsenenä Arennan työntekijä B 11.9.2013–17.10.2014 ja 16.9.2015–6.9.2017.³⁶

	2013–2014	2014–2015	2015–2016	2016–2017
Arennan työntekijä A		Jäsen	Jäsen	Jäsen
Arennan työntekijä B	Varajäsen		Varajäsen	Varajäsen/jäsen ³⁷

Taulukko 1 Ovenia liiton hallituksessa

Isännöinti Ilkka Saarinen Oy

31. Isännöinti Ilkka Saarinen Oy on Tampereella ja Pirkanmaalla muun muassa isännöintipalveluita tarjoava yhtiö. IISOY:n liikevaihto vuonna 2017 oli noin 2,2 miljoonaa euroa. IISOY:n edustaja A kuului Isännöintiliiton hallitukseen ja sen työvaliokuntaan koko tarkastellun ajanjakson: varapuheenjohtajana 11.9.2013–18.10.2014 ja puheenjohtajana 18.10.2014–6.9.2017.³⁸

	2013–2014	2014–2015	2015–2016	2016–2017
IISOY:n edustaja A	Varapuheenjohtaja	Puheenjohtaja	Puheenjohtaja	Puheenjohtaja

Taulukko 2 IISOY liiton hallituksessa

OP Koti Kainuu Oy

³⁵ Yritysjärjestelyssä Arenna Oy:n koko osakekanta myytiin Realia Group -konserniin kuuluvalle Realia Management Oy:lle. Arenna Oy lakkasi 31.12.2019 olemasta erillinen oikeushenkilö sen sulaututtua Realia Services Oy:öön (ks. kohdat 260–261).

³⁶ Liite A.5 Isännöintiliiton hallitukset 2013–2017.

³⁷ Ovenian työntekijä A lopetti liiton hallituksen jäsenenä 15.12.2016, jonka jälkeen Oveniaa edusti varsinaisena jäsenenä liiton hallituksessa aiemmin varajäsenenä toiminut Arennan työntekijä B.

³⁸ Liite A.5 Isännöintiliiton hallitukset 2013–2017.

32. OP Koti Kainuu Oy³⁹ on Kainuun alueella toimiva kiinteistönvälitys- ja isännöintipalveluita tarjoava yhtiö, joka kuuluu valtakunnalliseen OP-Isännöinti-ketjuun.⁴⁰ OPKK Kainuulla oli tarkasteltuna ajanjaksona toimipisteet Kajaanissa, Sotkamossa ja Kuhmossa. OPKK Kainuun liikevaihto vuonna 2017 oli noin 3 miljoonaa euroa. OPKK Kainuun edustaja A toimi Isännöintiliiton hallituksen varapuheenjohtajana ja kuului hallituksen työvaliokuntaan 18.10.2014–6.9.2017.⁴¹

	2013–2014	2014–2015	2015–2016	2016–2017
OPKK Kainuun edustaja A		Varapuheenjohtaja	Varapuheenjohtaja	Varapuheenjohtaja

Taulukko 3 OPKK Kainuu liiton hallituksessa

Oulun Kiinteistötieto Oy ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy

33. Oulun Kiinteistötieto Oy on Suomen Kiinteistöhallinta -konserniin kuuluva yhtiö. Yhtiö tarjosi tarkasteltuna ajanjaksona isännöintipalveluita alueellisten tytäryhtiöidensä kautta.⁴² Oulun Kiinteistötieto Oy:n omistaa 100-prosenttisesti Suomen Kiinteistöhallinta Oy.⁴³ Suomen Kiinteistöhallinta -konsernin liikevaihto vuonna 2017 oli noin 17 miljoonaa euroa. Oulun Kiinteistötieto Oy:n ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy:n edustaja A toimi isännöintiliiton hallituksessa koko tarkastellun ajanjakson: hallituksen jäsenenä 11.9.2013–6.9.2017.⁴⁴

	2013–2014	2014–2015	2015–2016	2016–2017
Kiinteistötahkolan edustaja A	Jäsen	Jäsen	Jäsen	Jäsen

Taulukko 4 Kiinteistötahkola liiton hallituksessa

³⁹ OP Koti Kainuu Oy toimi 30.4.2019 saakka toiminimellä OP-Kiinteistökeskus Kainuu Oy.

⁴⁰ Isännöintipalveluita tarjoavia yhtiöitä on ketjussa yhteensä 14. Ne ovat paikallisten osuuspankkien tytäryhtiöitä ja kuuluvat omistajiensa kautta OP Ryhmään. OPKK Kainuun omisti vuonna 2017 yhdessä Kainuun Osuuspankki (76 prosenttia) ja Kuhmon Osuuspankki (24 prosenttia).

⁴¹ Liite A.5 Isännöintiliiton hallitukset 2013–2017.

⁴² Vuonna 2017 näitä oli viisi kappaletta: Kiinteistö-Tahkola Oulu Oy, Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy, Kiinteistö-Tahkola Jyväskylä Oy, Kiinteistö-Tahkola Rovaniemi Oy ja Kiinteistö-Tahkola Tampere Oy. Vuonna 2017 Suomen Kiinteistöhallinta Oy omisti nämä tytäryhtiöt tytäryhtiönsä Oulun Kiinteistötieto Oy:n kautta 100-prosenttisesti.

⁴³ Suomen Kiinteistöhallinta Oy perustettiin 9.3.2017. Suomen Kiinteistöhallinta Oy hankki Oulun Kiinteistötieto Oy:n tytäryhtiöineen omistukseensa 24.3.2017. Mainittuna ajankohtana Suomen Kiinteistöhallinta Oy:stä tuli kyseisten yhtiöiden ja Suomen Kiinteistöhallinta -konsernin emoyhtiö. Tähän saakka Oulun Kiinteistötieto Oy tytäryhtiöineen, joihin kuuluivat muun muassa edellä alaviitteessä 42 yksilöidyt tytäryhtiöt, oli muodostanut Oulun Kiinteistötieto -konsernin.

⁴⁴ Liite A.5 Isännöintiliiton hallitukset 2013–2017.

Realia Services Oy, Realia Group Oy ja Realia Holding Oy

34. Realia Services Oy (entinen Realia Isännöinti Oy) on Realia Group -konserniin kuuluva isännöintipalveluita tarjoava yhtiö. Realia Group -konsernin emoyhtiönä toimii Realia Holding Oy.⁴⁵ Realia Holding Oy omistaa 100-prosenttisesti Realia Group Oy:n, joka puolestaan omistaa 100-prosenttisesti muun muassa Realia Services Oy:n. Realia Services Oy tarjosi tarkasteltuna ajanjaksona isännöintipalveluita valtakunnallisesti 40 paikkakunnalla Suomessa.⁴⁶ Realia Services Oy:n liikevaihto vuonna 2017 oli noin 39 miljoonaa euroa.
35. Realia Group -konserni oli tarkasteltuna ajanjaksona edustettuna Isännöintiliiton hallituksessa keskeytyksettä: Realia Services Oy:n aiemman emoyhtiön Realia Management Oy:n⁴⁷ työntekijä A jäsenenä 11.9.2013–16.9.2015 ja Realia Services Oy:n työntekijä B jäsenenä 11.9.2013–18.10.2014 sekä varapuheenjohtajana työvaliokunnassa 18.10.2014 alkaen. Lisäksi seuraavat Realia Services Oy:n työntekijät toimivat hallituksen varajäseninä: Realian työntekijä C 11.9.2013–16.9.2015, Realian työntekijä D 18.10.2014–16.9.2015 ja Realian työntekijä E 16.9.2015–6.9.2017.⁴⁸

⁴⁵ Realia Holding Oy toimi 27.10.2017 saakka toiminimellä APMH Finland Oy.

⁴⁶ Realia Services Oy:llä oli toimipisteet seuraavilla paikkakunnilla: Espoo, Forssa, Hamina, Helsinki, Hyvinkää, Hämeenlinna, Joensuu, Jyväskylä, Järvenpää, Kankaanpää, Karkkila, Kemi, Kokkola, Kotka, Kouvola, Kuopio, Kuusamo, Lahti, Lappeenranta, Lapua, Lohja, Nokia, Nummela, Oulu, Pieksämäki, Pietarsaari, Pori, Porvoo, Rauma, Riihimäki, Rovaniemi, Seinäjoki, Tampere, Turku, Vaasa, Vantaa ja Varkaus.

⁴⁷ Realia Management Oy lakkasi 31.12.2020 olemasta erillinen oikeushenkilö sen sulaututtua Realia Services Oy:öön. Tarkastellulla ajanjaksolla Realia Management Oy omisti kokonaan Realia Services Oy:n osakekannan. Realia Management Oy:n puolestaan omisti kokonaisuudessaan Realia Group Oy (liite A.7 Kaavio Realian yritysrakenteesta. Ks. myös kohdat 276–278).

⁴⁸ Liite A.5 Isännöintiliiton hallitukset 2013–2017.

	2013–2014	2014–2015	2015–2016	2016–2017
Realian työntekijä B	Jäsen	Varapuheenjohtaja	Varapuheenjohtaja	Varapuheenjohtaja
Realian työntekijä A	Jäsen	Jäsen		
Realian työntekijä C	Varajäsen	Varajäsen		
Realian työntekijä D		Varajäsen		
Realian työntekijä E			Varajäsen	Varajäsen

Taulukko 5 Realia liiton hallituksessa

REIM Hämeenlinna Oy ja REIM Group Oy Ltd

36. REIM Group Oy Ltd on REIM Group -konsernin emoyhtiö. Konserni tarjoaa sekä isännöinti- että muita kiinteistönhoitoon liittyviä palveluita. Konserni tarjosi tarkasteltuna ajanjaksona isännöintipalveluita valtakunnallisesti alueellisten tytäryhtiöidensä kautta.⁴⁹ REIM Group -konsernin liikevaihto vuonna 2017 oli noin 13 miljoonaa euroa. REIM Group oli tarkasteltuna ajanjaksona edustettuna Isännöintiliiton hallituksessa 11.9.2013 lähtien keskeytyksettä: REIM Hämeenlinna Oy:n edustaja A 11.9.2013–16.9.2015 jäsenenä ja REIM Group Oy Ltd:n sekä REIM Lahti Oy Ltd:n edustaja B 16.9.2015–6.9.2017 jäsenenä. Lisäksi REIM Group Oy Ltd:n edustaja B toimi varajäsenenä 11.9.2013–16.9.2015 ja REIM Hämeenlinna Oy:n edustaja A 16.9.2015–14.9.2016.⁵⁰

⁴⁹ Vuonna 2017 näitä tytäryhtiöitä oli 12: REIM Helsinki Oy, REIM Hämeenlinna Oy, REIM Imatra Oy, REIM Joensuu Oy Ltd, REIM Jyväskylä Oy Ltd, REIM Kymi Oy Ltd, REIM Lahti Oy Ltd, REIM Lappeenranta Oy Ltd, REIM Mikkeli Oy, REIM Oulu Oy, REIM Porvoo Oy ja REIM Tampere Oy. Konsernin emoyhtiöllä oli kaikissa tytäryhtiöissään vähintään yli 50 %:n omistusosuus.

⁵⁰ Liite A.5 Isännöintiliiton hallitukset 2013–2017.

	2013–2014	2014–2015	2015–2016	2016–2017
REIM Hämeenlinna Oy:n edustaja A	Jäsen	Jäsen	Varajäsen	
REIM Group Oy Ltd:n edustaja B	Varajäsen	Varajäsen	Jäsen	Jäsen

Taulukko 6 REIM liiton hallituksessa

7 Tapahtumakuvaus

7.1 Johdanto

37. KKV kuvaa seuraavassa keskeiset tapahtumat, joihin esitys seuraamusmaksun määrittämisestä perustuu. Viraston esittämä tapahtumakuvaus perustuu asiassa saatuun näyttöön, joka muodostuu asiakirjanäytöstä ja viraston kuulemien henkilöiden antamasta suullisesta selvityksestä.
38. Viraston näyttö osoittaa asianosaisten muodostaneen eri menettelyillään vuosina 2014–2017 isännöintipalveluiden hintojen korottamiseen ja hinnoittelun yhdenmukaistamiseen tähtäävän kokonaissuunnitelman seuraavasti:
 - Vuonna 2014 asianosaiset saavuttivat yhteisymmärryksen hinnankorotuksista ja hinnoittelun yhdenmukaistamisesta. Tällöin asianosaiset saavuttivat yhteisymmärryksen yhtäältä siitä, että ne korottavat hintojaan viemällä kasvaneesta työmäärästä syntyneet kustannukset suoraan eteenpäin asiakashintoihin, sekä toisaalta siitä, että uudet mahdolliset työtehtävät tarjotaan asiakkaille ja niistä veloitetaan voimassa olevien isännöintisopimusten ulkopuolisina, erillisveloitettavina palveluina. Esimerkkinä tästä yhteisymmärryksestä käytettiin 1.7.2014 voimaan tullutta verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995) 15 c §:n mukaisen rakentamiseen liittyvien urakoiden ilmoitusvelvollisuutta (jäljempänä ”rakentamisen ilmoitusvelvollisuus”).⁵¹

⁵¹ Rakentamisen ilmoitusvelvollisuus astui voimaan 1.7.2014 verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995, ”veromenettelylaki”) muutoksella (363/2013). Veromenettelylain 15 c §:n mukaan rakentamispalveluiden tilaajan on ilmoitettava kuukausittain Verohallinnolle verovalvontaa varten tarpeelliset yksilöinti- ja yhteystiedot niistä yrityksistä, jotka suorittavat tilaajalle arvolisäverolaissa tarkoitettuja rakentamispalveluita taikka rakennustelineiden pystytys- tai purkutyötä tai jotka vuokraavat tilaajalle työvoimaa edellä mainittuihin tarkoituksiin. Lisäksi tilaajan on toimitettava tiedot toimeksiannon lajista, kestosta ja työmaan sijainnista sekä tilaajan näille yrityksille maksamista vastikkeista. Ilmoitusvelvollisuus koskee sellaisia urakkasopimuksia, joiden arvo ilman arvonlisäveroa ylittää 15 000 euroa. Rakentamispalvelun tilaaja voi antaa ilmoitusvelvollisuuteen liittyvät tehtävät toiselle, esimerkiksi asunto-osakeyhtiö isännöitsijälle, mutta velvollisuudesta on aina viimesijassa vastuussa rakentamispalvelun tilaaja (Ks. esim. Verohallinnon ohje 22.5.2014 A48/200/2014).

- Vuoden 2015 aikana asianosaiset laativat ja isännöintiyritykset hyväksyivät Isännöintiliiton strategian, joka osoittaa isännöintiyritysten yhteisymmärrystä hinnoittelun yhdenmukaistamisesta lisäämällä erillisveloituksen osuutta niiden kokonaispalkkiosta. Asianosaiset myös jatkoivat kiellettyä menettelyään antamalla kilpailunvastaisten tavoitteidensa mukaisia hintasuosituksia isännöintitoimialalla toimiville elinkeinonharjoittajille.
 - Vuonna 2016 asianosaiset ylläpitivät ja panivat täytäntöön yhteisymmärrystään hinnankorotusten tarpeesta sekä seurasivat liiton strategaankin kirjattujen kilpailunvastaisten tavoitteidensa toteutumista. Asianosaiset myös jatkoivat kiellettyä menettelyään antamalla kilpailunvastaisten tavoitteidensa mukaisia hintasuosituksia isännöintitoimialalla toimiville elinkeinonharjoittajille.
 - Vuoden 2017 alkupuolella asianosaiset jatkoivat kilpailunvastaisten tavoitteidensa toteutumisen seurantaa ja suunnittelivat sen jatkamista.
39. Asianosaiset toteuttivat kokonaissuunnitelmaansa Isännöintiliiton viestinnän avulla koko tarkastellun ajanjakson ajan. Isännöintiyritykset olivat mukana laatimassa ja hyväksymässä Isännöintiliiton tiedotteita, joilla pyrittiin edistämään kokonaissuunnitelman kilpailunvastaisten tavoitteiden toteutumista koko isännöintitoimialalla.
40. Asianosaiset laativat kokonaissuunnitelman Isännöintiliiton hallituksen kokouksissa ja muissa tapaamisissaan sekä muussa keskinäisessä yhteydenpidossään. Liiton hallituksen kokouksia arvioitaessa on otettava huomioon Isännöintiliiton asema samalla tuotantoportaalla toimivien elinkeinonharjoittajien yhteenliittymänä ja isännöintiyritysten asema keskenään kilpailevina elinkeinonharjoittajina.⁵² Elinkeinonharjoittajien välinen kilpailunvastainen yhteistyö on kiellettyä, vaikka yhteistyö olisi toteutettu elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän toiminnan yhteydessä,⁵³ tai jos yhteenliittymää käytetään välineenä kilpailun rajoittamiseksi.⁵⁴ Näin ollen jokaisessa Isännöintiliiton hallituksen kokouksessa, jossa isännöintiyritykset olivat läsnä, oli tosiasiaa kyse keskenään kilpailevien elinkeinonharjoittajien välisestä tapaamisesta. Liiton hallituksen kokouksia sekä niissä käsiteltyjä aiheita on arvioitava tämän mukaisesti.⁵⁵

⁵² Ks. jaksot 6.3 ja 8.3 sekä kohdat 139–141.

⁵³ Ks. esim. KHO:2013:8, jossa takuuhuoltojen hinnoista ja hinnoitteluperusteista tehtyihin sopimuksiin osallistuneiden elinkeinonharjoittajien katsottiin osallistuneen kilpailunrajoituslain (480/1992) 6 §:n vastaiseen kilpailunrajoitukseen, vaikka sopimukset tehtiin elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän toimitelmissä.

⁵⁴ Ks. esim. KHO:2019:98, jossa elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän hallituksessa toimineet elinkeinonharjoittajat käyttivät yhteenliittymää ja sen tarjoamia järjestelmiä kilpailunrajoituksen toteuttamiseksi.

⁵⁵ Ks. esim. asia C-123/83 *BNIC v. Clair*, kohdat 19–20. Tarkempi listaus asianosaisten osallisuudesta tapahtumakuvauksessa käsiteltyihin liiton hallituksen kokouksiin ja muihin tapaamisiin on esitetty jäljempänä Taulukko 10 Asianosaisten vas-
tuuhenkilöiden osallistuminen tapahtumakuvauksessa yksilöityihin tapaamisiin.

41. Kokonaissuunnitelmaa laatimassa ja toteuttamassa olivat seuraavat Isännöintiliiton hallitukseen kuuluneet isännöintiyhtiöt ja näiden vastuuhenkilöt: koko tarkastellun ajanjakson Realian työntekijä B, Kiinteistötahtolan edustaja A, REIM Hämeenlinna Oy:n edustaja A ja REIM Group Oy Ltd:n edustaja B sekä Isännöintiliiton edustaja A, IISOY:n edustaja A 12.6.2014–4.4.2017 sekä Arenna Oy:n työntekijä A ja Arennan työntekijä B ja OPKK Kainuun edustaja A 28.11.2014–4.4.2017.

7.2 2014 – Asianosaisten hintayhteistyön alkaminen

7.2.1 Liiton hallituksen työseminaari 2014

42. Liiton hallituksen kokouksessa 18.3.2014 keskusteltiin myöhemmin toukuussa järjestettävän työseminaarin aiheista. Yhdeksi aiheeksi esitettiin *”isännöintialan liikevoittoprosentin nostaminen oikeasti kannattavalle tasolle”*.⁵⁶
43. Työseminaari järjestettiin Roomassa 7.–9.5.2014. Työseminaarissa hallituksen jäsenet jaettiin työryhmiin keskustelemaan jäsenten keskenään ennalta määrittämistä aiheista, ja ryhmissä käyty keskustelut purettiin päivän päätteeksi.⁵⁷
44. Työseminaarin tuloksia käsiteltiin matkan yhteydessä järjestetyssä hallituksen kokouksessa 9.5.2014. Hallituksen kokouksen pöytäkirjan liitteessä avattiin työseminaarin ryhmätöiden tuloksia otsikolla *”Isännöinnin kannattavuuden kehittäminen”*. Ryhmätöiden tuloksiksi listattiin muun muassa seuraavia asioita:
- *”kiinteä laskutus pitää olla riittävää, päälle lisälaskutus”*,
 - *”Mihin työaika menee, työ pitää pystyä laskuttamaan”*,
 - *”Ilmainen työ pois, uudet työt hinnoitellaan*
 - *1.7 ilmoitusvelvollisuus on esimerkki*
 - *Isännöintiliiton viestintä em. Asiasta”*
 - *”Asiakkaiden kk-veloitusta on vaikea nostaa, erillisveloitukset kuntoon”*
 - *”Hyvä laatu = korkeampi hinta”*⁵⁸

⁵⁶ Liite B.3 Hallituksen kokous 2/2014, s. 1.

⁵⁷ Liite E.2 Transkripti Turun Isännöintikeskus Oy:n edustaja A:n kuulemisesta, s. 4–5.

⁵⁸ Liite B.4 Hallituksen kokous 3/2014, s. 64–66.

45. Kokouksessa arvioitiin myös Isännöintiliiton roolia *"kannattavuuden tukijana"*. Isännöintiliiton tehtävänä katsottiin olevan toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien rohkaiseminen *"tuotteistamiseen [ja] lisälaskutukseen"* sekä *"[h]innoittelun avaaminen asiakkaille (verot, työntajakustannukset, maksetaan palvelusta)"*.⁵⁹
46. Samassa kokouksessa Isännöintiliiton työntekijä B esitteli ajankohtaisia viestintä- ja julkaisuasioita, joihin kuului muun muassa Kotitalo-lehteä koskeva raportti. Raportin mukaan Kotitalo-lehden tavoitteena oli, että asiakkaat ymmärtävät, mitä isännöitsijä tekee, ja taloyhtiön *"[h]allitus uskaltaa maksaa asiantuntijapalveluista sekä isännöinnille että ulkoisille tahoille"*.⁶⁰
47. Kokouspöytäkirjasta käy ilmi, että liiton hallitus käsitteli seminaarissa 8.5.2014 Kotitalo-lehteä ja antoi ideoita asioista, joita lehdessä tulisi käsitellä. Liiton hallituksen ideoita olivat muun muassa *"työaikakysymys, hinnoittelu"* sekä *"[i]sännöitsijäntodistuksen merkitys, sisältö ja hinta avaaminen"*.⁶¹
48. Isännöintiliiton työntekijä B lähetti samana päivänä Isännöintiliiton työntekijä D:lle sähköpostiviestin, jonka mukaan:

*"[Isännöintiliiton] hallitus toivoi laajaa mediakeskustelua verottajan uusista ilmoitusvelvollisuuksista taloyhtiön remonteista. Kyseessä on iso työ ja yritysten pitää pystyä laskuttamaan siitä; taloyhtiöissä pitää ymmärtää tämä. Näkökulmaksi ehdotettiin: 80000 taloyhtiölle lisälasku verottajan uudesta ilmoitusvelvollisuudesta."*⁶²

7.2.2 Rakentamisen ilmoitusvelvollisuus ja siitä tiedottaminen

49. Isännöintiliiton hallituksen työvaliokunta keskusteli rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden viestinnästä sähköpostitse 21.5.2014. Isännöintiliiton edustaja A:n lähettämän viestin taustalla oli erään jäsenyhtiön huoli siitä, että *"[rakentamisen ilmoitusvelvollisuus] pyritään ujutamaan tässä järjettömässä hintakilpailutilanteessa normaalin isännöintityön veloitukseen ja niiden sisältämiin työtehtäviin"*. Isännöintiliiton edustaja A totesi viestissään Isännöintiliiton *"pääsevän näyttämään"*, ja viestivän uusista tehtävistä ja työmäärästä muun muassa Kotitalo-lehdessä.⁶³

⁵⁹ Liite B.4 Hallituksen kokous 3/2014, s. 64–69.

⁶⁰ Liite B.4 Hallituksen kokous 3/2014, s. 22. Liitto ilmaisi saman viestin myös juuri ennen Rooman seminaaria julkaistussa Isännöinti-jäsenlehdessä, jonka mukaan *"Kotitaloa lukeva hallitus perehtyy asioihin, luottaa isännöintiin ja tietää, että hyvästä isännöinnistä kannattaa maksaa"*. Liite D.6 Isännöinti 1/2014 6.5.2014, s. 19–20.

⁶¹ Liite B.4 Hallituksen kokous 3/2014, s. 2, 6 ja 27–30.

⁶² Liite C.1 Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–20.5.2014 (Liitto). Ks. myös kohta 44, *"ilmainen työ pois, uudet työt hinnoitellaan -- -- Isännöintiliiton viestintä em. asiasta."*

⁶³ Liite C.2 Sähköpostikirjeenvaihtoa 20.–21.5.2014 (Liitto, IISOY).

50. Erillinen työryhmä tapasi 3.6.2014 ja käsitteli rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta. Tapaamisessa oli läsnä Isännöintiliiton edustajien lisäksi muun muassa Realian työntekijä. Realia Services Oy:n johtoryhmässä oli aiemmin 22.4.2014 todettu rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta, että *"käydään keskustelu isännöintiliiton sekä isojen toimijoiden kanssa yhteisen menettelytavan löytämiseksi, AP Realian työntekijä B"*.⁶⁴
51. Isännöintiliiton työntekijä B:n muistiinpanojen mukaan tapaamisessa keskusteltiin muun muassa tulevan palvelun yhteisestä hinnoittelumallista, isännöintitoimialan yhtiöiden sopimusrakenteesta, isännöitsijöiden kyvyttömyydestä viedä kasvanutta työmäärää hintoihin sekä mahdollisista ratkaisuista näihin ongelmiin. Isännöintiliiton viestiksi rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden osalta oli todettu muun muassa *"isännöintialalle tulossa merkittävä työmäärän lisäys asioista, joista ei ole voitu sopia sopimuksessa", "aluksi viedään tuntihinnalla, jotta nähdään, mitä tämä oikeasti maksaa" ja "kustannukset 100-50 000 e/remontti"*.⁶⁵
52. Isännöintiliiton sisäisessä sähköpostiviestissä Isännöintiliiton työntekijä B totesi:
- "[a]sia on tärkeä ja tässä on meille paljon mahdollisuuksia, joten meidän kannattaa olla tässä nyt aktiivisia. Ideoidaan lisää tiimipalaverissa. Aihe kannattaa pitää esillä keskusteluissa myös Laki&Järjestyksessä."*⁶⁶
53. Isännöintiliiton jäsenille järjestetyn Laki & Järjestys -koulutustilaisuuden avauspuheessa 5.6.2014 Isännöintiliiton edustaja A totesi Kotitalo-lehden olevan vaikuttamiskanava asunto-osakeyhtiöiden hallitusten suuntaan. Isännöintiliiton edustaja A:n mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen luokassa lehteä toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien liiketoiminta paranee ja lehden avulla:
- "uudet palvelut, -- --, on paljon helpompi viedä käytäntöön kun hallitus on ensi[n] lukenut asiasta oikealla tavalla Kotitalosta. Tästä 1.7 tuleva verottajan ilmoitusvelvollisuus on hyvä malli. Uusien asioiden tuotteistaminen on kannattavuuden keino nro 3."*⁶⁷
54. Isännöintiliiton edustaja A painotti avauspuheessaan myös uusista töistä veloittamisen ja erillisveloitusten merkitystä:

"tämä [rakentamisen] ilmoitusvelvollisuus ja varmasti myös työaikakeskustelu ovat ajaneet monien pohdinnan siihen mitä

⁶⁴ Liite B.5 Realia johtoryhmän pöytäkirja 22.4.2014. "Realian työntekijä B" viitataan Realia Services Oy:n johtoryhmässä toimineeseen Realian työntekijä B:hen.

⁶⁵ Liite B.6 Sähköposti 4.6.2014 ja muistiinpanot (Liitto).

⁶⁶ Liite B.6 Sähköposti 4.6.2014 ja muistiinpanot (Liitto).

⁶⁷ Liite D.7 Sähköposti 10.6.2014 ja puhe. Ks. myös jakso 7.2.1.

kaikkea oikein teemme ja miten sen asiakkailta veloitamme. Selkeästi nyt on suuntaus se, että kannattavaa isännöintiä on se, jossa liikevaihdosta merkittävä osa on kiinteän hinnan lisäksi laskutettavaa. Kaiken tekemämme työn laskuttaminen on kannattavuuden keino nro 4.”⁶⁸

55. Isännöintiliiton sisäisessä sähköpostiketjussa 9.–10.6.2014 keskusteltiin 3.6.2014 järjestetystä tapaamisesta (kohdat 50–51). Isännöintiliiton pääviestin rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta todettiin olevan:

*”Isännöintiala on varautunut muutokseen investoimalla ohjelmistoihin ja henkilöstön koulutukseen noin 20 miljoonaa euroa. Muutos nostaa isännöinnin hintaa, mutta lisähintainen ilmoituspalvelu kannattaa tilata ammattitaitoiselta isännöintiyritykseltä.”*⁶⁹

56. Viestiketjussa todettiin lopuksi, että viestinnässä *”[liitto ei] voi ainakaan alakanttiin pyöristää hintoja, koska liittona meidän tehtävämme on kai rummuttaa sitä, että tajutkaa nyt, tälle tulee hintaa”*.⁷⁰
57. Isännöintiliiton viestintäsuunnittelija lähetti 12.6.2014 työryhmätapaamisen 3.6.2014 (kohdat 50–51) osallistujille luonnoksen *”rakentamisen uusia velvoitteita”* koskevasta tiedotteesta kommentoitavaksi saatesanoin *”[t]iedotteessa korostamme sitä, -- -- miten investoinnit vaikuttavat isännöinnin hintaan.”*⁷¹ Realian sisäisessä sähköpostissa todettiin tiedoteluonnoksen olevan *”hyvä noin”* ja katsottiin Isännöintiliiton ottavan *”yhdessä kommentissa hinnoitteluun kantaa epäsuorasti”*.⁷²
58. Myös liiton hallitus käsitteli samaa tiedoteluonnosta tapaamisessaan 12.6.2014. Samassa tapaamisessa hallitus käsitteli erillistä luonnosta *”isännöitsijän työkaluksi”* rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden esittelemiseksi taloyhtiöiden hallituksille.⁷³
59. Realian työntekijä E:n Isännöintiliiton edustaja A:lle 13.6.2014 lähettämässä sähköpostiviestissä Realian työntekijä E totesi Realian ja Isännöintiliiton yhtenäisen viestinnän edustavan *”hyviä askeleita toimialan kehittä-*

⁶⁸ Liite D.7 Sähköposti 10.6.2014 ja puhe. Ks. myös jakso 7.2.1.

⁶⁹ Liite C.3 Sähköpostikirjeenvaihtoa 9.–10.6.2014 (Liitto). Sähköpostikeskustelusta käy ilmi, että sekä pääviesti että siihen liittyvät luvut olivat peräisin 3.6.2014 työryhmän kokouksesta.

⁷⁰ Liite C.3 Sähköpostikirjeenvaihtoa 9.–10.6.2014 (Liitto).

⁷¹ Liite C.4.a Sähköposti 12.6.2014 (Liitto, Realia).

⁷² Liite C.4.b Sähköpostikirjeenvaihtoa 12.6.2014 (Realia). Keskustelussa oli mukana Realian työntekijä B.

⁷³ Liite B.7 Sähköposti 12.6.2014 ja kokousmateriaali. Isännöintiliiton työntekijä B:n tapaamisesta kirjoittamien muistiinpanojen mukaan tapaamisessa keskusteltiin myös isännöitsijöiden laskutuskäytännöistä. Esim. alan yleiseksi ongelmaksi todettiin, ettei isännöitsijä *”määrittele tarkkaan, mitä palveluun kuuluu ja mitä ei. Esim. ei laskuteta jotain tehtyä työtä. ”kun perse nousee penkistä, pitäisi laskuttaa.”* (Liite B.8 Isännöintiliiton työntekijä B:n muistiinpanot 12.6.2014).

misessä". Sähköpostissaan Realian työntekijä E lisäksi kommentoi rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskevan tiedoteluonnoksen sisältöä (kohdat 57–58).⁷⁴

60. Lopullinen tiedote *"Taloyhtiöille lisäkuluja remonttikustannuksista 1.7. alkaen"* julkaistiin 19.6.2014 Isännöintiliiton verkkosivuilla ja jaettiin liiton jäsenille. Tiedotteen mukaan *"[k]uukausittain tehtävät ilmoitukset nostavat isännöinnin hintaa kaikissa taloyhtiöissä, joissa teetetään aidanmaalausta suurempia remontteja", "[i]lmoittamisen hinta vaihtelee teetetävän urakan suuruudesta riippuen" ja "[u]rakkailmoituksen tekeminen ei kuulu vanhojen, voimassaolevien isännöintisopimusten piiriin"*.⁷⁵ REIM Group Oy Ltd:n edustaja B jakoi tiedotteen samana päivänä eteenpäin REIM Lahti Oy Ltd:ssä todeten, että *"[i]isäkustannuksia siis tulee aivan varmasti taloyhtiöille"*.⁷⁶
61. Tiedotteen yhteydessä Isännöintiliitto julkaisi suosituksen *"tukemaan isännöitsijää [rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hoitamisen] kertomisessa asiakkaille"* (katso kohta 58). Työkaluksi kuvatus suosituksen mukaan kyseessä on *"[u]usi velvollisuus taloyhtiöille", joka "[v]aatii hallinnossa lisätöitä" ja "velvollisuus kannattaa siirtää isännöintiyritykselle"*.⁷⁷ Suositusta jaettiin myös liiton jäsenille, joista eräs kiitteli todeten, että *"alkaa tulla hienolla tavalla esille tämä erillislaskutettavuus. Luonnos on hyvä, tarpeeksi selkeä ja lyhyt. Nyt ei pitäisi jäädä epäselvyyttä asiaan"*. Samassa viestissä kiitettiin rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskevasta tiedotteesta, *"jossa toistettiin mukavasti ettei nämä tehtävät kuulu perussopimukseen ja että on erikseen laskutettavaa työtä"*.⁷⁸
62. Hallituksen kokouksessa 3.9.2014 käsiteltiin raporttia *"rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden viestinnästä"*.⁷⁹ Kyseisessä raportissa käytiin läpi Isännöintiliiton siihenastista mediaviestintää rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta. Isännöintiliiton tiedottamisen *"[p]ääviesteiksi"* mainittiin muun muassa *"ilmoituksen tekeminen ei kuulu vanhojen isännöintisopimusten piiriin" ja "ilmoittaminen nostaa isännöinnin hintaa"*.⁸⁰

7.2.3 Viestintä isännöintipalveluiden hinnankorotuksista

63. Isännöintiliiton edustaja A:ta haastateltiin Isännöinti-lehteen elokuussa. Haastattelussa Isännöintiliiton edustaja A korosti, että *"[isännöinti]palvelu pitäisi ostaa sisällön, ei hinnan kautta"* ja että alan ongelmana on hinnalla

⁷⁴ Liite C.5 Sähköpostikirjeenvaihtoa 13.–18.6.2014 (Liitto, Realia).

⁷⁵ Liite D.8 Tiedote 19.6.2014.

⁷⁶ Liite C.6 Sähköposti 16.6.2014 (REIM). REIM Group Oy Ltd:n edustaja B toimi REIM Group Oy Ltd:n lisäksi REIM Lahti Oy Ltd:n edustajana.

⁷⁷ Liite D.9 Sähköposti 18.6.2014 ja materiaali.

⁷⁸ Liite C.7 Sähköpostikirjeenvaihtoa 16.6.2014 (Liitto, jäsenyritys). Ks. myös liite D.10 Isännöinti 2/2014 28.8.2014 s. 32, jonka mukaan *"Realia [Services] Oy:ssa urakkailmoituksiin on varauduttu erillisellä palvelulla"*, joka on *"perusisännöintisopimukseen liitettävä palvelu, jonka voi tilata omalta isännöitsijältä"*.

⁷⁹ Liite B.9 Hallituksen kokous 4/2014, s. 1.

⁸⁰ Liite B.10 Esitys hallituksen kokoukseen 3.9.2014, s. 4.

kilpaileminen. Edelleen hänen mukaansa *"[o]n helpompi pitää vanhat asiakkaat ja myydä heille lisää"*. Lopuksi hän yhdisti kannattavuuden nostamisen alan arvostukseen ja tunnettuuteen sekä totesi Kotitalo-lehden tilaamisen jäsenten asiakkaille helpottavan *"yritysten omaa myyntiä ja hinnankorotuspaineita"*.⁸¹

64. Liiton hallituksen kokouksessa 3.9.2014 (katso myös kohta 62) keskusteltiin *"Isännöinnin ammattilaiset 2014"* -tutkimuksen keskeisistä havainnoista sekä isännöintialan palkkakehityksestä.⁸² Hallituksen kokouksen aikana Isännöintiliiton edustaja A jakoi kokouksen osallistujille tiedoksi etukäteen 4.9.2014 julkaistavan tiedotteen, jossa todettiin isännöintipalvelun olevan *"yksinkertaisesti liian halpaa"*, ja jonka mukaan *"hyvällä neuvottelu- ja myyntiosaamisella lisääntynyttä työmäärää kyetään viemään paremmin hintoihin"*.⁸³

65. Valtakunnallisen isännöitsijöille kohdistetun tapahtuman Isännöintipäivien avauspuheessa 4.9.2014 Isännöintiliiton edustaja A totesi:

"Yksinkertainen totuus on se, että isännöinti on liian halpaa. Nykyinen hintataso on liian matala ja palvelukokonaisuus liian laaja, jotta isännöitsijät pystyisivät vastaamaan asiakkaan odotuksiin. Hintoja pitää nostaa tai palvelua rajata selkeästi, jotta alan asiakastyytyväisyys saadaan nousuun."

*"Miten tämä oravanpyörä pysäytetään? Ensimmäinen ja helppo askel on kertoa asiakkaille, mikä on isännöinnin arvo ja merkitys. Toinen ja isompi askel on paketoida isännöintipalvelu uudestaan ja uudistaa isännöintisopimukset siten, että asiakas oikeasti ymmärtää, mitä on ostanut ja millä hinnalla."*⁸⁴

66. Isännöintiliitolle valittiin uusi hallitus 18.10.2014.⁸⁵ Uuden hallituksen ensimmäisessä kokouksessa 22.10.2014 Isännöintiliiton työntekijä B esitteli Isännöintiliiton *"viestinnän strategian"*. Viestinnän strategian tavoitteena oli *"talo-yhtiöt ostavat lisää isännöintipalveluita, paremmalla hinnalla"*.⁸⁶
67. Isännöintiliiton hallituksen uusi puheenjohtaja, IISOY:n edustaja A keskusteli 4.11.2014 sähköpostiketjussa muun muassa Isännöintiliiton edustaja A:n ja Isännöintiliiton työntekijä B:n kanssa toimialalla toimiville elinkeinonharjoittajille kohdistettavasta mediajulkaisusta. Keskustelussa Isännöintiliiton työntekijä B totesi, että *"[IISOY:n edustaja A:n ehdottama 'ilmaisen työn"*

⁸¹ Liite D.10 Isännöinti 2/2014 28.8.2014, s. 26–28.

⁸² Liite B.9 Hallituksen kokous 4/2014.

⁸³ Liite D.11 Sähköposti 3.9.2014 ja tiedote. Tiedote julkaistiin 4.9.2014 Isännöintiliiton verkkosivuilla (liite D.12 Tiedote 4.9.2014).

⁸⁴ Liite D.13 Sähköposti 2.9.2014 ja puhe.

⁸⁵ Liite A.5 Isännöintiliiton hallitukset 2013–2017.

⁸⁶ Liite B.11 Hallituksen kokous 5/2014.

tekeminen loputtava' on hyvä kärki ja sitä meidän pitää muutenkin rummuttaa. Alan kehitys junnaa sen vuoksi, että liiketoiminta ei ole kannattavaa -- --." IISOY:n edustaja A totesi sähköpostiketjussa alan ongelmana olevan kiinteiden isännöinnin kuukausiveloitusten "käsittämättömän" alhainen taso ja sen, ettei "lisäpalveluita ole määritelty ja hinnoiteltu".⁸⁷

68. Tämän sähköpostikeskustelun jälkeen 6.11.2014 Isännöintiliiton verkkosivuilla julkaistiin kirjoitus, jossa oli lainaus IISOY:n edustaja A:lta. IISOY:n edustaja A:n mukaan *"[i]lmaisen työn tekeminen on lopetettava, ja kaikesta asiakasta hyödyttävästä työstä täytyy laskuttaa"*. Lisäksi kirjoituksessa esitettiin ratkaisuja *"ilmaisen työn karsimiseen"*.⁸⁸
69. Marraskuussa Isännöintiliiton työntekijä C kertoi Isännöintiliiton sisäisessä sähköpostiketjussa keskustelleensa toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien kanssa hinnankorotusten onnistumisesta ja totesi kyseisten yhtiöiden lisänteen muun muassa *"verottajan ilmoitukset -- -- yms erillisveloitettavina palveluina asiakkaiden maksuihin"*.⁸⁹ Isännöintiliiton työntekijä C ehdotti Isännöintiliiton tiedotuksen kärjeksi *"[h]yvästä työstä kannattaa ja ollaan valmiita maksamaan"* ja iskulausetta *"hyvä isännöinti kannattaa"*. Keskustelun tuloksena Isännöintiliitto ryhtyi valmistelemaan isännöintipalveluiden hinnankorotuksista tiedottamista eri kanavissa.⁹⁰
70. Isännöintiliiton verkkosivuilla julkaistiin 21.11.2014 Kotitalo-lehden artikkeli *"Isännöintiä myydään polkuhintaan"*, jonka mukaan *"[t]ulevaisuudessa isännöinnin hintaan kohdistuukin selvää nousupainetta" ja "[i]sännöinnin hintaan kohdistuukin nyt nousupaineita"*.⁹¹
71. Isännöintiliiton hallitus sai 28.11.2014 sähköpostitse kommentoitavakseen tiedoteluonnoksen *"Isännöintipalvelujen hinnoissa suuria korotuspaineita"*. Luonnoksessa todettiin isännöinnin työmäärän ja työtuntien lisääntyneen ja isännöinnin hinnassa olevan *"korotuspainetta vähintään 10-20 prosenttia"*.⁹² Muun muassa Realian työntekijä C⁹³ ja Kiinteistötahtolan edustaja A kehuivat liiton työntekijälle tiedotteen sisältöä, minkä lisäksi Kiinteistötahtolan edustaja A ehdotti tiedotteeseen lisättäväksi *"hieman lainsäätäjän lisäämästä työmäärästä, joita ei ole saatu vietyä hintoihin"*.⁹⁴ IISOY:n edustaja A

⁸⁷ Liite D.14 Sähköpostikirjeenvaihtoa 4.11.2014 (Liitto, IISOY).

⁸⁸ Liite D.15 Artikkelin 6.11.2014. Kirjoitus on sittemmin poistettu Isännöintiliiton verkkosivuilta, mutta esimerkiksi Isännöintiliiton sähköpostissa 9.12.2014 jolla se jakoi samana päivänä julkaistun tiedotteen jäsenilleen (ks. kohta 72) liitto mainosti verkossa julkaistua IISOY:n edustaja A:n haastattelua *"Ilmaisen työnteon on loputtava"* (liite D.16 Sähköposti 10.12.2014 ja tiedote (Ovenia)).

⁸⁹ Ks. jakso 7.2.2.

⁹⁰ Liite C.8 Sähköpostikirjeenvaihtoa 18.–19.11.2014 (Liitto).

⁹¹ Liite D.17 Artikkelin 21.11.2014.

⁹² Liite C.9.a Sähköpostikirjeenvaihtoa 28.–30.11.2014 (Liitto, Realia, Kiinteistötahtola, IISOY).

⁹³ Liite C.9.b Sähköpostikirjeenvaihtoa 28.–30.11.2014 (Liitto, Realia, Kiinteistötahtola, IISOY). Kommenttipyyntö oli alun perin lähetetty Realian työntekijä E:lle, joka välitti sen eteenpäin muun muassa Realian työntekijä B:lle ja Realian työntekijä C:lle.

⁹⁴ Liite C.9.c Sähköpostikirjeenvaihtoa 28.–30.11.2014 (Liitto, Realia, Kiinteistötahtola, IISOY).

kommentoiti Isännöintiliiton henkilökunnalle, että *"ajateltu ulostulo on ristiriidassa omien ajatusten ja toimintani kanssa"*, mutta hän ei kuitenkaan vastustanut tiedotteen julkaisemista.⁹⁵

72. Isännöintiliitto julkaisi 9.12.2014 edellä mainitun luonnoksen tiedotteena otsikolla *"Isännöintipalvelujen hinnoissa suuria korotuspaineita"* verkkosivullaan sekä jakoi tiedotteen tiedotusvälineille ja jäsenilleen. Tiedotteen mukaan *"isännöintiyriyten kannattavuuden on parannuttava. Se edellyttää hintojen nostamista ja kaiken tehdyn työn laskuttamista"*. Edelleen tiedotteen mukaan *"isännöinnin hinnassa on korotuspainetta vähintään 10-20 prosenttia"*.⁹⁶
73. Tietyt asianosaiset hyödynsivät tiedotetta perustellessaan hinnankorotuksiin. Ovenian työntekijä A jakoi tiedotetta eteenpäin yhtiön isännöintiliiketoiminnan avainhenkilöiden käyttöön.⁹⁷ OPKK Kainuun edustaja A viittasi tiedotteessa esitettyihin perusteisiin 22.12.2014 päivätyssä kirjeessään perustellessaan yhtiönsä asiakkaille yhtiön hinnankorotuksia vuodelle 2015. Kirjeessä ilmoitettiin lisäksi hinnaston päivittämisestä rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden osalta.⁹⁸
74. Eräs Isännöintiliiton jäsenyhtiö kiitteli 18.12.2014 sähköpostiviestissään liiton henkilöstöä muun ohella 9.12.2014 julkaistusta tiedotteesta. Jäsenyhtiön mukaan tällainen isännöintipalveluiden hinnankorotuksiin liittyvä viestintä *"helpottaa isännöitsijän työtä arjessa kun ei tarvitse niin kauheasti perustella - asia kun on ollut nähtävillä myös lehdistössä"*.⁹⁹

7.3 2015 – Hintojen vahvistamisen vakiinnuttaminen liiton strategiaan

7.3.1 Isännöintiliiton strategian tavoite yhdenmukaistaa hinnoittelua

75. Liiton hallitus laati vuoden 2015 aikana Isännöintiliiton toimintaa vuosina 2016–2021 ohjaavan strategian. Liiton hallitus aloitti strategiatyön hallituksen kokouksen 10.12.2014 yhteydessä.¹⁰⁰ Ulkopuolisen konsultin kokouksesta kirjoittamien muistiinpanojen mukaan Isännöintiliiton hallituksen keskeinen tavoite uudelle strategialle oli *"isännöintiyriyten kannattavuuden parantaminen"*.¹⁰¹

⁹⁵ Liite C.9.d Sähköpostikirjeenvaihtoa 28.–30.11.2014 (Liitto, Realia, Kiinteistötahtola, IISOY). IISOY:n edustaja A myös kritisoi tiedotetta Isännöintiliiton henkilöstölle hallituksen kokouksessa 10.12.2014 tiedotteen julkaisemisen jälkeen (liite E.2 Transkripti Turun Isännöintikeskus Oy:n edustaja A:n kuulemisesta, s. 15–16).

⁹⁶ Liite D.18 Tiedote 9.12.2014 ja liite D.16 Sähköposti 10.12.2014 ja tiedote (Ovenia).

⁹⁷ Liite D.16 Sähköposti 10.12.2014 ja tiedote (Ovenia).

⁹⁸ Liite D.19 Hinnankorotusilmoitus 22.12.2014 (OPKK).

⁹⁹ Liite C.10 Sähköpostikirjeenvaihtoa 18.12.2014 (jäsenyhtiö, Liitto). Isännöintiliitto on aikaisemmin todennut sisäisessä viestinnässään nimenomaan, että julkisuuteen ei kannata viestiä *"liian pienistä korotusprosentista, sillä se haittaa jäsenemme hintakorotusten viestintää ja läpimenoa asiakkaille"* (liite C.11 Sähköpostikirjeenvaihtoa 22.3.2013 (Liitto)).

¹⁰⁰ Liite B.12 Sähköposti 2.12.2014 ja esityslista, s. 2 ja 7, ja liite B.13 Hallituksen kokous 6/2014.

¹⁰¹ Liite B.14 Sähköpostikirjeenvaihtoa 5.1.2015 ja muistiinpanot (Liitto, IISOY), s. 7.

76. Liiton hallitus määritteli liiton strategian perustana olevat isännöintitoimialan tavoitteet. Liiton strategian ja toiminnan tarkoitus oli edistää näitä toimialan tavoitteita.¹⁰² Hallituksen kokouksessa ja työseminaarissa 15.–17.4.2015 liiton hallitus määritteli yhdeksi tavoitteeksi *"palveluiden erikoistumisen"*.¹⁰³ Liiton hallitus hyväksyi strategian tavoitteineen kokouksessaan 12.5.2015.¹⁰⁴ Isännöintiliiton laatiman strategian kehityskertomuksen mukaan *"palveluiden erikoistuminen"* johtaa *"erillishinnoittelun / suoritusperusteisen hinnoittelun yleistymiseen"*.¹⁰⁵
77. Liiton hallitus määritteli myös Isännöintiliiton toiminnan painopisteet, joilla liitto pyrki toteuttamaan tavoitteitaan käytännössä. Liiton hallitus määritteli ja hyväksyi liiton toiminnan yhdeksi painopisteeksi aktiivisen vaikuttamisen *"isännöintiyriytysten toimintaympäristöön"*. Toimintaympäristöön vaikuttamisen oli tarkoitus edistää liiton tavoitteita *"proaktiivisesti ja pitkäjänteisesti"*.¹⁰⁶ Isännöintiliiton johtoryhmän tapaamisessaan 7.4.2015 käsittelemän strategialuonnoksen mukaan Isännöintiliiton keskeinen tehtävä oli edistää toimialan tavoitteita muun muassa mediaviestinnällä. Yhtenä tällaisena tavoitteena mainittiin *"[k]annattavuuden korostaminen"*.¹⁰⁷
78. Liiton hallitus asetti strategiassa määriteltyjen tavoitteiden toteutumisen seurantaan erilaisia mittareita. Kokouksessaan 17.12.2015 liiton hallitus hyväksyi tavoitteiden mittarit, jotka hallituksen työvaliokunta oli valmisteellut hallituksen kommenttien perusteella.¹⁰⁸ Tavoitteen *"palvelut erikoistuvat"* toteutumista oli tarkoitus seurata mittaamalla *"[k]asvua, kannattavuutta ja uudistumista tavoittelevien yritysten"* prosentuaalista osuutta toimialalla toimivista elinkeinonharjoittajista sekä *"[m]uun kuin kiinteän kk-veloituksen"* osuutta näiden elinkeinonharjoittajien liikevaihdosta. Mittareiden yhteyteen oli kirjattu hallituksen kommenttina *"[e]rillisveloitusten osuus liikevaihdosta yrityksissä"*.¹⁰⁹
79. Isännöintiliiton edustaja A esitteli Isännöintiliiton strategiaa 2016–2021 Isännöintipäivien 16.–19.9.2015 avauspuheessaan. Puheessaan Isännöintiliiton edustaja A totesi, että strategian avulla *"[i]sännöinnin merkitys kasvaa ja Isännöintiliitto haluaa tukea jäseniä ja asiakkaita tässä muutoksessa."*

¹⁰² Liite C.12 Sähköposti 24.4.2015 liitteineen (Liitto), s. 2. Liiton toiminnan pyrkiessä toimialan tavoitteeseen merkitsevät liiton toiminnan tavoite ja toimialan tavoite samaa asiaa, joten jäljempänä näihin viitataan yhdessä "tavoitteina" tai "liiton tavoitteina".

¹⁰³ Liite B.15 Sähköpostikirjeenvaihtoa 20.–30.4.2015 (Liiton hallitus), s. 1 ja 5. Kokouksen ja työseminaarin läsnäolijat ks.

liite B.16 Hallituksen kokous 1/2015, s. 1.

¹⁰⁴ Liite B.2 Hallituksen kokous 2/2015, s. 2 ja 12–17.

¹⁰⁵ Liite C.12 Sähköposti 24.4.2015 liitteineen (Liitto), s. 2. Palveluiden erikoistuminen oli strategian tärkein tavoite (*"Tärkein -- painopiste on 'kello yhdessä'"*, s. 4 ja 7). Ks. myös liite B.15 Sähköpostikirjeenvaihtoa 20.–30.4.2015 (Liiton hallitus), s. 5).

¹⁰⁶ Liite B.2 Hallituksen kokous 2/2015, s. 14. Ks. myös liite B.15 Sähköpostikirjeenvaihtoa 20.–30.4.2015 (Liiton hallitus), s. 1 ja 8.

¹⁰⁷ Liite B.17 Isännöintiliiton johtoryhmän kokous 7.4.2015, s. 12 ja 16.

¹⁰⁸ Liite B.18 Hallituksen kokous 4/2015.

¹⁰⁹ Liite B.19 Hallituksen kokous 5/2015.

Kivikkoisen hintakilpailutien sijaan haluamme kulkea polkua, jossa hyvä isännöinti kannattaa.”¹¹⁰

80. Isännöintiliiton strategiaa esiteltiin myös Isännöinti-lehdessä joulukuussa 2015. Artikkelin mukaan ”*[a]siakaskeskeisyys luo kierteen, jossa isännöinti paranee, asiakas on tyytyväinen, isännöitsijä kokee työnsä merkitykselliseksi ja asiakas maksaa palvelusta hinnan, joka mahdollistaa jälleenkehitysinvestoinnit*”. Edelleen artikkelin mukaan ”*[m]atkaa tulevaisuuteen voitaittaa myös muutoksiin tarttumatta, mutta vaatii pitkiä päiviä uida hintakilpailun suossa*”.¹¹¹

7.3.2 Asianosaisten hintojen vahvistamiseen tähtäävä yhteistyö

81. Liiton hallituksen jäsenet keskustelivat WhatsApp-ryhmässään 25.6.2015 Helsingin Sanomien artikkelista, joka käsitteli KKV:n markkinaoikeudelle tekemää seuraamusmaksuesitystä Suomen Leipuriliitto ry:n antamista hinta-suosituksista. Yksi hallituksen jäsen totesi, että ”*Isännöintiliiton edustaja A voisi varmistaa sieltä, että missä menee Isännöintiliiton raja*”.¹¹²
82. IISOY:n edustaja A jakoi kyseisen artikkelin 26.6.2015 Isännöintiliiton edustaja A:lle ja Isännöintiliiton työntekijä D:lle sähköpostitse ja kehotti vastaanottajia tutustumaan siihen. Isännöintiliiton edustaja A vastasi olevan ”*hyvä, että tällaisella toiminnalla on vaikutusta ja siksi meidän pitääkin sitä jatkaa. Fiksusti*”.¹¹³
83. Hallituksen kokouksessa 1.9.2015 Isännöintiliiton edustaja A esitti tilannekatsauksen Isännöintiliiton strategian toteuttamisesta.¹¹⁴ Isännöintiliiton edustaja A esitti liiton strategiaa toteuttavana toimenpiteenä (katso kohta 77) tiedottamisen ”*hinnankorotuspaineista isännöintipäiville + toisto loppuvuodesta*”.¹¹⁵
84. Isännöintiliitto julkaisi 15.9.2015 tiedotteen juuri ennen vuoden 2015 Isännöintipäiviä (katso kohta 79). Tiedotteen mukaan toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien kannattavuuden kasvu oli taittunut, ja samalla isännöitsijöiden työmäärä oli kasvanut ”*muun muassa taloyhtiöiden lisääntyneiden*

¹¹⁰ Liite D.20 Avauspuhe Isännöintipäivät 16.9.2015.

¹¹¹ Liite D.21 Isännöinti 4/2015 10.12.2015, s. 6–7.

¹¹² Liite C.13 Whatsapp-viestinvaihtoa 25.6.2015.

¹¹³ Liite C.14 Sähköpostikirjeenvaihtoa 26.–29.6.2015 (Liitto, IISOY). Myöhemmin Isännöintiliiton työntekijä D jakoi viestiketjun osallisille linkin viraston seuraamusmaksuesitykseen.

¹¹⁴ Ks. kohdat 75–80. Raportista ja samassa kokouksessa hyväksytystä esityksestä liiton toimintasuunnitelmaksi 2016 käy ilmi, että liiton hallituksen 12.5.2015 hyväksymä strategia ohjasi liiton toimintaa jo vuoden 2015 aikana (ks. liite B.20 Hallituksen kokous 3/2015, s. 5 ja 15).

¹¹⁵ Liite B.20 Hallituksen kokous 3/2015, s. 5.

*remonttien vuoksi. Korjaushankkeiden hinnoissa onkin nousupaineita isännöinnin osalta.*¹¹⁶ Samansisältöinen viesti toistettiin Isännöintiliiton hallitukselle etukäteen kommentoitavaksi jaetussa ja 6.10.2015 julkaistussa Kotitalo-lehden numerossa 6/2015.¹¹⁷

85. Isännöintiliitto suunnitteli sisäisessä sähköpostikeskustelussa 7.12.2015 tiedotetta *"isännöinnin hinnankorotuksista"*. Keskustelussa mietittiin julkisuuteen esitettäviä perusteita hinnankorotustarpeille. Isännöintiliiton edustaja A:n mukaan hänen täytyi *"päättää, millä perusteella lisää rahaa kaipaamme"*.¹¹⁸
86. Isännöintiliiton hallitus käsitteli kokouksessaan 17.12.2015¹¹⁹ tiedoteluonnosta, jonka mukaan isännöitsijöiden työmäärän kasvun takia *"[i]sännöinnin hinta on paikoitellen edelleen kestävämmän alhainen"* ja *"alalla onkin selvä hinnoitteluremontin ja uudenlaisen sopimisen tarve"* (katso myös kohta 83).¹²⁰ Kokouksessa liiton hallitus hyväksyi lopullisen tiedotteen.¹²¹ Tiedote *"Isännöinnin työmäärä kasvaa – edessä hinnoitteluremontti"* lähetettiin lehdistölle¹²² ja julkaistiin Isännöintiliiton verkkosivuilla 17.12.2015. Tiedotteen mukaan *"[i]sännöinnin hinta on edelleen kestävämmän alhainen"* ja *"työmäärään perustuvan laskutuksen osuus kasvaa väistämättä"*.¹²³ Hinnoitteluremontti viittasi tarpeeseen nostaa isännöintipalveluiden hintaa vastaamaan isännöitsijöiden työmäärää sekä erillisveloitusten osuuden lisäämiseen.¹²⁴
87. Ovenian työntekijä A jakoi tiedotteen seuraavana päivänä yhtiön sisäiseen käyttöön. Tiedotteesta ehdotettiin kerrottavan Ovenian asunto-osaakeyhtiöasiakkaiden hallituksille, *"joista aika moni edelleenkin valittaa, että [Ovenia laskuttaa] ihan turhasta"*.¹²⁵
88. Eräs liiton jäsen antoi Isännöintiliitolle 17.12.2015 palautetta Ovenian toteuttamasta puhelinkampanjasta, jossa Ovenia lähestyi kilpailijoidensa asiakkaita ja tarjosi *"uutta sopimusta alle nykyisen hinnan"*. Isännöintiliiton edustaja A välitti palautteen samana päivänä Ovenian työntekijä Alle. Ovenian työntekijä A vastasi Isännöintiliiton edustaja A:lle, ettei Ovenia *"ole polkemassa hintoja"* eikä *"tarkoituksemme ole olla paikkakunnan halvin palvelun tarjoaja"*.¹²⁶ Tämän jälkeen Ovenian työntekijä C selvensi 8.1.2016

¹¹⁶ Liite D.22 Tiedote 15.9.2015.

¹¹⁷ Liite D.23 Sähköposti 25.9.2015 ja materiaali, s. 9.

¹¹⁸ Liite C.15 Sähköpostikirjeenvaihtoa 7.12.2015 (Liitto).

¹¹⁹ Liite B.19 Hallituksen kokous 5/2015. Ks. myös kohta 78.

¹²⁰ Liite C.16 Sähköposti 17.12.2015 (Liitto).

¹²¹ Liite C.17 Sähköpostikirjeenvaihtoa 18.12.2015 (Kiinteistötahtola). Kiinteistötahtolan sisäisessä sähköpostissa viitataan rakennuslehden julkaisemaan uutiseen koskien Isännöintiliiton 17.12.2015 julkaisemaa tiedotetta.

¹²² Liite C.18 Sähköposti 18.12.2015 (Ovenia).

¹²³ Liite D.24 Tiedote 17.12.2015. Ks. myös liite D.25 Sähköposti 27.1.2016 ja materiaali, s. 7.

¹²⁴ Liite E.4 Transkripti Mäntsälän Vuokra-Asunnot Oy:n edustaja A:n kuulemisesta, s. 16–17. Ks. myös liite D.25 Sähköposti 27.1.2016 ja materiaali, s. 27.

¹²⁵ Liite C.18 Sähköposti 18.12.2015 (Ovenia).

¹²⁶ Liite C.19 Sähköpostikirjeenvaihtoa 17.12.2015 (Liitto, Ovenia).

Ovenian yhteistyökumppanille Ovenian markkinointilinjan olevan se, ettei se *"kilpaile hinnalla eikä [ryhdy] asiakkaalle vain tekemään tarjoustaan, vaan asiakkaalla pitää olla jokin painavampi syy/halu lähteä vaihtamaan palveluntarjoajaa kuin hinta"*.¹²⁷

89. Ovenian työntekijä A lähetti 21.12.2015 Isännöintiliiton edustaja A:lle, IISOY:n edustaja A:lle, Realian työntekijä B:lle ja OPKK Kainuun edustaja A:lle sähköpostitse Ovenian joulutervehdyksen. Isännöintiliiton edustaja A vastasi viestiketjuun 23.12.2015 välittämällä kuvakaappauksen erään liiton jäsenyhtiön julkiselta Facebook-sivulta, jossa kyseinen yhtiö mainosti pitävänsä *"hinnat ennallaan vuonna 2016 hinnankorotuspaineista huolimatta"*. Saatteessa Isännöintiliiton edustaja A totesi, että *"[o]lemme taas koko syksyn puhuneet isännöinnin laskutuksen lisäämisestä per asiakas. Tässä taas yksi antilahja alamme kehitykselle. Pitääkö tulkita vaan niin, että ne lisää jotka osaa"*.¹²⁸
90. IISOY:n edustaja A vastasi viestiketjuun toteamalla, ettei asiakas arvosta *"nollalinjaa tai hinnan alennuksia"* ja että asiakas on valmis maksamaan hyödyllisestä ja tarpeellisesta palvelusta *"asiallisen hinnan ja asialliset korotukset"*. Lopuksi IISOY:n edustaja A totesi, että *"[m]eidän täytyy osata ja uskaltaa itse kertoa laskutusperusteemme ja hinnan korotuksemme"*.¹²⁹
91. Viestiketjuun vastasivat vuorollaan myös OPKK Kainuun edustaja A, Ovenian työntekijä A sekä Realian työntekijä B. OPKK Kainuun edustaja A:n mukaan *"[p]itää uskaltaa vain laskuttaa tehdystä työstä. Alan suurin ongelma on, että luullaan kuukausimaksun kattavan kaikki isännöitsijän työt"*.¹³⁰ Ovenian työntekijä A:n mukaan *"[a]siakkaat ovat varsin valmiita maksamaan heille aidosti ja tarpeeseen tehdystä työstä. Ja näin meidän pitää myös perustellusti laskuttaa"*.¹³¹ Lopuksi Realian työntekijä B totesi Realian todenneen asian samalla tavalla, ja että *"tästä on hyvä jatkaa muiden tullessa perässä jos sen vain ymmärtävät"*.¹³²

7.4 2016 – Hinnankorotuksiin ja hinnoittelun yhdenmukaistamiseen tähtäävän strategian toteuttaminen

92. Kotitalo-lehdessä julkaistiin 11.2.2016 Isännöintiliiton työntekijä C:n kirjoitus, jonka mukaan isännöintialalla kilpailtiin liiaksi hinnalla, eikä neljä viidestä isännöitsijästä *"pysty laskuttamaan kaikkea tekemäänsä työtä asiakailta"*. Artikkelin mukaan *"[v]uonna 2014 työ määrän kasvu isännöintiyrityksissä oli keskimäärin 20 prosenttia, mutta hintojen nousu vain kaksi prosenttia"*. Isännöintiliiton työntekijä C esitti ratkaisuna toimialalla toimiville

¹²⁷ Liite C.20 Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.1.2016 (Ovenia).

¹²⁸ Liite C.21.a Sähköpostikirjeenvaihtoa 21.–23.12.2015 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK, Ovenia).

¹²⁹ Liite C.21.b Sähköpostikirjeenvaihtoa 21.–23.12.2015 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK, Ovenia).

¹³⁰ Liite C.21.c Sähköpostikirjeenvaihtoa 21.–23.12.2015 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK, Ovenia).

¹³¹ Liite C.21.d Sähköpostikirjeenvaihtoa 21.–23.12.2015 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK, Ovenia).

¹³² Liite C.21.e Sähköpostikirjeenvaihtoa 21.–23.12.2015 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK, Ovenia).

elinkeinonharjoittajille tähän "kestämättömään kehitykseen" "hinnoitteluremontin": *"kiinteästä kuukausipalkkiosta kohti työmäärään perustuvaa laskutusta"*.¹³³

93. Liiton hallituksen työvaliokunta keskusteli 7.2.2016 sähköpostitse yhteistyöstä Kiinteistöliiton kanssa. Isännöintiliiton edustaja A:n mukaan isännöinnin kilpailuttaminen tulisi tehdä *"oikeilla perusteilla. Ei raha, vaan mitä sillä saa"*, ja että Kiinteistöliitto voisi ohjeistaa jäseniään näin. IISOY:n edustaja A, Realian työntekijä B sekä OPKK Kainuun edustaja A totesivat olevansa Isännöintiliiton edustaja A:n kanssa samaa mieltä.¹³⁴
94. Ovenian työntekijä A oli mukana sähköpostikeskustelussa 24.2.–4.3.2016 valmistelemassa viestintätoimiston kanssa Ovenian verkkosivuilla julkaistavaa tiedotetta, johon pyydettiin Isännöintiliiton edustaja A:lta kommentteja. Keskustelun mukaan *"Isännöintiliitto ei haluaisi puhua lainkaan palveluiden kilpailuttamisesta"*, sillä *"[Isännöintiliiton edustaja A:n mielestä] kilpailutus tuo mieleen ainoastaan kustannussäästöjen hakemisen, ja alan hintataso on jo nyt rapautunut"*. Oveniassa todettiin heillä olevan *"sama tavoite viestiä asiasta"*.¹³⁵
95. Ovenian verkkosivuilla 16.3.2016 julkaistussa lopullisessa tiedotteessa oli lainaus Isännöintiliiton edustaja A:lta, jonka mukaan isännöintipalveluita kilpailutettaessa *"[h]innan perässä ei kuitenkaan kannata lähteä juoksemaan, sillä isännöinnin hinnoissa on pikemminkin tällä hetkellä nostopaineita"*.¹³⁶
96. Realian työntekijä B lähestyi 19.8.2016 Isännöintiliiton edustaja A:ta sähköpostitse ja tiedusteli *"[m]illaisella kirjeellä meinaat olla tänä vuonna liikkeellä ensivuoden hinnan korotus paineesta"*. Isännöintiliiton edustaja A:n pyytessä Realian työntekijä B:lta ehdotuksia tämä totesi, että hänen mielestään tulisi edetä *"samalla ajatuksella ainakin kuin viime vuonna"*.¹³⁷
97. Isännöintiliiton hallitus käsitteli ja hyväksyi kokouksessaan 30.8.2016 työvaliokunnan valmistelemalla Isännöintiliiton toimintasuunnitelman vuodelle 2017. Toimintasuunnitelmaan kirjattiin liiton strategian mukainen tavoite edistää *"palveluiden erikoistumista"*, johon kuului *"[k]asvua, kannattavuutta ja uudistumista tavoittelevien yritysten %-osuus"* ja *"[m]uun kuin kiinteän kkeveloituksen osuus isännöinnin liikevaihdosta"* (katso kohdat 76 ja 78).¹³⁸

¹³³ Liite D.25 Sähköposti 27.1.2016 ja materiaali, s. 27. Ks. myös kohdat 86–87.

¹³⁴ Liite C.22 Sähköpostikirjeenvaihtoa 17.2.2016 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK).

¹³⁵ Liite C.23 Sähköpostikirjeenvaihtoa 24.2.–4.3.2016 (Ovenia). Sähköpostikeskustelussa viestintätoimiston työntekijä totesi mm. seuraavaa: *"Näin alan ulkopuolelta tulevana rohkenen kuitenkin olla eri mieltä [siitä, että kilpailutus rapauttaa hintata-soa], minusta kilpailuttaminen tuo rotia palvelutasojen tarkistamiseen ja eikä se sanana viittaa mitenkään kustannustason laskemiseen."*

¹³⁶ Liite D.26 Sähköposti 14.3.2016 ja tiedote (Ovenia). Ks. myös Liite D.27 Kuvakaappaus Ovenian verkkosivuilta, tilanne 22.2.2017 (noudettu 21.12.2020).

¹³⁷ Liite C.24 Sähköpostikirjeenvaihtoa 19.8.2016 (Liitto, Realia).

¹³⁸ Liite B.21 Hallituksen kokous 3/2016, s. 8–9.

98. Syyskuun alussa Isännöintiliiton hallituksen työvaliokunta ja liiton johtoryhmä keskustelivat Arvopaperi-lehden verkkosivuilla julkaistusta artikkelista ”Yksi selitys asumisen kalleuteen: Isännöinti ryöstöhinnoissa”.¹³⁹ REIM Group Oy Ltd:n edustaja B pyysi 8.9.2016 Isännöintiliiton edustaja A:lta, että liitto tekisi artikkeliin vastineen. Isännöintiliiton edustaja A vastasi pyyntöön myöntävästi. Lopuksi REIM Group Oy Ltd:n edustaja totesi, että ”[k]orotuskirjeita pitäisi lähetellä parin kuukauden sisällä, ei näytä hyvältä tämä julkisuus.”¹⁴⁰
99. Isännöintiliiton edustaja A välitti saman päivän aikana keskustelun eteenpäin Isännöintiliiton hallituksen työvaliokunnalle ja Isännöintiliiton johtoryhmälle toteamalla ”[i]sännöinnin hinnankorotukseen ensi vuodelle” auttavan viestinnän olevan seuraavien viikkojen agendalla. Viestiä seuranneessa sähköpostikeskustelussa liiton hallituksen työvaliokunta ja liiton johtoryhmä suunnittelivat Isännöintiliiton julkista viestintää isännöintipalveluiden hinnankorotustarpeista ja niiden perusteluista. OPKK Kainuun edustaja A jakoi sisäisiä laskelmia OPKK Kainuun laskutuksen kasvusta ja laskutusperusteista, Realian työntekijä B ilmoitti Realia Services Oy:n menneitä ja tulevia tavoitteita hinnankorotuksista¹⁴¹ ja IISOY:n edustaja A puolestaan jakoi tietoja yhtiönsä edellisvuosien hinnankorotuksista.¹⁴²
100. Isännöintiliiton edustaja A ehdotti liiton hallituksen työvaliokunnalle, että liitto toteuttaisi jäsenille kohdistetun kyselytutkimuksen isännöitsijöiden kasvaneesta työmäärästä ja työmäärän kasvun tulevasta kehityksestä tukemaan isännöinnin hinnankorotuksia auttavaa viestintää.¹⁴³ IISOY:n edustaja A kannatti kyselyä, ja hänen mukaansa sen kautta piti ”tuoda -- -- esille se, että veloituksiin on paineita ja työmäärät lisääntyneet mittavasti”. Myös OPKK Kainuun edustaja A kannatti kyselyä samoilla perusteilla.¹⁴⁴
101. Isännöintiliiton työntekijä E¹⁴⁵ lähetti 9.9.2016 aiemmassa keskustelussa sovitusti Isännöintiliiton jäsenyrityksille kyselyn isännöinnin työmäärän muutoksesta ja sen tulevasta kehityksestä.¹⁴⁶ Isännöintiliitto julkaisi selvityksen pohjalta 13.9.2016 tiedotteen, jonka mukaan ”[i]sännöitsijöiden ko-

¹³⁹ Liite A.6 Arvopaperi-lehden artikkeli, julkaistu 8.9.2016.

¹⁴⁰ Liite C.25.a Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016 (REIM, Liitto, IISOY, Realia, OPKK).

¹⁴¹ Liite C.25.a Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016 (REIM, Liitto, IISOY, Realia, OPKK).

¹⁴² Liite C.25.b Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK).

¹⁴³ Liite C.25.b Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK), s. 4.

¹⁴⁴ Liite C.25.c Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK).

¹⁴⁵ Isännöintiliiton työntekijä E oli mukana myös 8.9.2016 käydyssä sähköpostikeskustelussa, ks. liite C.25.b Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK), ja liite C.25.c Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK).

¹⁴⁶ Liite D.28 Sähköposti 9.9.2016. Kyselyn saatesanoissa yhdistettiin työmäärän muutokset ja työmäärän kehityksen ennakointi isännöinnin hinnoitteluun ja hintojen kehitykseen.

konaistyömäärä on lisääntynyt lähes 10 prosenttia viimeisen vuoden aikana”, ja että ”työmäärä kasvaa voimakkaasti jatkossakin”.¹⁴⁷ Tiedote jaettiin myös Isännöintipäivien 2016 osallistujille.¹⁴⁸

102. Isännöintiliiton edustaja A totesi vielä 13.9.2016 sähköpostissaan liiton hallituksen työvaliokunnalle ja johtoryhmälle alan tarvitsevan *”tukea hinnaston muutosilmoituksiin ja nyt pitää tehdä asap kaikki mitä voidaan maksoi mitä maksoi”,* ja että aiheesta raportoitaisiin Kotitalo-lehdessä. Lopuksi Isännöintiliiton edustaja A totesi, että Isännöintiliiton jäsenistölle tulisi viestiä, että *”nuo [hinnaston muutosilmoitukset] kannattaisi tehdä ko. lehden ilmestymisen jälkeen”*.¹⁴⁹

103. Isännöintipäivien 14.–16.9.2016 avauspuheessaan Isännöintiliiton edustaja A kommentoi isännöinnistä julkisuudessa käytyä keskustelua sekä Isännöintiliiton juuri julkaisemaa (katso kohta 101) selvitystä:

”Kustannusten nousu tulee jatkumaan. Isännöinti on vieläkin liian halpaa. Tiistaina julkistetun pikakyselymme mukaan isännöitsijät arvioivat työmäärän kasvavan tulevan vuoden aikana 8 %.

Kun kerran julkisuudessakin on sanottu, että isännöinnin kustannukset ovat nousussa, muistakaa nyt sitten myös nostaa hintoja. Hinnankorotuspaineet eivät ole suinkaan kadonneet vaan päinvastoin kasvussa. Isännöinnissä tarvitaan nykyistä paljon enemmän rahaa myös kehitykseen ja koulutukseen.”¹⁵⁰

104. Tapahtuman yhteydessä järjestettiin 14.9.2016 Isännöintiliiton liittokokous, jossa Isännöintiliiton edustaja A esitteli liiton hallituksen hyväksymää toimintasuunnitelmaa vuodelle 2017 (katso kohta 97).¹⁵¹ Esityksen mukaan erillisveloituksen osuutta isännöinnin liikevaihdosta oli tarkoitus mitata isännöintialalla vuodesta 2017 alkaen.¹⁵² Lisäksi Isännöintiliiton edustaja A esitti liiton panostavan mediatyöhön osana isännöintitoimialaan vaikuttamista. Toimialaan vaikuttamiseen kuului *”[i]sännöinnin hinnankorotuspaineet”*.¹⁵³

¹⁴⁷ Liite D.29 Tiedote 13.9.2016. Toiseksi suurimmaksi työmäärää kasvattaneeksi tekijäksi esitettiin viranomaisvelvoitteet, *”esimerkiksi kuukausittain tehtävät veroilmoitukset yli 15 000 euron korjausurakoista”* (ks. jakso 7.2.2).

¹⁴⁸ Liite D.30 Sähköposti 14.9.2016 ja puhe: *”Isännöintiliitto pääsi oikaisemaan väärinkäsityksiä maanantaina Kauppalehdessä ja tiistaina omassa tiedotteessamme, joka oli jaettu tänne saliin.”* Ovenia perusteli asiakkailleen hinnankorotuksia vuodelle 2017 Isännöintiliiton selvityksen tuloksilla (liite D.31 Hinnankorotusilmoitus 2016 (Ovenia)). Myös Kiinteistötahkolan Tahkola jakoi tiedotteen yhtiönsä sisällä liiton aineistona liittyen aiheeseen *”[i]sännöinnin työmäärän lisääntyminen / hinnan korotus”* (liite D.32 Sähköposti 7.12.2016 (Kiinteistötahkola)).

¹⁴⁹ Liite C.26 Sähköposti 13.9.2016 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK).

¹⁵⁰ Liite D.30 Sähköposti 14.9.2016 ja puhe.

¹⁵¹ Liite B.22 Liittokokous 2/2016, s. 2 ja 7–10. Liittokokous myös hyväksyi toimintasuunnitelman.

¹⁵² Liite B.23 Sähköposti 13.9.2016 ja esitys, s. 7 ja 9. Kiinteän kuukausiveloituksen osuus isännöinnin liikevaihdosta esiteltiin *”toimialan yritystoiminnan tunnuslukuna”*.

¹⁵³ Liite B.23 Sähköposti 13.9.2016 ja esitys, s. 17 ja 20.

105. Liittokokouksesityksen loppupuolella Isännöintiliiton edustaja A esitti, että koko isännöintitoimialan yhteisen tahtotilan tulisi olla *"parempi liiketoiminta"*, jonka yhtenä osana oli tavoite *"lisää rahaa"*. Esityksen muistiinpanojen mukaan:

*"Tarvitsemme teidän apuanne siinä, että kaikilla on yhteinen tahtotila -- -- Koko alan yhteisen tahtotilan pitää olla parempi liiketoiminta. Vain paremmalla liiketoiminnalla saadaan lisää aikaa kehittää ja voidaan tehdä työstä mukavaa. Isännöintiliitto on toimialajärjestö, joka auttaa tässä kaikkia alalla toimivia eteenpäin."*¹⁵⁴

106. Liittokokouksen yhteydessä Isännöintiliiton työntekijä E esitteli Talousbarometrin 2016 tuloksia. Talousbarometrissa oli kysytty toimialalla toimivilta elinkeinonharjoittajilta täsmällisiä tietoja liikevaihdon prosentuaalisesta jakautumisesta kiinteään kuukausiveloitukseen ja erillisveloitukseen sekä kiinteään kuukausiveloituksen keskimääräisiä prosentuaalisia hinnankorotuksia vuodelle 2015. Esityksessä nämä luvut julkistettiin alueittain jaoteltuna.¹⁵⁵
107. Hinnankorotuksia tukevan viestinnän suunnittelua jatkettiin Isännöintiliiton johtoryhmän kokouksessa 19.9.2016. Pöytäkirjaan merkittiin muun muassa *"Kotitalo 8/2016 extra"*, *"[h]innankorotus-tuki – oma konsepti"* sekä *"[m]allit hinnankorotuskirjeistä"*.¹⁵⁶ Edelleen Isännöintiliiton sisäisessä kuukausipalaverissa 3.10.2016 todettiin isännöinnin hinnankorotuspaineiden olevan *"[s]yksyn vaikuttamisteema"*.¹⁵⁷ Esimerkiksi Isännöinti-jäsenlehden numerossa 7/2016 mainostettiin Kotitalo-lehteä isännöitsijän työkaluna hinnan nousun perustelemiseen asiakkaalle.¹⁵⁸
108. Isännöintiliiton edustaja A lähestyi 23.9.2016 sähköpostitse Isännöintiliiton hallituksen jäseniä ja varajäseniä:

"Viimeaikoina on paljon puhuttu isännöinnin hinnasta ja sen nostopaineista. Mielestäni on selvää, että keskimäärin tällä hinnatasolla ja tehokkuudella ei isännöinti kehity niin kuin olemme visioineet. Kehitykseen ei yksinkertaisesti riitä aika ja raha. Harva ottaa kuitenkaan kehitysrahaa tai -lainaa. Varmasti pitäisi. Tässä perusteet miksi tästä pitää puhua."

¹⁵⁴ Liite B.23 Sähköposti 13.9.2016 ja esitys, s.30.

¹⁵⁵ Liite B.24 Sähköposti 14.9.2016 ja esitys, s. 6 ja 15–17. Sähköpostista ja liittokokouksen pöytäkirjasta (liite B.22 Liittokokous 2/2016, s. 4) käy ilmi, että Realian työntekijä B oli pyytänyt Isännöintiliiton työntekijä E:n esitystä liittokokouksen aikana. Esityksestä käy lisäksi ilmi, että Isännöintiliiton jäsenryitykset pitivät *"käytön mukaan laskutettavien palvelujen"* osuuden kasvattamista tärkeimpänä kasvun ja kannattavuuden lähteenä (liite B.24 Sähköposti 14.9.2016 ja esitys, s. 10). Ks. myös liite D.4 Talousbarometri 2016.

¹⁵⁶ Liite B.25 Isännöintiliiton johtoryhmän kokous 19.9.2016.

¹⁵⁷ Liite B.26 Isännöintiliiton kuukausipalaveri 3.10.2016, s 7–8.

¹⁵⁸ Liite D.33 Isännöinti 7/2016 10.11.2016, s. 9.

Kun hallintokulujen nousu 2009-2015 tuli esille, siis 50% nousu, teimme ensimmäisenä pikakyselyn jäsenille työmäärästä ja olemme päässeet asioista kertomaan medialle. Tämä ei kuitenkaan riitä. Ala tarvitsee lisää tukeamme.

Tulemme pitämään seuraavat viikot tätä aihepiiriä mahdollisimman positiivisesti esille ja yritämme luoda myös uskoa jäseniin mm. hinnan uudistuksista. Olettehan huomioineet tuon työaikatutkimuksen ja erityisesti sen, että isännöitsijät siinä ennakoivat jopa 15 prosentin työmäärän kasvua 12kk eteenpäin. Tämä tulee kun laskee työtehtävien painotuksia ajankäytössä.”¹⁵⁹

109. Isännöintiliiton edustaja A:n lähettämään sähköpostiin sisältyi pyyntö toimittaa viestin vastaanottajien asiakkaina olevien asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelmia, pääkirjoja ja toimintakertomuksia tarkoituksena tehdä tutkimus taloyhtiöiden hallintokulujen kasvusta. Tuloksia aiottiin tuoda esille muun muassa joulukuussa 2016 julkaistavassa Kotitalo-lehdessä, jonka oli tarkoitus olla ”*todella tärkeä vaikuttajanumero*”. Lehti oli Isännöintiliiton edustaja A:n mukaan tarkoitus julkaista ennen toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien vuosittaisia hinnankorotusilmoituksia. Isännöintiliiton edustaja A:n mukaan kuitenkin ”*valtaosin niin ei ehkä nyt käy. Ensi vuonna rakenamme paremman aikataulun*”.¹⁶⁰
110. Pyydettyä materiaalia toimittivat isännöintiyhtiöistä ainakin Kiinteistötahkola,¹⁶¹ Ovenian työntekijä A¹⁶² sekä Realian työntekijä B.¹⁶³ Lisäksi IISOY:n edustaja A totesi vastauksessaan Isännöintiliiton edustaja A:lle asian olevan ”*hyvä*”,¹⁶⁴ ja OPKK Kainuun edustaja A suunnitteli materiaalin toimittamista.¹⁶⁵
111. REIM Group Oy Ltd:n edustaja B lainasi sähköpostiviestistä suoraan osion hintatason ja tehokkuuden vaikutuksesta isännöinnin kehitykseen REIM Group-konsernin hallituksen kokouksessa pitämänsä katsaukseen.¹⁶⁶
112. Kolme päivää Isännöintiliiton edustaja A:n lähettämän sähköpostin jälkeen Realian työntekijä B lähetti Kiinteistötahkolan edustaja A:lle WhatsApp-sovelluksella viestin ja ilmoitti Realia Services Oy:n laittaneen ”*korotus kirjeet postiin ja 3,8% tavoitellaan*”. Lisäksi Realian työntekijä B tiedusteli viestis-

¹⁵⁹ Liite C.27 Sähköposti 23.9.2016. Viestin otsikkona oli ”Pyyntö”.

¹⁶⁰ Liite C.27 Sähköposti 23.9.2016. Tämä Kotitalon numero oli tarkoitus tarjota ilmaiseksi kaikille liiton jäsenten asiakkaille (ks. myös liite D.33 Isännöinti 7/2016 10.11.2016, s. 9).

¹⁶¹ Liite C.28.a Sähköpostikirjeenvaihtoa 23.–27.9.2016 (Liitto, Kiinteistötahkola).

¹⁶² Liite C.28.b Sähköpostikirjeenvaihtoa 23.9.–6.10.2016 (Liitto, Ovenia).

¹⁶³ Liite C.28.c Sähköpostikirjeenvaihtoa 23.9.–7.10.2016 (Liitto, Realia).

¹⁶⁴ Liite C.28.d Sähköpostikirjeenvaihtoa 23.9.–3.10.2016 (Liitto, IISOY).

¹⁶⁵ Liite C.28.e Sähköpostikirjeenvaihtoa 23.9.–3.10.2016 (Liitto, OPKK).

¹⁶⁶ Liite B.27 REIM Hallituksen kokous 5.10.2016.

sään Kiinteistötahkolan edustaja A:lta Kiinteistötahkolan tulevia hinnankorotustavoitteita. Kiinteistötahkolan edustaja A vastasi päättäneensä tavoiteltavaksi hinnankorotukseksi 2,7 prosenttia.¹⁶⁷

113. Isännöintiliiton johtoryhmä keskusteli sisäisessä viestiketjussa 8.11.2016 erään jäsenyhtymän antamasta Isännöintiliiton viestintätyötä koskevasta palautteesta. Palautteen mukaan liiton toiminnasta *"ei ole käynyt selkeästi ilmi, että kilpailuttaminen ei tarkoita halvimman hinnan hakemista tai että isännöinnille tulevat lisätyöt eivät kuulu kiinteään palkkioon"*. Tähän Isännöintiliiton työntekijä B totesi Isännöintiliiton olevan *"juuri tuota mieltä"* ja Isännöintiliiton työntekijä C vastasi kertoneensa jäsenyhtiöille *"viime aikaisista viesteistä jotka ovat itse asiassa olleet ihan oikean suuntaisia ja sisältöisiä"*.¹⁶⁸
114. Isännöintiliitto lähetti 13.12.2016 aiemmin syksyllä esillä ollutta hallintokuluselvitystä (katso kohdat 108–110) käsittelevän tiedotteen kommentoitavaksi Isännöintiliiton *"paikallisille asiantuntijoille"*. Tiedoteluonnoksessa todettiin isännöinnin työmäärän lisääntyneen lähes 10 prosentilla viimeisen vuoden aikana. Tiedotteen mukaan työmäärän kasvu jatkuisi *"vähintään samaa vauhtia myös ensi vuonna, joten isännöinnin hinnoissa on merkittävää nousupainetta"*.¹⁶⁹ REIM Group Oy Ltd:n edustaja B välitti tiedoteluonnoksen REIM Lahti Oy Ltd:n henkilökunnalle todeten viestissä *"[n]yt kulut on tutkittu, ja pulinat pois! (tarkoitan meidän jatkuvasti hintaa tinkivien asiakkaidemme suuntaan)"*.¹⁷⁰
115. Saman sisältöinen tiedote julkaistiin Isännöintiliiton verkkosivuilla 14.12.2016.¹⁷¹ Tiedotteen pohjalla olevaa hallintokuluselvitystä käsiteltiin liiton hallituksen kokouksessa 15.12.2016.¹⁷² Kokouksessa liiton hallitus vahvisti lisäksi Isännöintiliiton strategiakatsauksen yhteydessä Isännöintiliiton toiminnan *"TOP-linjaukset"*, joita Isännöintiliitto *"[ajaa] aktiivisesti"*. Linjauksiksi määriteltiin muun muassa *"[t]ykkäämme lisätöistä ja niiden tuomista mahdollisuuksista"*, *"[sovittamme] isännöinnin arvon asiantuntijuuden kautta"* ja *"[h]innoittelimme selkeästi ja puhumme avoimesti rahasta"*.¹⁷³

7.5 2017 – Hintojen vahvistamisen seurannan ja suunnittelun jatkaminen

116. Syksyllä 2016 ja alkuvuodesta 2017 Isännöintiliitto järjesti maksuttoman koulutuskierroksen nimeltä *"Lisävirtaa Isännöintiin: asiakas, digi, raha"*. Yksi

¹⁶⁷ Liite C.29 Whatsapp -viestinvaihtoa 26.9.2016 (Realia, Kiinteistötahkola).

¹⁶⁸ Liite C.30 Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.11.2016 (Liitto).

¹⁶⁹ Liite D.34 Sähköposti 13.12.2016 ja tiedote. Tiedoteluonnoksen vastaanotti IISOY:n edustaja A, OPKK Kainuun edustaja A, Kiinteistötahkolan edustaja A, REIM Group Oy Ltd:n edustaja B ja Ovenian työntekijä D.

¹⁷⁰ Liite C.31 Sähköposti 13.12.2016 (REIM). REIM Group Oy Ltd:n edustaja B toimi REIM Group Oy Ltd:n lisäksi REIM Lahti Oy Ltd:n edustajana.

¹⁷¹ Liite D.35 Tiedote 14.12.2016.

¹⁷² Liite B.28 Esitys hallituksen kokoukseen 15.12.2016.

¹⁷³ Liite B.29 Hallituksen kokous 5/2016, s. 18.

tilaisuuksien tavoitteista oli toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien auttaminen *"pois isännöinnin hintakeskustelusta, joka nyt on usein kehityksen jarruna"*.¹⁷⁴ Tilaisuuksissa oli puhujina Isännöintiliiton edustajia sekä liiton hallituksen puheenjohtaja ja IISOY:n edustaja A. Tilaisuuksia järjestettiin 10 kappaletta eri paikkakunnilla Suomessa.¹⁷⁵

117. Tapahtuman markkinointimateriaalissa isännöinnin hintakeskustelu esitettiin alan yleisenä ongelmana. Hintakeskustelun syyksi esitettiin se, että *"isännöinti kilpailee hinnalla"*, kun hinnan sijaan tulisi puhua isännöinnin arvosta.¹⁷⁶ REIM Porvoo Oy:n edustaja A:n mukaan tapahtumassa Isännöintiliiton edustajat *"kovasti toittivat sitä että isännöinnin kiinteä hinta tipahtaa ja pitää alkaa laskuttamaan kaiken näköisiä muita palveluita"*.¹⁷⁷
118. Isännöintiliiton hallituksen kokouksessa 1.2.2017 Isännöintiliiton edustaja A esitteli raportin Isännöintiliiton toiminnasta vuonna 2016. Raportti sisälsi toimialan *"yhteisen tahtotilan"* (katso kohdat 103–105). Isännöintiliiton edustaja A raportoi liiton toiminnan seurannan yhteydessä liiton tavoitteiden mukaisten *"kasvua, kannattavuutta ja uudistumista tavoittelevien yritysten %-osuus"* sekä *"muun kuin kiinteän kk-veloituksen osuus isännöinnin liikevaihdosta"* kehitystä isännöintitoimialalla. Samassa kokouksessa raportoitiin *"isännöinnin hinnan"* kuuluneen Isännöintiliiton vaikuttamisen *"Top 5 aiheisiin"* vuonna 2016.¹⁷⁸
119. Isännöinti-jäsenlehden helmikuussa 2017 julkaistussa numerossa 2/2017 konkretisoitiin yllä kuvattuja *"TOP-linjauksia"* (katso kohta 115). Artikkelissa *"Uudet työt, taakka vai mahdollisuus?"* esiteltiin näkökulma *"[m]iten uudet velvoitteet voisi kääntää kannattaviksi?"*, johon yhteenvetona todettiin *"[l]isätyöt laskutettaviksi"*. Artikkelissa oli myös kommentti Isännöintiliiton edustaja A:lta, jonka mukaan *"kiinteän kuukausipalkkion ja erillisveloitusten suhde pitäisi kääntää toisin päin"* ja koska *"kiinteää hintaa ei voida loputtomiin nostaa, isännöinnin kannattavuus kasvaa vain nostamalla erillisveloitettavien palvelujen laskutusta"*.¹⁷⁹
120. Samassa numerossa markkinoitiin tulevaa Isännöintiliiton jäsenyrityksilleen järjestämää Laki & Järjestys -koulutusseminaaria. Seminaarissa oli tarkoitus paneutua isännöitsijöille tuleviin uusiin velvoitteisiin, jotka *"lisäävät työtä mutta tarjoavat myös erinomaisia liiketoimintamahdollisuuksia"*, sekä siihen, että *"[a]siakkaat ymmärtävät, että uudet säädökset tietävät lisätyötä. Isännöinnin on hinnoiteltava uudet työt selkeästi"*.¹⁸⁰

¹⁷⁴ Liite D.36 Isännöinti 8/2016 8.12.2016, s. 12.

¹⁷⁵ Liite D.37 Sähköposti 26.10.2016. Marraskuussa 2016 järjestetyistä tapahtumista oli myös raportoitu Isännöintiliiton hallitukselle (liite B.28 Esitys hallituksen kokoukseen 15.12.2016, s. 5).

¹⁷⁶ Liite D.38 Sähköposti 31.10.2016 ja materiaalit.

¹⁷⁷ Liite D.39 Sähköpostikirjeenvaihtoa 3.–6.2.2017 (REIM).

¹⁷⁸ Liite B.30 Sähköposti 31.1.2017 ja esitys, s. 7, 10 ja 30, liite B.31 Hallituksen kokous 1/2017.

¹⁷⁹ Liite D.40 Isännöinti 2/2017 22.2.2017, s. 6–8.

¹⁸⁰ Liite D.40 Isännöinti 2/2017 22.2.2017, s. 5.

121. Isännöintiliiton edustaja A jakoi 15.3.2017 sähköpostiviestissä Isännöintiliiton sisäisesti linkin artikkeliin, joka käsitteli kilpailunrajoituksista toimialayhdistyksille määrättävien seuraamusmaksujen tason nousua. Viestissä Isännöintiliiton edustaja A kysyi muun muassa Isännöintiliiton työntekijä D:ltä *"olisiko meillä vielä pelivaraa paremmin suositella hinnankorotuksia?"*¹⁸¹
122. Viraston 21.–27.3.2017 toteuttamien tarkastusten jälkeen liiton hallitus käsittelee kokouksessaan 4.4.2017 kilpailulainsäädäntöä ulkopuolisen asiantuntijan kanssa ja vahvisti sitoutuvansa kilpailusääntöjen mukaiseen toimintaan.¹⁸² Isännöintiliitto ilmoitti 5.4.2017 virastolle asiamiehensä välityksellä, että Isännöintiliiton *"[t]iedotteissa ei kommentoida jatkossa hinnoittelukysymyksiä"*.¹⁸³

8 Oikeudellinen arvio

8.1 Sovellettava lainsäädäntö

8.1.1 Vaikutus jäsenvaltioiden väliseen kauppaan

123. Kilpailulain 3 §:n mukaan kilpailunrajoituksen ollessa omiaan vaikuttamaan Euroopan unionin jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, sovelletaan myös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (jäljempänä "SEUT") 101 ja 102 artiklan säännöksiä.
124. Esillä olevassa asiassa on kyse keskenään kilpailevien elinkeinonharjoittajien laatimasta ja toteuttamasta kokonaissuunnitelmasta, jonka tarkoitus oli vahvistaa isännöintipalveluiden hintoja Suomessa ja siten rajoittaa kilpailua.
125. Isännöintiyhtiöt ovat kaikki joko valtakunnallisesti tai paikallisesti isännöintipalveluita tarjoavia elinkeinonharjoittajia, ja Isännöintiliitto on tällaisten elinkeinonharjoittajien valtakunnallinen yhteenliittymä.¹⁸⁴
126. Isännöintipalveluiden tarjoaminen perustuu pitkälti asunto-osakeyhtiölakiin, ja palveluita tarjoavien yhtiöiden asiakkaat ovat joko suomalaisia asunto-osakeyhtiöitä tai muita Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen omistajia. Isännöintipalveluita hankitaan pääasiassa asiakkaan sijaintiin nähden paikallisilta toimijoilta. Palvelut ovat siten vahvasti sidottuja kansalliseen lainsäädäntöön, asumismuotokulttuuriin sekä asiakkaiden sijaintiin.
127. Ottaen huomioon menettelyn ja erityisesti sen kohteena olevien palveluiden sekä siihen osallistuneiden elinkeinonharjoittajien luonne sovelletaan esillä olevassa asiassa kilpailulain 3 §:n nojalla yksinomaan mainitun lain säännöksiä. Siinäkin tapauksessa, että menettelyllä olisi jonkinlaisia tosiasiallisia

¹⁸¹ Liite C.32 Sähköposti 15.3.2017 (Liitto).

¹⁸² Liite B.32 Hallituksen kokous 2/2017.

¹⁸³ Liite C.33 Sähköpostikirjeenvaihtoa 5.–13.4.2017 (Liitto, KKV).

¹⁸⁴ Ks. tarkemmin jakso 8.3.

tai mahdollisia suoria tai välillisiä vaikutuksia jäsenvaltioiden välisen kaupan rakenteeseen, vaikutuksia voidaan pitää vähäisinä.¹⁸⁵

8.1.2 Kilpailulain 5 ja 6 §

128. Kilpailulain 5 §:n mukaan elinkeinonharjoittajien väliset sopimukset, elinkeinonharjoittajien yhteenliittymien päätökset sekä elinkeinonharjoittajien yhdenmukaistetut menettelytavat, joiden tarkoituksena on merkittävästi estää, rajoittaa tai vääristää kilpailua tai joista seuraa, että kilpailu merkittävästi estyy, rajoittuu tai vääristyy, ovat kiellettyjä.
129. Kiellettyjä ovat erityisesti sellaiset sopimukset, päätökset ja menettelytavat:
- 1) joilla suoraan tai välillisesti vahvistetaan osto- tai myyntihintoja taikka muita kauppaehtoja;
 - 2) joilla rajoitetaan tai valvotaan tuotantoa, markkinoita, teknistä kehitystä taikka investointeja;
 - 3) joilla jaetaan markkinoita tai hankintalähteitä;
 - 4) joiden mukaan eri kauppakumppaneiden samankaltaisiin suoriin sovelletaan erilaisia ehtoja siten, että kauppakumppanit asetetaan epäedulliseen kilpailuasemaan; tai
 - 5) joiden mukaan sopimuksen syntymisen edellytykseksi asetetaan se, että sopimuspuoli hyväksyy lisäsuoritukset, joilla niiden luonteen vuoksi tai kauppataidan mukaan ei ole yhteyttä sopimuksen kohteeseen.
130. Kilpailulain 5 §:ssä on siten kielletty etenkin sellaiset kahden tai useamman kilpailijan väliset sopimukset, yhdenmukaistetut menettelytavat sekä elinkeinonharjoittajien yhteenliittymien päätökset, joiden tarkoituksena on yhteensovittaa elinkeinonharjoittajien kilpailukäyttäytymistä markkinoilla tai vaikuttaa merkityksellisiin kilpailutekijöihin. Tällaisista kilpailijoiden välisistä rajoituksista vakavimpina pidetään rajoituksia, joilla vahvistetaan hintoja myytäessä tuotteita kolmansille, rajoitetaan tuotantoa tai myyntiä, taikka jaetaan markkinoita, asiakkaita tai hankintalähteitä. Kun kyseessä on vakava kilpailunrajoitus, kilpailijoiden välisen yhteistyön katsotaan kilpailulain 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla merkittävästi estävän, rajoittavan tai vääristävän kilpailua.¹⁸⁶

¹⁸⁵ Ks. esim. komission tiedonanto EY:n perustamissopimuksen 81 ja 82 artiklassa tarkoitettua kauppaan kohdistuvan vaikutuksen käsitettä koskevista suuntaviivoista, EYVL 3.1.2003 L 1/1, kohdat 12–13 ja 44–49.

¹⁸⁶ Kilpailulain esitöissä viitataan tältä osin kilpailunrajoituslakiin, ks. HE 11/2004 vp, s. 32. Ks. myös asia C-286/13 P *Dole Food ja Dole Fresh Food Europe v. komissio*, kohdat 113–115 ja asia C-172/14 *ING Pensii – Societate de Administrare a unui Fond de Pensii Administrat Privat SA v. Consiliul Concurenței*, kohdat 31 ja 32.

131. Kilpailulain 5 § on yhdenmukainen SEUT 101 artiklan 1 kohdan kanssa, ja kansallista lainsäädäntöä tulee tulkita kyseistä artiklaa koskevan Euroopan unionin tuomioistuinten oikeuskäytännön mukaisesti.¹⁸⁷
132. Kilpailulain 6 §:n mukaan lain 5 §:ssä säädetty kielto ei kuitenkaan koske sellaista elinkeinonharjoittajien välistä sopimusta, elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän päätöstä tai elinkeinonharjoittajien yhdenmukaistettua menettelytapaa tai sellaista sopimusten, päätösten tai yhdenmukaistettujen menettelytapojen ryhmää, joka:
- 1) osaltaan tehostaa tuotantoa tai tuotteiden jakelua taikka edistää teknistä tai taloudellista kehitystä;
 - 2) jättää kuluttajille kohtuullisen osuuden näin saatavasta hyödystä;
 - 3) ei aseta asianomaisille elinkeinonharjoittajille rajoituksia, jotka eivät ole välttämättömiä mainittujen tavoitteiden saavuttamiseksi; ja
 - 4) ei anna näille elinkeinonharjoittajille mahdollisuutta poistaa kilpailua merkittävältä osalta kysymyksessä olevia hyödykkeitä.
133. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan poikkeussäännöksen edellytykset ovat kumulatiivisia eli niiden kaikkien on täyttyttävä samanaikaisesti, jotta poikkeussääntöä voitaisiin soveltaa.¹⁸⁸
134. Esillä olevassa asiassa on kyse vakavasta rikkomuksesta, jonka tarkoituksena on ollut rajoittaa kilpailua.¹⁸⁹ Siten on epätodennäköistä, että kyseinen kilpailunrajoitus täyttäisi kilpailulain 6 §:n edellytykset.¹⁹⁰ Todistustaakka kilpailulain 6 §:n soveltumisesta on siihen vetoavalla elinkeinonharjoittajalla.¹⁹¹

8.2 Menettelyn kohteena olevat palvelut

135. Kilpailulain 5 §:ää sovellettaessa merkityksellisten markkinoiden määrittely on tarpeetonta silloin, kun ilman määrittelyä on mahdollista todeta, että menettelyn tarkoituksena on kilpailun estäminen, rajoittaminen tai vääristäminen, tai että sillä on tällainen vaikutus.¹⁹² Tarkoitukseen perustuvien kilpailunrajoitusten yhteydessä merkityksellisinä markkinoina voidaan pitää niitä

¹⁸⁷ HE 11/2004 vp, s. 31.

¹⁸⁸ Esim. asia T-86/95, *Compagnie Générale Maritime ym. v. komissio*, kohta 349. Ks. myös yhdistetyt asiat T-185/00, *M6 ym. v. komissio*, kohta 86 ja asia T-17/93, *Matra Hachette v. komissio*, kohdat 85 ja 104.

¹⁸⁹ Ks. tarkemmin jakso 8.6.

¹⁹⁰ Komission suuntaviivat perustamissopimuksen 81 artiklan 3 kohdan soveltamisesta, EYVL 27.4.2004, C 101/97, kohta 46, jonka mukaan on epätodennäköistä, että vakavat kilpailunrajoitukset täyttäisivät tehokkuuspuolustuksen edellytykset.

¹⁹¹ HE 11/2004 vp, s. 33.

¹⁹² KHO:2019:98, kohdat 824–825.

markkinoita tai tuotteita, joiden osalta kiellettyä toimintaa harjoitetaan tai joihin se vahingollisesti vaikuttaa.¹⁹³ Esillä olevassa asiassa on kyse tarkoitukseen perustuvasta, yhdestä vakavimmista kilpailunrajoituksista, joten merkityksellisten markkinoiden tarkka määrittely ei ole tarpeen.¹⁹⁴

136. Isännöintiyhtiöt IISOY:tä ja OPKK Kainuuta lukuun ottamatta tarjosivat isännöintipalveluita laajasti ympäri Suomea, ja menettelyllä pyrittiin vaikuttamaan isännöintipalveluiden hintoihin.¹⁹⁵ Asiassa on lisäksi otettava huomioon Isännöintiliiton asema toimialan yhtiöiden valtakunnallisena etujärjestönä sekä se, että asianosaiset pyrkivät Isännöintiliiton toiminnan avulla vaikuttamaan koko isännöintitoimialan hinnoitteluun.¹⁹⁶ Näin ollen asianosaisten menettely kohdistui isännöintipalveluiden hintoihin koko Suomen alueella.¹⁹⁷

8.3 Elinkeinonharjoittaja ja niiden yhteenliittymä

8.3.1 Arvioinnin perusteet

137. Kilpailulain 5 § koskee elinkeinonharjoittajien välisiä kiellettyjä kilpailunrajoituksia. Kilpailulain 4 §:n elinkeinonharjoittajan käsite on soveltamisalaltaan laaja.¹⁹⁸ Kilpailulain 4 §:n 1 kohdan mukaan elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä sekä yhtä tai useampaa yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka harjoittaa taloudellista toimintaa.
138. Elinkeinonharjoittajien yhteenliittymällä tarkoitetaan esimerkiksi toimialayhdistystä tai elinkeinonharjoittajien yhteisenä edustajana toimivaa elintä. Elinkeinonharjoittajien yhteenliittymää voidaan pitää myös elinkeinonharjoittajana, mikäli se harjoittaa itse taloudellista toimintaa. Taloudellisen toiminnan harjoittaminen ei ole kuitenkaan edellytys yhteenliittymän toimintaan puuttumiselle.¹⁹⁹

8.3.2 Arviointi tässä tapauksessa

139. Isännöintiyhtiöt toimivat osakeyhtiömuodossa ja tarjoavat isännöintipalveluita markkinoilla. Ne harjoittavat taloudellista toimintaa ja ovat siten kilpailulain 4 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuja elinkeinonharjoittajia.
140. Isännöintiliitto on sääntöjensä mukaan isännöitsijöiden ja isännöintipalveluita tuottavien yhteisöjen valtakunnallinen etujärjestö, jonka jäseneksi voi-

¹⁹³ HE 11/2004 vp, s. 32, KHO:2019:98, kohta 827.

¹⁹⁴ Ks. tarkemmin 8.6. Ks. myös KHO:2019:98, kohta 825.

¹⁹⁵ Ks. tarkemmin jaksot 6.3 ja 8.6.

¹⁹⁶ Ks. tarkemmin jaksot 6.2, 8.4, 8.5 ja 8.6.

¹⁹⁷ Ks. tarkemmin jaksot 8.4, 8.5 ja 8.6.

¹⁹⁸ Lainkohta vastaa SEUT 101 artiklan 1 kohdan soveltamiskäytännössä määritettyä yrityksen käsitettä. Ks. tarkemmin HE 88/2010 vp, s. 56.

¹⁹⁹ Ks. esim. yhdistetyt asiat T-25/95 ym. *Cimenteries CBR ym. v. komissio*, kohta 1320.

daan hyväksyä rekisteröity isännöitsijäyhdistys, isännöintipalveluita tuottava oikeuskelpoinen yhteisö eli isännöintiyritys ja kiinteistönomistaja, joka on oikeuskelpoinen yhteisö ja joka tuottaa käyttöönsä isännöintipalveluita.

141. Isännöintiliiton jäsenet ovat isännöintipalveluita markkinoilla tarjoavia yhtiöitä tai muita yhteisöjä eli kilpailulain 4 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuja elinkeinonharjoittajia. Liiton tarkoituksena on toimia näiden yhteisöjen valtakunnallisena etujärjestönä. Isännöintiliitto on siten isännöintipalveluita samalla tuotanto- ja jakeluportaalla tarjoavien elinkeinonharjoittajien toimialayhdistys. Näin ollen Isännöintiliittoa on pidettävä elinkeinonharjoittajien yhteenliittymänä.

8.4 Sopimus, yhdenmukaistettu menettelytapa ja elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän päättös

8.4.1 Arvioinnin perusteet

142. Kilpailulain 5 §:ssä kielletään elinkeinonharjoittajien väliset sopimukset, elinkeinonharjoittajien yhteenliittymien päätökset sekä elinkeinonharjoittajien yhdenmukaistetut menettelytavat, joiden tarkoituksena tai seurauksena on kilpailun rajoittuminen.
143. Sopimuksen, yhdenmukaistetun menettelytavan ja/tai yhteenliittymän päätöksen arvioinnin lähtökohtana on, että kaikkien taloudellisten toimijoiden on määrättävä itsenäisesti kaupallisesta toiminnastaan markkinoilla.²⁰⁰ Vaikka tämä itsenäisyyttä koskeva edellytys ei poista elinkeinonharjoittajalta oikeutta sopeutua järkevästi kilpailijoidensa nykyiseen tai odotettavaan markkinakäyttäytymiseen, se estää ehdottomasti kaikki kilpailijoiden väliset suorat tai välilliset yhteydet, joiden tarkoituksena tai seurauksena on joko vaikuttaa todellisen tai mahdollisen kilpailijan käyttäytymiseen markkinoilla tai paljastaa tällaiselle kilpailijalle toimintatavat, joita se aikoo noudattaa markkinoilla.²⁰¹ Esimerkiksi kilpailijoiden ilmaistessa yhteisen tahtonsa noudattaa tuotteidensa osalta tiettyä hintatasoa, ne eivät ole päättäneet itsenäisesti siitä politiikasta, jota ne aikovat markkinoilla noudattaa, ja siten ne rikkovat yllä kuvattua kilpailulain 5 §:n lähtökohtaa.²⁰²
144. Kilpailulain 5 §:ssä tarkoitetun elinkeinonharjoittajien välisen *sopimuksen* käsite on laaja. Sen tunnusmerkistön täyttymiseen riittää, että kyseessä olevat elinkeinonharjoittajat ovat ilmaisseet tahtonsa toimia markkinoilla tietyllä tavalla. Yhteisymmärryksen ilmaisun muodolla ei ole merkitystä, kunhan ilmaisu vastaa sopimuspuolten tahtoa.²⁰³

²⁰⁰ Yhdistetyt asiat T-202/98 ym. *Tate & Lyle ym. v. komissio*, kohta 55.

²⁰¹ Yhdistetyt asiat T-202/98 ym. *Tate & Lyle ym. v. komissio*, kohta 56.

²⁰² Asia T-655/11 *FSL Holdings ym. v. komissio*, kohta 391.

²⁰³ Yhdistetyt asiat C-2–3/01 P *Bundesverband der Arzneimittel-Importeure eV ym.*, kohta 97 ja asia C-194/14 P *AC Treuhand AG v. komissio*, kohta 28.

145. Sopimuksen katsotaan syntyneen esimerkiksi kokoukseen osallistuneiden keskenään kilpailevien elinkeinonharjoittajien välille silloin, kun tällaisen kokouksen tarkoituksena on rajoittaa, estää tai vääristää kilpailua ja kun siinä näin pyritään keinotekoisesti järjestämään markkinoiden toimintaa. Elinkeinonharjoittajan osallisuus tällaiseen kokoukseen ilman julkista irtisanoutumista sen sisällöstä nimittäin antaa muille osallistujille sen vaikutelman, että se hyväksyi kokouksen kilpailunvastaisen tuloksen ja noudattaisi sitä.²⁰⁴ Sopimuksen syntyminen kannalta ei ole merkitystä, onko kokoukseen osallistunut elinkeinonharjoittaja noudattanut kokouksessa sovittua.²⁰⁵
146. *Yhdenmukaistetulla menettelytavalla* tarkoitetaan elinkeinonharjoittajien välistä yhteistoiminnan muotoa, jolla korvataan tietoisesti kilpailun riskit elinkeinonharjoittajien välisellä käytännön yhteistyöllä ilman, että tehtäisiin varsinaista sopimusta.²⁰⁶ Esimerkiksi kilpailijoiden kanssa toteutetun yhteistyön, jossa määritetään jollakin tavoin yhtenäinen käyttäytymislinja hintojen korotuksessa ja poistetaan etukäteen niitä koskeva epävarmuus, on katsottu muodostavan yhdenmukaistetun menettelytavan.²⁰⁷
147. Yhdenmukaistetun menettelytavan olemassaolo edellyttää elinkeinonharjoittajien välistä yhteistoimintaa eli elinkeinonharjoittajien vastavuoroisia yhteyksiä.²⁰⁸ Yhdenmukaistetun menettelytavan voidaan katsoa syntyvän, kun kilpailija hyväksyy toisen ilmaisemat suunnitelmat tai tulevan toiminnan markkinoilla.²⁰⁹ Tällainen tietojenvaihto on kilpailusääntöjen vastaista, jos se vähentää markkinoiden toimintaan liittyvää epävarmuutta tai poistaa tämän epävarmuuden kokonaan.²¹⁰ Esimerkiksi pelkkä osallistuminen kokoukseen, jossa yksi elinkeinonharjoittaja paljastaa hinnoittelusuunnitelmansa kilpailijoilleen, kuuluu kilpailulain 5 §:n soveltamisalaan, vaikka osapuolet eivät tekisikään varsinaista sopimusta markkinakäyttäytymisestään.²¹¹
148. Yhdenmukaistettu menettelytapa voi syntyä elinkeinonharjoittajien välille myös silloin, kun yksi osapuoli ottaa muihin yhteyttä kilpailunvastaisessa tarkoituksessa, muut osapuolet ovat tietoisia tämän yhteydenoton sisällöstä, ja kilpailunvastainen toimi myöhemmin toteutetaan. Tällaisessa ta-

²⁰⁴ Yhdistetyt asiat C-403/04 P ja C-405/04 P *Sumimoto Metal Industries Ltd ym. v. komissio*, kohdat 47–48.

²⁰⁵ Yhdistetyt asiat C-238/99 P ym. *Limburgse Vinyl Maatschappij NV (LVM) ym. v. komissio*, kohta 509.

²⁰⁶ Asia C-8/08 *T-Mobile Netherlands ym. v. Raad van bestuur van de Nederlandse Mededingingsautoriteit*, kohta 26.

²⁰⁷ Asia C-48/69 *Imperial Chemical Industries Ltd v. komissio*, kohdat 118–119.

²⁰⁸ Yhdistetyt asiat T-25/95 ym. *Cimenteries CBR ym. v komissio*, kohta 1849.

²⁰⁹ Yhdistetyt asiat T-25/95 ym. *Cimenteries CBR ym. v komissio*, kohta 1849.

²¹⁰ Asia C-238/05 *Asnef-Equifax, Servicios de Información sobre Solvencia y Crédito, SL ja Administración del Estado v. Asociación de Usuarios de Servicios Bancarios (Ausbanc)*, kohdat 51–52. On todennäköistä, että tulevia suunnitelmia koskevaa tietojenvaihtoa harjoitetaan kilpailun rajoittamiseksi. Kun elinkeinonharjoittaja vastaanottaa strategisia tietoja kilpailijaltaan, oletetaan sen ottaneen tiedot vastaan ja sopeuttaneen markkinakäyttäytymistään niiden mukaisesti, jollei se ilmoita selvästi, ettei se halua vastaanottaa tällaisia tietoja (komission tiedonanto, suuntaviivat Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 101 artiklan soveltamisesta horisontaalista yhteistyötä koskeviin sopimuksiin, EUVL 2011 C 11/1, 14.1.2011, kohdat 62 ja 73).

²¹¹ Asia C-8/08 *T-Mobile Netherlands ym. v. Raad van bestuur van de Nederlandse Mededingingsautoriteit*, kohdat 58–61.

pauksessa muut elinkeinonharjoittajat kuin yhteyttä ottava osapuoli hyväksyvät hiljaisesti kilpailunvastaisen toimen, mikäli ne eivät siitä erikseen irtisanoudu.²¹²

149. Yhdenmukaistetun menettelytavan olemassaolo edellyttää elinkeinonharjoittajien vastavuoroisten yhteyksien lisäksi niitä seuraavaa markkinakäyttäytymistä sekä näiden kahden seikan välistä syy-yhteyttä.²¹³ Mikäli yhdenmukaistettuun menettelytapaan osallistunut elinkeinonharjoittaja toimii edelleen markkinoilla, jota menettelytapa koskee, oletetaan sen ottaneen toiminnassaan huomioon kyseiset kilpailijoidensa kanssa vaihdetut tiedot tai yhden osapuolen yksipuolisesti paljastamat tiedot. Näin ollen yhdenmukaistettuun menettelytapaan osallistuneen elinkeinonharjoittajan toimiessa edelleen markkinoilla elinkeinonharjoittajien välisen yhteydenpidon ja elinkeinonharjoittajan tulevan käyttäytymisen välillä on syy-yhteys.²¹⁴
150. Yhdenmukaistettu menettelytapa voi perustua yhteen ainoaan yhteydenottoon. Etenkin kun kyse on yksittäistä kysymystä koskevasta yhdenmukaistamisesta, jolla pyritään mukauttamaan markkinakäyttäytymistä kertaluonteisesti yhden erillisen kilpailutekijän osalta, yksi ainoa yhteydenotto saattaa riittää elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisen tavoitteen toteutumiseen.²¹⁵ Olettama yhteydenpidon ja markkinakäyttäytymisen välisestä syy-yhteydestä kuitenkin vahvistuu, mikäli elinkeinonharjoittajat yhdenmukaistavat käyttäytymistään säännöllisellä tavalla pitkän ajanjakson kuluessa.²¹⁶ Esimerkiksi järjestelmällinen osallistuminen kilpailunvastaisiin kokouksiin antaa elinkeinonharjoittajille mahdollisuuden luoda keskinäisen varmuuden ilmapiiri niiden tulevasta käyttäytymisestä.²¹⁷
151. Elinkeinonharjoittajien toimintaa ei kilpailulain 5 §:ää sovellettaessa ole tarpeen määritellä nimenomaisesti joko sopimukseksi tai yhdenmukaistetuksi menettelytavaksi.²¹⁸ Esimerkiksi osallistumisen kokouksiin, joiden aikana kilpailijoiden kesken vaihdettiin erityisesti tulevia tai suunniteltuja hintoja koskevia tietoja ja luotiin siten keskinäisen varmuuden ilmapiiri osallistujien tulevasta hinnoittelupolitiikasta, on katsottu muodostavan sopimuksen ja/tai yhdenmukaistetun menettelytavan niihin osallistuneiden elinkeinonharjoittajien välille.²¹⁹
152. *Elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän päätöksenä* voidaan pitää menettelyä, jolla pyritään yhdenmukaistamaan yhteenliittymän jäsenten toimintaa

²¹² Asia C-74/14 "Eturas" UAB ym. v. Lietuvos Respublikos konkurencijos taryba ym., kohdat 40 ja 42–46.

²¹³ Asia C-8/08 T-Mobile Netherlands ym. v. Raad van bestuur van de Nederlandse Mededingingsautoriteit, kohta 51.

²¹⁴ Asia C-8/08 T-Mobile Netherlands ym. v. Raad van bestuur van de Nederlandse Mededingingsautoriteit, kohta 53.

²¹⁵ Asia C-8/08 T-Mobile Netherlands ym. v. Raad van bestuur van de Nederlandse Mededingingsautoriteit, kohdat 58–60.

²¹⁶ Asia C-8/08 T-Mobile Netherlands ym. v. Raad van bestuur van de Nederlandse Mededingingsautoriteit, kohdat 51 ja 58.

²¹⁷ Yhdistetyt asiat T-202/98 ym. Tate & Lyle v. komissio, kohta 60–61.

²¹⁸ Asia C-8/08 T-Mobile Netherlands ym. v. Raad van bestuur van de Nederlandse Mededingingsautoriteit, kohdat 23–24. Ks. myös asia C-49/92 P Komissio v. Anic Partecipazioni, kohdat 131–132.

²¹⁹ Yhdistetyt asiat T-202/98 ym. Tate & Lyle v. komissio, kohdat 58–61.

markkinoilla.²²⁰ Esimerkiksi yhteenliittymän antamaa suositusta, joka – riippumatta sen oikeudellisesta luonteesta – on todellinen ilmaus yhteenliittymän tahdosta sovittaa yhteen jäsentensä käyttäytyminen suosituksen mukaiseksi, on pidettävä elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän päätöksenä. Sen arvioiminen, onko suositusta tosiasiallisesti noudatettu tai onko sen noudattamista seurattu, ei vaikuta toimenpiteen arviointiin yhteenliittymän päätöksenä.²²¹

153. Hintoja koskevat suositukset ja ohjeet sekä yhteisten hinnoitteluperusteiden käyttäminen ovat omiaan yhdenmukaistamaan alalla toimivien elinkeinonharjoittajien hinnoittelua, ja johtavat käytännössä lähes aina samaan lopputulokseen kuin nimenomainen hintoja koskeva sopimus.²²² Erityisen haitallisia ovat toimialajärjestön laatimat ja levittämät, elinkeinonharjoittajien omakustannushintojen rakenteesta riippumattomat hintasuositukset. Tällaiset suositukset ovat omiaan kannustamaan elinkeinonharjoittajia mukauttamaan hintojaan ottamatta huomioon omia kustannuksiaan.²²³ Tällaista riskiä ei sitä vastoin liity sellaisten tietojen levittämiseen elinkeinonharjoittajille, jotka helpottavat näiden omakustannushintojen rakenteen laskemista ja siten auttavat elinkeinonharjoittajia vahvistamaan itsenäisesti omat myyntihintansa.²²⁴
154. Yhteenliittymään kuuluvien elinkeinonharjoittajien ollessa mukana laatimassa yhteenliittymän päätökseksi luonnehdittavaa menettelytapaa, voidaan menettelytapaa arvioida myös elinkeinonharjoittajien välisenä sopimuksena ja/tai yhdenmukaistettuna menettelytapana.²²⁵ Mikäli yhteenliittymän jäsenet ovat samalla tuotantoportaalla toimivia elinkeinonharjoittajia, voidaan tällaisia menettelytapoja arvioida horisontaalisena menettelynä, jonka tarkoituksena on vaikuttaa keskenään tosiasiallisesti tai mahdollisesti kilpailevien elinkeinonharjoittajien markkinakäyttäytymiseen.²²⁶
155. Vaikka kilpailulain 5 §:ssä erotetaan yhdenmukaistetun menettelytavan, sopimuksen ja elinkeinonharjoittajien yhteenliittymien päätöksen käsitteet, tarkoituksena on se, että lainkohdan kielto kattaa kaiken elinkeinonharjoittajien välisen kilpailunvastaisen yhteistoiminnan ja yhteistyön eri muodot. Tarkoituksena on lisäksi estää se, että elinkeinonharjoittajat voivat välttää kilpailusääntöjen soveltamiselta pelkästään yhteensovittamisen muodon perusteella.²²⁷ Sopimuksen ja yhdenmukaistetun menettelytavan käsitteet kattavat subjektiiviselta kannalta samankaltaisia salaisen yhteistyön muotoja,

²²⁰ Asia C-382/12 P *MasterCard Inc. ym. v. komissio*, kohta 76.

²²¹ Asia C-45/85 *Verband der Sachversicherer v. komissio*, kohdat 29–32.

²²² HE 162/1991 vp, s. 10, MAO 658/09, s. 29–30.

²²³ Komission päätös 5.6.1996 asiassa IV/34.983 *FENEX*, kohdat 60–61.

²²⁴ Komission päätös 5.6.1996 asiassa IV/34.983 *FENEX*, kohta 62.

²²⁵ Ks. esim. komission päätös 3.10.2007 asiassa COMP/D1/37860 *Morgan Stanley / Visa International ja Visa Europe*, kohdat 74–75.

²²⁶ KHO 20.8.2019 T 3713.

²²⁷ Asia C-382/12 P *MasterCard ym. v. komissio*, kohdat 62–63.

jotka eroavat toisistaan ainoastaan voimakkuutensa ja ilmenemismuotojensa osalta. Tästä seuraa, että kutakin menettelytapaa ei ole tarpeen luonnehtia sopimukseksi tai yhdenmukaistetuksi menettelytavaksi, vaan toisia näistä menettelytavoista voidaan luonnehtia ”sopimuksiksi” ja toisia ”yhdenmukaistetuiksi menettelytavoiksi”.²²⁸ Arvioinnissa ei siten ole keskeistä yksittäisen menettelyn oikeudellinen luonnehdinta vaan se, onko keskinäisillä menettelyillä vaikutettu niihin osallisten elinkeinonharjoittajien päätöksenteon itsenäisyyteen ja/tai ovatko ne korvanneet itsenäisen päätöksenteon yhteistyöllä.²²⁹

8.4.2 Arviointi tässä tapauksessa

156. Viraston näyttö osoittaa isännöintiyhtiöiden saavuttaneen yhteisymmärryksen isännöintipalveluiden hintojen vahvistamisesta. Yhteisymmärrys koski sekä isännöintipalveluiden hintojen korottamista että isännöintipalveluiden hinnoittelun yhdenmukaistamista.
157. Isännöintiyhtiöt saavuttivat sopimuksen ja/tai yhdenmukaistetun menettelytavan käsitteiden mukaisen yhteisymmärryksen erilaisilla keskinäisillä menettelyillään.²³⁰ Tässä jaksossa saavutettu yhteisymmärrys yksilöidään ilmenemismuotonsa perusteella neljänä kokonaisuutena:
 - Isännöintiliiton toimintaan liittyvät tapaamiset, joissa isännöintiyhtiöt tekivät kilpailunvastaisia sopimuksia ja/tai määrittivät yhdenmukaistettuja menettelytapoja sekä hyväksyivät kilpailunvastaisia aloitteita (kohdat 160–169),²³¹
 - Isännöintiliiton toiminnan ohjaamiseen liittyvä yhteistyö, jossa isännöintiyhtiöiden välinen sopimus ja/tai yhdenmukaistettu menettelytapa syntyi nimenomaisen tai hiljaisen hyväksymisen perusteella (kohdat 170–173),
 - isännöintiyhtiöiden keskinäinen yhteydenpito, jossa ne saavuttivat yhteisymmärryksen hinnankorotuksista ja hinnoittelun yhdenmukaistamisesta (kohdat 174–177), ja
 - yksittäisten isännöintiyhtiöiden ja liiton keskinäinen yhteydenpito, joka ilmentää saavutettua yhteisymmärrystä ja siihen sitoutumista (kohdat 178–179).

²²⁸ Asia C-49/92 P *komissio v. Anic Participazioni SpA*, kohdat 131–132.

²²⁹ Ks. kohdat 130 alaviitteineen ja 143. Ks. myös asia C-307/18 *Generics (UK) Ltd ym. v. Competition and Markets Authority*, kohta 31, ja komission päätös 23.4.1986 asiassa IV/31.149 *Polypropeen*i, kohta 87.

²³⁰ Yksittäisten asianosaisten osallisuudesta näihin menettelyihin ks. jaksot 8.7 ja 9.6.

²³¹ Isännöintiliiton hallituksen kokouksissa ja muissa tapaamisissa, joissa isännöintiyhtiöt olivat läsnä, oli tosiasiallisesti kyse keskenään kilpailevien elinkeinonharjoittajien välisistä tapaamisista, ja liiton hallituksen kokouksia sekä niissä käsiteltyjä aiheita on arvioitava tämän mukaisesti (ks. kohta 40 alaviitteineen). Isännöintiyhtiöiden osallisuudesta tällaisiin kokouksiin ks. Taulukko 10 Asianosaisten vastuuhenkilöiden osallistuminen tapahtumakuvauksessa yksilöityihin tapaamisiin.

158. Isännöintiyhtiöiden sopimusten ja/tai yhdenmukaistettujen menettelytapojen lisäksi Isännöintiliitto toteutti tätä yhteisymmärrystä elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän päätöksen tunnusmerkistön täyttävillä hintasuosituksilla (kohdat 180–182).
159. Tässä jaksossa erotellaan selvyyden vuoksi tietyin osin sopimus, yhdenmukaistettu menettelytapa ja elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän päätös. Kaikki asianosaisten väliset eri menettelyt olivat kuitenkin osa kokonais-suunnitelmaa, jolla oli yksi yhtenäinen kilpailunvastainen tavoite ja johon nämä kaikki olivat osallisia (jäljempänä jaksot 8.5 ja 8.7).

Kilpailunvastaiset sopimukset ja aloitteet Isännöintiliiton tapaamisissa

160. Isännöintiyhtiöt tekivät Isännöintiliiton toimintaan liittyvissä keskinäisissä tapaamisissaan hintojen vahvistamista koskevia kilpailunvastaisia sopimuksia. Tapaamisissa isännöintiyhtiöt ilmaisivat yhteisen tahdon korottaa hintojaan ja yhdenmukaistaa hinnoitteluaan sekä määrittivät näitä koskevia yhtenäisiä käyttäytymislinjoja. Näin isännöintiyhtiöt poistivat hinnankorotuksia ja hinnoitteluperusteita koskevaa keskinäistä epävarmuutta.
161. Liiton hallituksen työseminaarissa 7.–9.5.2014 isännöintiyhtiöt suunnittelivat keskenään ryhmissä, miten ne saisivat kehitettyä kannattavuuttaan, ja esittivät ryhmänsä ehdotukset kaikille kokoukseen osallistujille. Nämä ehdotukset myös kirjattiin kokouksen pöytäkirjaan liitteeksi. Ehdotusten mukaan isännöintipalveluiden kiinteän kuukausihinnan tuli olla ”riittävä” ja lisälaskutuksen tulla tähän ”päälle”, kaikesta työstä tuli veloittaa ja ”uudet työt hinnoitellaan” sekä todettiin kuukausiveloitusten nostamisen olevan vaikeaa, joten erillisveloitus tuli saada ”kuntoon”. Ehdotuksissa todettiin myös, että rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta tulisi tarjota uutena palveluna, ja se tulisi hinnoitella kiinteän kuukausihinnan ulkopuolella erillisveloitettavana palveluna.²³²
162. Edellä kuvatussa tapaamisessa isännöintiyhtiöt keskustelivat tulevasta markkinakäyttäytymisestään isännöintipalveluiden hinnoittelun suhteen. Isännöintiyhtiöt sekä esittivät yhteisymmärryksen yhtenäisestä hinnoittelupolitiikasta, esimerkiksi kaikista uusista töistä laskuttamisesta erillisveloitettavina palveluina ja rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden käyttämisestä tästä esimerkkinä, että tunnistivat erillisveloitusten merkityksen kannattavuuden kasvattamisessa. Näin isännöintiyhtiöt määrittivät yhtenäisiä toimintalinjoja isännöintipalveluiden hinnoittelusta ja poistivat tätä koskevaa epävarmuutta. Tapaamisen tarkoituksena oli siten rajoittaa kilpailua, ja sitä on pidettävä kilpailulain 5 §:ssä tarkoitettuna sopimuksena ja/tai yhdenmukaistettuna menettelytapana. Viraston hallussa olevaa näyttöä kokonaisvaltaisesti arvioitaessa hallituksen työseminaari 7.–9.5.2014 muodostaa selkeän alkupisteen tavalle, jolla asianosaiset käsittelevät paitsi keskenään

²³² Kohta 44, liite B.4 Hallituksen kokous 3/2014, s. 64–66.

myös julkisuudessa isännöintipalveluiden hinnoittelua ja tarvetta korottaa hintoja.²³³

163. Isännöintiyhtiöt saavuttivat nimenomaisen yhteisymmärryksen isännöintipalveluiden hintojen vahvistamisesta myös niissä tapaamisissa, joissa ne käsittelivät ja hyväksyivät isännöintipalveluiden hintojen ohjaamiseen pyrkiviä Isännöintiliiton toimenpiteitä. Isännöintiyhtiöiden välille syntynyttä sopimusta toteutettiin ja pyrittiin tehostamaan tiedottamalla siitä koko isännöintitoimialalle Isännöintiliiton toiminnan avulla seuraavasti²³⁴:

Tapaaminen	Saavutettu sopimus	Toteutuskeino
Hallituksen kokous 9.5.2014 ²³⁵	Rakentamisen ilmoitusvelvollisuus tulisi veloittaa erillisveloitettavana palveluna. Isännöintiliiton tulisi ohjata toimialalla toimivia elinkeinonharjoittajia tämän mukaisesti sekä rohkaista niitä korottamaan hintojaan.	Liitto julkaisi 19.6.2014 tiedotteen ” <i>Taloyhtiöille lisäkuluja remonttikustannuksista 1.7. alkaen</i> ”, jonka mukaan isännöinnin hinta nousee ” <i>taloyhtiöissä, joissa teetetään aidanmaalausta suurempia remonteja</i> ”, ja Isännöintiliiton suosituksen, jonka mukaan rakentamisen ilmoitusvelvollisuus tuottaa toimialalla toimiville elinkeinonharjoittajille lisätöitä. ²³⁶
Työryhmätapaaminen 3.6.2014 ²³⁷	Rakentamisen ilmoitusvelvollisuus ei kuulunut voimassa olleisiin isännöintisopimuksiin ja palvelusta tulisi veloittaa tuntihinnalla. Isännöintiliiton tulisi ohjata toimialalla toimivia elinkeinonharjoittajia tämän mukaisesti.	

²³³ Esimerkiksi välittömästi työseminaarin jälkeen Isännöintiliitto ryhtyi liiton hallituksen pyynnön mukaisesti valmistelevaan tiedottamista rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta ja raportoi siitä hallitukselle (jakso 7.2.2), IISOY ja Isännöintiliitto tiedottivat tapaamisessa muodostetusta yhteisymmärryksestä (kohdat 67–68), liitto julkaisi hallituksen hyväksynnällä tiedotteen tämän yhteisymmärryksen mukaisista tavoitteista (kohdat 71–74) ja asianosaisten laatimassa ja hyväksymässä Isännöintiliiton strategiassa korostettiin erillisveloitusten merkitystä toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien liiketoiminnassa (jakso 7.3.1).

²³⁴ Näissä tapauksissa sopimuksen toteutuskeino on kilpailunvastaisen kokouksen tulos ja osoitus sopimuksen osapuolten yhteisymmärryksestä. Esim. jos tapaamisessa käsiteltiin ja hyväksyttiin tiedote, on kyseinen asiakirja osoitus osapuolten välisen sopimuksen sisällöstä.

²³⁵ Kohdat 43–48, liite B.4 Hallituksen kokous 3/2014.

²³⁶ Kohdat 60–62, liite D.8 Tiedote 19.6.2014 ja liite D.9 Sähköposti 18.6.2014 ja materiaali. Ks. myös kohta 62, liite B.9 Hallituksen kokous 4/2014, liite B.10 Esitys hallituksen kokoukseen 3.9.2014.

²³⁷ Kohdat 50–52, liite B.6 Sähköposti 4.6.2014 ja muistiinpanot (Liitto).

Tapaaminen	Saavutettu sopimus	Toteutuskeino
Hallituksen tapaaminen 12.6.2014²³⁸	Rakentamisen ilmoitusvelvollisuus nostaisi isännöinnin hintaa. Isännöintiliiton tulisi ohjata toimialalla toimivia elinkeinonharjoittajia tämän mukaisesti.	
Hallituksen kokous 1.9.2015	Isännöintipalveluiden hintoja tulisi korottaa. Isännöintiliiton tulisi ohjata toimialalla toimivia elinkeinonharjoittajia tämän mukaisesti.	Liitto julkaisi 15.9.2015 tiedotteen ” <i>isännöinnin palkkioita remonteissa on korotettava</i> ”, jonka mukaan ” <i>nykyhinnoin ei ole mahdollista pitää kannattavasti asiakkaana taloyhtiötä, jossa koko ajan sattuu jotakin, paikataan pieniä vahinkoja ja asukkaat ovat avun tarpeessa</i> ”. ²³⁹
Hallituksen kokous 17.12.2015²⁴⁰	Isännöintipalveluiden hintoja tulisi korottaa, ja erillisveloitettavien palveluiden osuutta isännöintiyhtiöiden liikevaihdosta tulisi kasvat- taa. Isännöintiliiton tulisi ohjata toimialalla toimivia elinkeinonharjoittajia tämän mukaisesti.	Liitto julkaisi 17.12.2015 tiedotteen: ” <i>isännöinnin työ määrä kasvaa – edessä hinnoitteluremontti</i> ”, jonka mukaan ” <i>työmäärään perustuvan laskutuksen osuus kasvaa väistämättä</i> ”. ²⁴¹

Taulukko 7 Kilpailunvastaiset sopimukset Isännöintiliiton tapaamisissa

164. Isännöintiyhtiöt saavuttivat nimenomaisen yhteisymmärryksen isännöintipalveluiden hintojen vahvistamisesta edellä käsiteltyjen tapaamisten lisäksi lukuisissa tapaamisissaan laatiessaan ja hyväksyessään Isännöintiliitolle strategiaa vuoden 2015 aikana.²⁴² Strategia 2016–2021 asiakirja²⁴³ on isän-

²³⁸ Kohdat 57–58, liite B.7 Sähköposti 12.6.2014 ja kokousmateriaali.

²³⁹ Kohdat 83–84, liite B.20 Hallituksen kokous 3/2015 ja liite D.22 tiedote 15.9.2015.

²⁴⁰ Kohta 86, liite B.19 Hallituksen kokous 5/2015, liite C.16 Sähköposti 17.12.2015 (Liitto) ja liite C.17 Sähköpostikirjeenvaihtoa 18.12.2015 (Kiinteistötahtola).

²⁴¹ Kohta 86, liite D.24 Tiedote 17.12.2015.

²⁴² Jakso 7.3.1.

²⁴³ Ks. esim. liite B.2 Hallituksen kokous 2/2015, s. 12–17.

nöintiyhtiöiden sitä käsittelevissä tapaamisissaan saavuttaman yhteisymmärryksen pohjalta muodostetun konkreettisen suunnitelman kirjallinen ilmaus. Näin ollen se kuvastaa sekä sitä, mistä näiden tapaamisten ja strategian suunnittelun yhteydessä keskusteltiin, että sitä, mistä asioista isännöintiyhtiöillä oli yhteisymmärrys.

165. Strategian keskeinen tavoite oli *"isännöintiyhtyritysten kannattavuuden parantaminen"*.²⁴⁴ Strategialla pyrittiin *"palveluiden erikoistumiseen"*, joka johtaisi *"erillishinnoittelun / suorituserusteisen hinnoittelun yleistymiseen"*.²⁴⁵ Asianosaiset mittasivat tämän tavoitteen toteutumista seuraamalla *"[m]uun kuin kiinteän kk-veloituksen"* osuutta toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien liikevaihdosta, ja erityisesti *"[e]rillisveloitusten osuu[tta] liikevaihdosta yrityksissä"*.²⁴⁶ Isännöintiyhtiöiden laatiman strategian mukaan liiton toiminnan tarkoitus oli edistää näitä tavoitteita *"proaktiivisesti ja pitkäjänteisesti"*.²⁴⁷
166. Isännöintiyhtiöiden ja liiton vastuuhenkilöiden yhdessä tapaamisissaan liitolle laatima ja isännöintiyhtiöiden hyväksymä Isännöintiliiton strategia on näin ollen osoitus sen taustalla olevasta yhteistyöstä ja yhteisymmärryksestä kasvattaa isännöintiyhtiöiden kannattavuutta lisäämällä erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdosta ja siitä, että Isännöintiliiton tuli ohjata muita toimialalla toimivia elinkeinonharjoittajia tähän tavoitteeseen. Lisäksi toimialan ohjaaminen pois hintakilpailusta²⁴⁸ ja hintojen korotusten suosittaminen toimialalla toimiville elinkeinonharjoittajille²⁴⁹ olivat keskeisiä osia asianosaisten laatimaa ja hyväksymää strategiaa.
167. Isännöintiyhtiöiden hinnoittelun yhdenmukaistamista ja alan siihen ohjaamista koskevan yhteistyön ja yhteisymmärryksen olemassaoloa strategian taustalla alleviivaavat strategiaan nimenomaisesti kirjattujen tavoitteiden lisäksi samojen tavoitteiden sisällyttäminen isännöintiyhtiöiden hyväksymään Isännöintiliiton toimintasuunnitelmaan vuodelle 2017²⁵⁰ ja tavoitteiden toteutumisen seuraaminen Isännöintiliiton hallituksen toiminnan yhteydessä vuosina 2016 ja 2017.²⁵¹
168. Edellä kohdissa 160–167 kuvatut tapaamiset, joissa isännöintiyhtiöt käsitelivät isännöintipalveluiden hinnankorotuksia ja hinnoittelun yhdenmukaistamista sekä hyväksyivät keinot tavoitteiden toteuttamiseksi, osoittavat

²⁴⁴ Kohta 75, liite B.14 Sähköpostikirjeenvaihtoa 5.1.2015 ja muistiinpanot (Liitto, IISOY).

²⁴⁵ Kohta 76, liite B.16 Hallituksen kokous 1/2015, liite B.15 Sähköpostikirjeenvaihtoa 20.–30.4.2015 (Liiton hallitus) ja liite C.12 Sähköposti 24.4.2015 liitteineen (Liitto).

²⁴⁶ Kohta 78, liite B.19 Hallituksen kokous 5/2015.

²⁴⁷ Kohta 77, liite B.2 Hallituksen kokous 2/2015, s. 14.

²⁴⁸ Kohdat 79–80, liite D.20 Avauspuhe Isännöintipäivät 16.9.2015 ja liite D.21 Isännöinti 4/2015 10.12.2015.

²⁴⁹ Kohdat 83–84 sekä 86 (liite D.22 Tiedote 15.9.2015, liite D.24 Tiedote 17.12.2015. Ks. myös kohta 163), 104–105 (liite B.23 Sähköposti 13.9.2016 ja esitys) ja 115 sekä 119 (liite D.35 Tiedote 14.12.2016, liite D.40 Isännöinti 2/2017 22.2.2017, s. 6–8).

²⁵⁰ Kohdat 97 ja 104.

²⁵¹ Kohdat 104–106 ja 118.

isännöintiyhtiöiden yhteisymmärrystä vahvistaa hintojaan näiden tapaamisten ja toteutuskeinojen mukaisesti.

169. Tapaamiset, joissa käsiteltiin tulevaa hinnoittelua ilman, että osallistujat irtisanoutuivat tapaamisissa käsitellyistä kilpailunvastaisista aiheista, osoittavat osallistujien hyväksyneen tapaamisen kilpailunvastaisen tuloksen ja aikomuksen noudattaa sitä. Tapaamisissa käsiteltyjä ja hyväksyttyjä Isännöintiliiton tiedotteita on arvioitava näiden kokousten tuloksina, jolloin isännöintiyhtiöiden välinen yhteisymmärrys isännöintipalveluiden hinnoittelusta ilmenee tapaamisissa käsitellyistä tiedotteista. Lisäksi isännöintiyhtiöiden liiton kanssa yhteistyössä laatima Isännöintiliiton strategia on hinnoittelun yhdenmukaistamista koskevaan yhteisymmärrykseen perustuvan konkreettisen suunnitelman kirjallinen ilmaus. Kaiken kaikkiaan tapaamisten ja niissä käsiteltyjen hintojen vahvistamista koskevien aiheiden seurauksena isännöintiyhtiöt eivät päättäneet itsenäisesti hinnoittelupolitiikastaan, vaan ne loivat keskinäisen luottamuksen ilmapiirin tulevasta hinnoittelupolitiikastaan. Isännöintiyhtiöiden välille syntyi siten sopimus isännöintipalveluiden hintojen vahvistamisesta kilpailulain 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Yhteisymmärrys hinnankorotuksista ja hinnoittelun yhdenmukaistamisesta Isännöintiliiton toiminnan ohjauksen yhteydessä

170. Isännöintiyhtiöiden hintojen vahvistamista koskeva yhteisymmärrys ilmenee myös muista niiden keskinäisistä menettelyistä, joilla ne pyrkivät vahvistamaan hintoja ja siten vääristämään kilpailua. Isännöintiyhtiöt myös toteuttivat näihin menettelyihin perustuvaa yhteisymmärrystään Isännöintiliiton toiminnan avulla ja pyrkivät siten edistämään kilpailunvastaisten tavoitteidensa toteutumista laajemmin koko isännöintitoimialalla.
171. Sopimus ja/tai yhdenmukaistettu menettelytapa hintojen vahvistamisesta syntyi näissä tilanteissa nimenomaisen tai hiljaisen hyväksymisen perusteella. Nimenomaisesta hyväksymisestä on kyse esimerkiksi silloin, kun isännöintiyhtiö osallistui kilpailunvastaisen menettelyn toteutuskeinon laadintaan tai ilmoitti hyväksyvänsä sen. Yhteisymmärrys isännöintiyhtiöiden välillä perustuu hiljaiseen hyväksymiseen, mikäli isännöintiyhtiö oli tietoinen myöhemmin toteutettavasta kilpailunvastaisesta menettelystä ja siihen osallisista, eikä irtisanoutunut siitä erikseen. Nämä kilpailunvastaiset menettelyt myös toteutettiin myöhemmin.
172. Sopimus ja/tai yhdenmukaistettu menettelytapa saavutettiin nimenomaisesti tai hiljaisesti ja toteutettiin seuraavasti²⁵²:

²⁵² Näissä tapauksissa menettelyn toteutuskeino on myös osoitus menettelyn sisällöstä. Esim. kun osapuolet saivat tietoonsa tiedotteen, joka myöhemmin julkaistiin sekä tiedon niistä elinkeinonharjoittajista, jotka olivat menettelytavassa osapuolina, on kyseinen asiakirja osoitus osapuolten välisen menettelyn sisällöstä.

Menettely	Mitä menettely koski	Asianosaisten hyväksyntä / tietoisuus	Toteutuskeino
Sähköposti 28.11.2014 liiton hallitukselle²⁵³	Hallituksen jäsenet saivat kommentoitavaksi tiedoteluonnoksen, jonka mukaan isännöintipalveluiden hintaa tulisi korottaa 10–20 prosenttia.	Sähköpostin vastaanottajat olivat tietoisia menettelyn sisällöstä ja muista vastaanottajista. ²⁵⁴ Realia ja Kiinteistötahkola hyväksyivät menettelyn nimenomaisesti. ²⁵⁵	Liitto julkaisi 9.12.2014 tiedotteen ” <i>Isännöintipalvelujen hinnoissa suuria korotuspaineita</i> ”, jonka mukaan ” <i>isännöintiyri- tysten kannattavuuden on parannuttava. Se edellyttää hintojen nostamista ja kaiken tehdyn työn laskuttamista - - -. Isännöinnin hinnassa on korotuspainetta vähintään 10–20 prosenttia</i> ”. ²⁵⁶
Sähköpostikeskustelu 8.–13.9.2016 liiton hallituksen työvaliokunnan kesken²⁵⁷	Liiton hallituksen työvaliokunta suunnitteli toimialalla toimiville elinkeinonharjoittajille suositusta hinnankorotuksiin ja oli yhtä mieltä siitä, että isännöintipalveluiden hintoja tulisi korottaa.	Sähköpostikeskusteluun osallistuneet hyväksyivät menettelyn nimenomaisesti tai olivat siitä vähintään tietoisia. ²⁵⁸	Liitto julkaisi 13.9.2016 tiedotteen ” <i>Isännöitsijöiden työ määrä voi makkaassa kasvussa</i> ”, jonka mukaan ” <i>isännöinnin kokonaistymäärä on lisääntynyt lähes 10 prosenttia viimeisen vuoden aikana</i> ”. ²⁵⁹

²⁵³ Kohta 71, liite C.9.a Sähköpostikirjeenvaihtoa 28.–30.11.2014 (Liitto, Realia, Kiinteistötahkola, IISOY).

²⁵⁴ Tiedote toimitettiin sähköpostitse, josta käy ilmi kaikki tiedoteluonnoksen vastaanottajat (Liite C.9.a Sähköpostikirjeenvaihtoa 28.–30.11.2014 (Liitto, Realia, Kiinteistötahkola, IISOY)).

²⁵⁵ Kohta 71, liite C.9.b Sähköpostikirjeenvaihtoa 28.–30.11.2014 (Liitto, Realia, Kiinteistötahkola, IISOY), liite C.9.c Sähköpostikirjeenvaihtoa 28.–30.11.2014 (Liitto, Realia, Kiinteistötahkola, IISOY).

²⁵⁶ Kohta 72, liite D.18 Tiedote 9.12.2014 ja liite D.16 Sähköposti 10.12.2014 ja tiedote (Ovenia).

²⁵⁷ Kohdat 98–102, liitteet C.25.a–c Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016.

²⁵⁸ Kohta 100, liitteet C.25.b–c Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK).

²⁵⁹ Kohta 101, liite D.29 Tiedote 13.9.2016.

Menettely	Mitä menettely koski	Asianosaisten hyväksyntä / tietoisuus	Toteutuskeino
Sähköposti 23.9.2016 liiton hallitukselle²⁶⁰	Liiton edustaja A:n mukaan isännöintipalveluiden hintaa tulisi korottaa, ja liitto aikoi suositella toimialalla toimivia elinkeinonharjoittajia korottamaan hintojaan.	Sähköpostin vastaanottajat olivat tietoisia menettelyn sisällöstä ja muista sähköpostin vastaanottajista. ²⁶¹ Kiinteistötahtola, Ovenia, Realia, IISOY ja OPKK Kainuu hyväksyivät menettelyn nimenomaisesti. REIM oli menettelystä ja siihen osallisista vähintään tietoinen. ²⁶²	Liitto julkaisi 14.12.2016 tiedotteen ” <i>Isännöinnin hinnoissa edelleen reippaasti nousupainetta</i> ”, jonka mukaan ” <i>Työmäärä jatkaa kasvuaan vähintään samaa vauhtia [lähes 10 prosenttia vuodessa] myös ensi vuonna, joten isännöinnin hinnoissa on merkittävää nousupainetta</i> ”. ²⁶³

Taulukko 8 Yhteisymmärrys hinnankorotuksista ja hinnoittelun yhdenmukaistamisesta Isännöintiliiton toiminnan ohjauksen yhteydessä

173. Edellä kohdissa 170–172 kuvatut menettelyt ovat osoitus isännöintiyhtiöiden välisestä yhteistoiminnasta, jolla ne vahvistivat hintoja korvaamalla kilpailun riskit tietoisesti käytännön yhteistyöllä. Hyväksymällä hinnankorotuksia ja hinnoittelun yhdenmukaistamista koskevia suosituksia sekä vastaanottamalla muiden ilmaisemia suunnitelmia tulevasta hintoja koskevasta käyttäytymisestä isännöintiyhtiöt loivat keskinäisen varmuuden ilmapiirin niiden tulevasta hinnoittelupolitiikasta ja poistivat sitä koskevaa epävarmuutta. Menettelyihin osallisten isännöintiyhtiöiden välille syntyi näissä tapauksissa sopimus ja/tai yhdenmukaistettu menettelytapa isännöintipalveluiden hintojen vahvistamisesta kilpailulain 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Yhteisymmärrys hinnankorotuksista ja hinnoittelun yhdenmukaistamisesta isännöintiyhtiöiden keskinäisessä yhteydenpidossa

²⁶⁰ Kohdat 108–111, liite C.27 Sähköposti 23.9.2016.

²⁶¹ Isännöintiliiton edustaja A:n sähköpostista käy ilmi kaikki sähköpostin vastaanottajat (Liite C.27 Sähköposti 23.6.2016).

²⁶² Kohdat 110–111 (liitteet C.28.a–e Sähköpostikirjeenvaihtoa 23.–7.10.2016) sekä 114–115 (liite C.31 Sähköposti 13.12.2016 (REIM) ja liite B.28 Esitys hallituksen kokoukseen 15.12.2016).

²⁶³ Kohdat 114–115, liite D.35 Tiedote 14.12.2016.

174. Isännöintiyhtiöt saavuttivat sopimuksen ja/tai yhdenmukaistetun menettelytavan hintojen vahvistamisesta muussa keskinäisessä yhteydenpidossaan seuraavasti:

- i. **21.–23.12.2015** IISOY:n edustaja A, Realian työntekijä B, Ovenian työntekijä A ja OPKK Kainuun edustaja A ilmaisivat sähköpostikeskustelussa yhteisen tahtotilan tulevasta hinnoittelupolitiikastaan, jonka mukaan he sekä korottavat isännöintipalveluidensa hintoja että laskuttavat kaikesta tehdystä työstä. Keskustelussa oli mukana myös Isännöintiliiton edustaja A.²⁶⁴
- ii. **7.2.2016** IISOY:n edustaja A, Realian työntekijä B, OPKK Kainuun edustaja A ja Isännöintiliiton edustaja A ilmaisivat yhteisymmärryksensä sekä siitä, että toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien ei pidä kilpailla hinnalla, että siitä, että niiden toimintaa pitäisi yhdenmukaistaa rajoittamalla hintakilpailua.²⁶⁵
- iii. **8.–9.9.2016** IISOY:n edustaja A, Realian työntekijä B ja OPKK Kainuun edustaja A jakoivat sähköpostitse keskenään tietoja yhtiöidensä kustannuksista ja palveluiden hinnoista. OPKK Kainuun edustaja A ja Realian työntekijä B jakoivat tietoja yhtiöidensä menneistä ja tulevista hinnankorotuksista, ja lisäksi OPKK Kainuun edustaja A jakoi Isännöintiliiton edustaja A:lle tietoa erillisveloitettavien palveluiden osuuden kasvusta OPKK Kainuun liikevaihdossa. IISOY:n edustaja A jakoi tietoa IISOY:n viimeaikaisista hinnankorotuksista.²⁶⁶
- iv. **6.9.2016** Realian työntekijä B ja Kiinteistötahkolan edustaja A ilmoittivat toisilleen WhatsApp-sovelluksen kautta yhtiöidensä tulevat hinnankorotukset prosentin desimaalin tarkkuudella.²⁶⁷

175. Kohdassa 174 kuvattu isännöintiyhtiöiden keskinäinen yhteydenpito ensinnäkin osoittaa yhteydenpitoon osallistuneiden isännöintiyhtiöiden yhteistä tahtoa toimia markkinoilla yhteydenpidossa ilmaistun mukaisesti. Toiseksi sillä poistettiin strategista epävarmuutta markkinakäyttäytymisestä isännöintipalveluiden hinnoittelun osalta niiden välillä. Vaihtaessaan tällaista tietoa keskenään on vastakkaisen näytön puuttuessa oletettava, että yhteydenpitoon osallistuneet isännöintiyhtiöt ottivat vaihdetut tiedot huomioon päättäessään markkinakäyttäytymisestään.²⁶⁸ KKV:n näytöstä ei ilmene,

²⁶⁴ Kohdat 89–91, liitteet C.21.a–e Sähköpostikirjeenvaihtoa 21.–23.12.2015.

²⁶⁵ Kohta 93, liite C.22 Sähköpostikirjeenvaihtoa 17.2.2016 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK).

²⁶⁶ Kohdat 98–102, liitteet C.25.a–c Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016.

²⁶⁷ Kohta 112, liite C.29 Whatsapp-viestinvaihtoa 26.9.2016 (Realia, Kiinteistötahkola).

²⁶⁸ Asia C-8/08 *T-Mobile Netherlands ym. v. Raad van bestuur van de Nederlandse Mededingingsautoriteit*, kohta 51.

että yksikään menettelyihin osallistunut isännöintiyhtiö olisi esimerkiksi ilmoittanut, ettei se halunnut vastaanottaa tällaista tietoa.

176. Moitittavin esimerkki kilpailunvastaista sopimusta ja/tai yhdenmukaistettua menettelytapaa ilmentävästä tietojenvaihdosta on yksityiskohtaisten päätettyjen hinnankorotusprosenttien vaihtaminen, josta tulisi jo yksittäisenä menettelynä määrätä seuraamusmaksu. Vaikka vaihdetut tiedot koskivat jo tehtyjä päätöksiä hinnankorotuksista, on niiden arvioinnissa otettava huomioon tietojenvaihdon asiayhteys. Kiinteistötahkolan hinnankorotusmenettelyssä Kiinteistötahkolan edustaja A ensin päätti yhtiön asiakkaille ilmoitettavasta hinnankorotuksen tasosta, jonka jälkeen lopullisesta asiakaskohtaisesta korotuksesta neuvoteltiin paikallisesti asiakaskohtaisesti.²⁶⁹ Viestinvaihdossa Realia ilmoitti tavoittelevansa tietynsuuruista prosenttikorotusta.²⁷⁰ [Realian liikesalaisuus (jäljempänä "LS")].²⁷¹

[REDACTED]

[REDACTED] Vaihdetuissa tiedoissa on siten kyse hinnankorotustavoitteista. Näin ollen jo lähetettyjä hinnankorotusilmoituksia koskeva tietojenvaihto poistaa kilpailukäyttäytymistä koskevaa epävarmuutta tietoa vaihtaneiden elinkeinonharjoittajien välillä.

177. Kohdassa 174 kuvatut yhteydenpidot muodostivat näin ollen kilpailulain 5 §:ssä tarkoitetun isännöintipalveluiden hintojen vahvistamista koskevan sopimuksen ja/tai yhdenmukaistetun menettelytavan niihin osallistuneiden isännöintiyhtiöiden välillä.

Yhteisymmärrystä hinnankorotuksista ja hinnoittelun yhdenmukaistamisesta ilmentävä yksittäisten isännöintiyhtiöiden ja liiton välinen yhteydenpito

178. Saavutettu yhteisymmärrys ja siihen sitoutuminen ilmenee myös yksittäisten isännöintiyhtiöiden ja liiton välisestä kahdenkeskisestä yhteydenpidosta. Isännöintiyhtiöt olivat suorassa yhteydessä liittoon yllä kuvatuista sopimuksista ja/tai yhdenmukaisista menettelytavoista ja toteuttivat niitä liiton kanssa yhteistoiminnalla seuraavasti:

²⁶⁹ Liite E.3 Transkripti Kiinteistötahkolan edustaja A:n kuulemisesta, s. 3–4.

²⁷⁰ Kohta 112, Liite C.29 Whatsapp-viestinvaihtoa 26.9.2016 (Realia, Kiinteistötahkola).

²⁷¹ Myös jäljempänä tässä esityksessä hakasulkein ja merkinnällä "LS" salassa pidettäväksi merkityt tiedot ovat viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999, jäljempänä "julkisuuslaki") 24 §:n 1 momentin 20 kohdan nojalla salassa pidettäviä liikesalaisuuden suojaamiseksi muilta kuin siltä asianosaiselta, jonka liikesalaisuus tieto on.

²⁷² Realian työntekijä B toimi tarkastellulla ajanjaksolla Realia Services Oy:n johtoryhmässä (liite E.1 Transkripti Realian työntekijä B:n kuulemisesta, s. 2, liite B.5 Realia johtoryhmän pöytäkirja 22.4.2014).

²⁷³ Liite E.1 Transkripti Realian työntekijä B:n kuulemisesta, s. 3 ja 7–8.

Menettely	Mitä menettely koski	Toteutuskeino
Sähköpostikeskustelu 21.5.2014 IISOY:n ja Isännöintiliiton kes- ken²⁷⁴	Isännöintiliiton edustaja A totesi Isännöintiliiton viestivän rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta siten, että palvelu tulisi veloittaa erillisveloitettavana palveluna.	Liitto julkaisi 19.6.2014 tiedotteen ” <i>Taloyhtiöille lisäkuluja remonttikustannuksista 1.7. alkaen</i> ”, jonka mukaan isännöinnin hinta nousee ” <i>taloyhtiöissä, joissa teetetään aidanmaalausta suurempia remontteja</i> ”, sekä Isännöintiliiton suosituksen, jonka mukaan rakentamisen ilmoitusvelvollisuus tuottaa isännöintiyrityksille lisätöitä. ²⁷⁵
Sähköpostikeskustelu 13.6.2014 Realian ja Isännöintiliiton kes- ken²⁷⁶	Realian työntekijä E totesi Realian ja liiton yhtenäisen viestinnän olevan hyvä keino vaikuttaa toimialaan. Realian työntekijä E lisäsi kommentoi tiedoteluonnosta rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta.	
Sähköpostikeskustelu 4.11.2014 IISOY:n ja Isännöintiliiton kes- ken²⁷⁷	IISOY:n edustaja A sekä Isännöintiliiton edustaja A ja Isännöintiliiton työntekijä B suunnittelivat Isännöintiliiton julkaisua, jonka mukaan toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien tulisi veloittaa kaikesta tekemästään työstä jokaisen tehdyn työtunnin perusteella.	Liitto julkaisi 6.11.2014 artikkelin ” <i>IISOY:n edustaja A: ”Ilmaisen työn on loputtava</i> ””, jonka mukaan ” <i>kaikesta asiakasta hyödyttävästä työstä täytyy laskuttaa</i> ”. ²⁷⁸
Sähköpostikeskustelu 17.12.2015 Ovenian ja Isännöintiliiton kes- ken²⁷⁹	Liiton edustaja A:n yhteydenoton jälkeen Ovenian työntekijä A ilmaisi Isännöintiliiton edustaja A:lle, että Ovenia ei kilpaile isännöintipalveluiden hinnalla.	Ovenia ilmoitti 8.1.2016 Ovenian asiakashankintaa toteuttavalle yhtiölle, ettei Ovenia kilpaile asiakashankinnassaan isännöintipalvelun hinnalla. ²⁸⁰

²⁷⁴ Kohta 49, liite C.2 Sähköpostikirjeenvaihtoa 20.–21.5.2014 (Liitto, IISOY).

²⁷⁵ Kohdat 60–62, liite D.8 Tiedote 19.6.2014 ja liite D.9 Sähköposti 18.6.2014 ja materiaali.

²⁷⁶ Kohdat 59–60, liite C.5 Sähköpostikirjeenvaihtoa 13.–18.6.2014 (Liitto, Realia).

²⁷⁷ Kohdat 67–68, liite D.14 Sähköpostikirjeenvaihtoa 4.11.2014 (Liitto, IISOY).

²⁷⁸ Kohta 68, liite D.15 Artikkelit 6.11.2014.

²⁷⁹ Kohta 88, liite C.19 Sähköpostikirjeenvaihtoa 17.12.2015 (Liitto, Ovenia).

²⁸⁰ Kohta 88, liite C.20 Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.1.2016 (Ovenia).

Menettely	Mitä menettely koski	Toteutuskeino
Ovenian ja liiton yhteistyö koskien Ovenian tiedotetta 16.3.2016²⁸¹	Ovenialla ja liitolla oli sama tavoite välttää isännöintipalveluiden kilpailusta puhumista, sillä <i>"kilpailutus tuo mieleen ainoastaan kustannussäästöjen hakemisen, ja alan hintataso on jo nyt rapautunut"</i> .	Ovenia julkaisi 16.3.2016 verkkosivuillaan tiedotteen, joka sisälsi lainauksen Isännöintiliiton edustaja A:lta, jonka mukaan <i>"[h]innan perässä ei kuitenkaan kannata lähteä juoksemaan, sillä isännöinnin hinnoissa on pikemminkin tällä hetkellä nostopaineita"</i> . ²⁸²
Sähköpostikeskustelu 19.8.2016 Realian ja Isännöintiliiton kesken²⁸³	Realian työntekijä B ja Isännöintiliiton edustaja A sopivat Isännöintiliiton tiedottavan vuoteen 2017 kohdistuvasta isännöintipalveluiden hinnankorotuspaineesta <i>"samalla ajatuksella ainakin kuin viime vuonna"</i> .	Liitto julkaisi 13.9.2016 tiedotteen <i>"Isännöitsijöiden työ määrä voimakkaassa kasvussa"</i> ²⁸⁴ sekä 14.12.2016 tiedotteen <i>"Isännöinnin hinnoissa edelleen reippaasti nousupainetta"</i> , jonka mukaan <i>"Työ määrä jatkaa kasvuaan vähintään samaa vauhtia [lähes 10 prosenttia vuodessa] myös ensi vuonna, joten isännöinnin hinnoissa on merkittävää nousupainetta"</i> . ²⁸⁵

²⁸¹ Kohdat 94–95, liite C.23 Sähköpostikirjeenvaihtoa 24.2.–4.3.2016 (Ovenia).

²⁸² Kohta 95, liite D.26 Sähköposti 14.3.2016 ja tiedote (Ovenia) ja liite D.27 Kuvakaappaus Ovenian verkkosivuilta, tilanne 22.2.2017 (noudettu 21.12.2020).

²⁸³ Kohta 96, liite C.24 Sähköpostikirjeenvaihtoa 19.8.2016 (Liitto, Realia).

²⁸⁴ Kohta 101, liite D.29 Tiedote 13.9.2016.

²⁸⁵ Kohdat 114–115, liite D.35 Tiedote 14.12.2016.

Menettely	Mitä menettely koski	Toteutuskeino
Sähköpostikeskustelu 8.9.2016 REIM:in ja Isännöintiliiton kes- ken²⁸⁶	REIM Group Oy Ltd:n edustaja B pyysi Isännöintiliiton edustaja A:ta laatimaan isännöintipalveluiden hinnankorotuksia helpottavan vastineen Arvopaperi-lehdessä julkaistuu artikkeliin.	Liitto julkaisi 13.9.2016 tiedotteen ” <i>Isännöitsijöiden työ määrä voimakkaassa kasvussa</i> ” jonka mukaan ” <i>isännöinnin kokonaistyömäärä on lisääntynyt lähes 10 prosenttia viimeisen vuoden aikana</i> ”. ²⁸⁷

Taulukko 9 Yksittäisten isännöintiyhtiöiden ja liiton keskinäinen yhteydenpito

179. Yllä kuvattu yksittäisten isännöintiyhtiöiden ja liiton välinen yhteydenpito osoittaa yhteydenpitoon osallistuneiden isännöintiyhtiöiden tietoisuutta yllä kohdissa 160–175 kuvatun laajemman yhteisymmärryksen sisällöstä ja tähän yhteisymmärrykseen sitoutumista. Niin ikään se kuvastaa tällaiseen yhteydenpitoon osallistuneen isännöintiyhtiön nimenomaista tai hiljaista hyväksyntää liiton toiminnalle, sekä niiden liitolle osoittamaa roolia yhteisymmärryksen toteuttamisessa. Kohdassa 178 kuvattu yhteydenpito osoittaa näin ollen sen taustalla olevan laajemman asianosaisten välisen kilpailulain 5 §:ssä tarkoitetun sopimuksen ja/tai yhdenmukaistetun menettelytavan olemassaoloa.

Liiton antamat hintasuositukset

180. Isännöintiliitto toteutti asianosaisten yhteisymmärrystä myös omasta aloitteestaan elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän päätöksen tunnusmerkistön täyttävällä tiedottamisellaan. Liitto julkaisi myös itsenäisesti tarkastellulla ajanjaksolla lehdistötiedotteita sekä lehti- ja verkkokirjoituksia, jotka sisälsivät isännöintiyhtiöiden sopimusten ja/tai yhdenmukaistettujen menettelytapojen mukaisia suosituksia toimialan hinnoittelusta:

- i. **5.6.2014** Isännöintiliiton edustaja A totesi liiton jäsenille suunnatussa koulutustilaisuudessa olleensa huolissaan alan kannattavuudesta, ja että kannattavuus oli kaikkien toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien ”yhteinen asia”. Isännöintiliiton edustaja A:n mukaan ”*kannattavaa isännöintiä on se, jossa liikevaihdosta merkittävä osa on kiinteän hinnan lisäksi laskuttavaa*”, ja että toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien

²⁸⁶ Kohta 98, liite C.25.a Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016 (REIM, Liitto, IISOY, Realia, OPKK).

²⁸⁷ Kohta 101, liite D.29 Tiedote 13.9.2016.

tulisi laskuttaa rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hoitamisesta kiinteän kuukausihinnan ulkopuolella.²⁸⁸

- ii. **28.8.2014** Isännöintiliiton edustaja A totesi Isännöinti-lehdessä, että toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien ei tulisi kilpailla hinnalla, ja että niiden tulisi uusien asiakkaiden hankkimisen sijaan ensisijaisesti keskittyä myymään vanhoille asiakkaille lisää palveluita.²⁸⁹
- iii. **4.9.2014** Liitto julkaisi verkkosivuillaan tiedotteen, jonka mukaan "*[i]sännöintipalvelu on tällä hetkellä yksinkertaisesti liian halpaa*", ja "*[h]yvällä neuvottelu- ja myyntiosaamisella lisäantynyttä työmäärää kyetään viemään paremmin hintoihin*".²⁹⁰
- iv. **4.9.2014** Isännöintiliiton edustaja A totesi valtakunnallisen toimialatapaamisen avajaispuheessa isännöintipalveluiden hinnan olleen liian matala, ja että toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien tulisi nostaa hintojaan tai rajata tarjoamiaan palveluita.²⁹¹
- v. **21.11.2014** Liitto julkaisi verkkosivuillaan Kotitalo-lehden artikkelin, jonka mukaan isännöintipalveluita myytiin "polkuhintaan", ja palveluiden hintaan kohdistui korotuspainetta.²⁹²
- vi. **11.2.2016** Isännöintiliiton työntekijä C totesi Kotitalo-lehdessä isännöintitoimialan kilpailleen liiaksi hinnalla ja suositti toimialalla toimivia elinkeinonharjoittajia siirtymään "*kiinteästä kuukausipalkkiosta kohti työmäärään perustuvaa laskutusta*".²⁹³
- vii. **14.9.2016** Isännöintiliiton edustaja A suositti valtakunnallisen toimialatapaamisen avajaispuheessa toimialalla toimivia elinkeinonharjoittajia nostamaan hintojaan. Lisäksi Isännöintiliiton edustaja A totesi hinnankorotuspaineiden olleen kasvussa.²⁹⁴

²⁸⁸ Kohdat 53–54, liite D.7 Sähköposti 10.6.2014 ja puhe. Ks. myös kohdat 43–48 ja 52.

²⁸⁹ Kohta 63, liite D.10 Isännöinti 2/2014 28.8.2014, s. 26–28.

²⁹⁰ Kohta 64, liite D.12 Tiedote 4.9.2014. Tiedote jaettiin hallituksen kokouksessa 3.9.2014 hallituksen jäsenille tiedoksi (ks. kohta 64).

²⁹¹ Kohta 65, liite D.13 Sähköposti 2.9.2014 ja puhe.

²⁹² Kohta 70, liite D.17 Artikkelin 21.11.2014. Artikkelin mukaan lisäksi "*[i]sännöinnin hintaan kohdistuukin nyt nousupaineita*".

²⁹³ Kohta 92, liite D.25 Sähköposti 27.1.2016 ja materiaali, s. 27.

²⁹⁴ Kohta 103, liite D.30 Sähköposti 14.9.2016 ja puhe. Perusteena suositukselle Isännöintiliiton edustaja A viittasi julkiseen keskusteluun isännöinnin kustannusten noususta, joka perustui Isännöintiliiton itse teettämään kyselyyn ja siitä julkaisemaan tiedotteeseen.

- viii. **1.11.2016–16.2.2017** Liitto järjesti jäsenilleen ”Lisävirtaa isännöintiin” -koulutuskierroksen, jonka tarkoitus oli hillitä hintakilpailua toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien kesken ja edistää toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien siirtymistä kohti erillisveloitukseen perustuvaa laskutusta.²⁹⁵
- ix. **22.2.2017** Liitto julkaisi Isännöinti-lehdessä artikkelin, jossa suositettiin toimialalla toimiville elinkeinonharjoittajille kaikista uusista työtehtävistä laskuttamista erillisveloitettavina palveluina sekä kiinteän kuukausihinnan sijaan erillisveloitettavien palveluiden laskuttamisen painottamista.²⁹⁶
181. Nämä Isännöintiliiton suositukset eivät sisältäneet työkaluja, joiden avulla toimialalla toimivat elinkeinonharjoittajat olisivat voineet määrittää oman kustannusrakenteensa, vaan ne olivat näille kohdistettuja suoria tai epäsuoria kehoituksia korottaa hintoja ja/tai yhdenmukaistaa hinnoittelua. Isännöintiliiton suositusten tavoitteena oli siten toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien markkinakäyttäytymisen yhtenäistäminen sekä hinnankorotusten että isännöintipalveluiden hinnoittelun yhdenmukaistamisen osalta. Isännöintiliiton suosituksia ei siten voi pitää esimerkiksi elinkeinonharjoittajia itsenäiseen myyntihintojen määrittämiseen ohjaavan omakustannushintojen rakenteen laskemista helpottavien tietojen antamisena, vaan liitto pyrki suosituksilla vaikuttamaan välittömästi elinkeinonharjoittajien isännöintipalveluiden hintoja koskevaan itsenäiseen päätöksentekoon. Lisäksi on otettava huomioon Isännöintiliiton luonne samalla tuotantoportaalla toimivien elinkeinonharjoittajien yhteenliittymänä. Liiton suositukset annettiin muodossa, jota on pidettävä erityisen haitallisena, koska niillä kannustettiin samalla tuotantoportaalla toimivia elinkeinonharjoittajia yhdenmukaistamaan hintojaan tavalla, jolla sivuutetaan yhtiöiden omakustannusrakenteen huomioiminen.
182. Vaikka Isännöintiliitto laati kohdassa 180 eriteltyt suositukset omasta aloitteestaan, olivat isännöintiyhtiöt Isännöintiliiton tiedottamisesta ja sen tavoitteista tietoisia eivätkä irtisanoutuneet siitä. Esimerkiksi liiton hallituksen kokouksissa 3.9.2014,²⁹⁷ 22.10.2014,²⁹⁸ 1.9.2015,²⁹⁹ 14.9.2016³⁰⁰, 15.12.2016³⁰¹ ja 1.2.2017³⁰² esitettiin liiton viestinnän tavoitteena olleen toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien hinnoitteluun vaikuttaminen. Liiton

²⁹⁵ Kohdat 116–117, liite D.36 Isännöinti 8/2016 8.12.2016, liite D.37 Sähköposti 26.10.2016, liite D.38 Sähköposti 31.10.2016 ja materiaalit ja liite D.39 Sähköpostikirjeenvaihtoa 3.–6.2.2017 (REIM).

²⁹⁶ Kohta 119, liite D.40 Isännöinti 2/2017 22.2.2017, s. 6–8.

²⁹⁷ Kohta 62, liite B.9 Hallituksen kokous 4/2014, s. 1 ja liite B.10 Esitys hallituksen kokoukseen 3.9.2014, s. 4. Ks. myös kohta 64 ja liite D.11 Sähköposti 3.9.2014 ja tiedote.

²⁹⁸ Kohta 66, liite B.11 Hallituksen kokous 5/2014.

²⁹⁹ Kohta 83, liite B.20 Hallituksen kokous 3/2015.

³⁰⁰ Kohta 104, liite B.23 Sähköposti 13.9.2016 ja esitys.

³⁰¹ Kohta 115, liite B.29 Hallituksen kokous 5/2016.

³⁰² Kohta 118, liite B.30 Sähköposti 31.1.2017 ja esitys, liite B.31 Hallituksen kokous 1/2017.

hallitus myös toivoi useasti liiton vaikuttavan toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien hinnoitteluun viestinnällään, ja tällainen viestintä oli osa ansiensaisten laatimaa Isännöintiliiton strategiaa.³⁰³ Ottaen lisäksi huomioon isännöintiyhtiöiden välisten menettelyjen ja Isännöintiliiton hintasuositusten yhteneväinen sisältö sekä se, että yhtiöiden menettelyt pääosin edelsivät liiton antamia hintasuosituksia,³⁰⁴ on hallituksessa toimineiden isännöintiyhtiöiden katsottava hyväksyneen nämä hintasuositukset vähintään hiljaisesti. Näin ollen nämä liiton antamat suositukset osoittavat myös isännöintiyhtiöiden yhteistä tahtoa toimia markkinoilla niiden mukaisesti.

Yhteenveto

183. Viraston näyttö osoittaa, että isännöintiyhtiöt vahvistivat eri menettelyillään isännöintipalveluiden hintoja säännöllisesti pitkällä ajanjaksolla. Tällainen järjestelmällinen ja pitkäkestoinen toiminta loi isännöintiyhtiöiden välille keskinäisen varmuuden ilmapiirin niiden tulevasta käyttäytymisestä isännöintipalveluiden hinnoittelun osalta. Viraston näyttö osoittaa myös, että Isännöintiliitto toteutti isännöintiyhtiöiden hintojen vahvistamista koskevaa yhteisymmärrystä myös omasta aloitteestaan elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän päätöksin. Isännöintiyhtiöt olivat näistä oma-aloitteisista hintasuosituksista tietoisia ja hyväksyivät ne vähintään hiljaisesti. Näin ollen ansiensaisten menettelyssä on kyse kilpailulain 5 §:n 2 momentin 1 kohdassa kielletyistä hintojen vahvistamista koskevista sopimuksista, yhdenmukais-tetuista menettelytavoista ja yhteenliittymän päätöksistä.

8.5 Yksi yhtenäinen rikkomus

8.5.1 Arvioinnin lähtökohdat

184. Elinkeinonharjoittajien välinen kielletty yhteistyö voi perustua paitsi yksittäiseen toimenpiteeseen myös usean toimenpiteen kokonaisuuteen tai jatkuvaan toimintaan. Oikeuskäytännön mukaan olisi keinotekoista jakaa osiin sellainen jatkuva käyttäytyminen, jolla on yksi päämäärä, pitämällä sitä useina erillisinä kilpailusääntöjen rikkomisina, kun kyseessä on sekä sopimuksina että yhdenmukaistettuina menettelytapoina asteittain ilmennyt yksi kilpailusääntöjen rikkominen.³⁰⁵
185. Elinkeinonharjoittajien kilpailusääntöjen rikkomisena pidettävä menettely muodostaa yhden kokonaisuuden, mikäli useat elinkeinonharjoittajat ovat osallistuneet rikkomiseen, joka muodostuu jatkuvasta käyttäytymisestä, jolla on yksi yhtenäinen tavoite. Yhtenä kokonaisuutena pidettävä rikkomisen voi myös muodostua itsenäisistä rikkomisista, joita yhdistävät sama tar-

³⁰³ Esimerkiksi kohdat 42–48, 77, 83–84 sekä 86, 104–105 ja 115 sekä 119.

³⁰⁴ Vrt. esim. kohdat 44–48 ja 53–54 sekä 60–62, kohdat 75–76 ja 86, 92 sekä 119.

³⁰⁵ Asia C-49/92 P *komissio v. Anic Participazioni*, kohta 82.

koitus (kaikilla osatekijöillä sama tarkoitus) ja samat subjektit (samat elinkeinonharjoittajat, jotka ovat tietoisia yhteiseen tarkoitukseen osallistumisesta).³⁰⁶

186. Yhden kokonaisuuden muodostavan rikkomuksen olemassaolo edellyttää, että rikkomiseen osallistuneiden elinkeinonharjoittajien eri käyttäytymisellä on sellaisia ominaispiirteitä, jotka osoittavat samaa kilpailua rajoittavaa tavoitetta ja kuuluvat siten yhtenäiseen kokonaissuunnitelmaan.³⁰⁷
187. Oikeuskäytännössä on yksilöity perusteita, joilla on merkitystä arvioitaessa, onko kilpailusääntöjen rikkomista merkitsevillä eri käyttäytymisillä yksi yhtenäinen tavoite. Näihin perusteisiin kuuluu muun muassa, että kyseessä olevien menettelyjen tavoitteet, menettelyjen kohteena olevat tavarat ja palvelut, menettelyihin osallistuneet elinkeinonharjoittajat ja niiden toteutuskeinot ovat samoja. Lisäksi voidaan ottaa huomioon se, että elinkeinonharjoittajien puolesta toimivat luonnolliset henkilöt ja kyseessä olevien menettelyjen maantieteellinen soveltamisala ovat samoja.³⁰⁸

8.5.2 Arviointi tässä tapauksessa

188. Viraston näyttö osoittaa, että asianosaisten eri menettelyt muodostivat yhtenä kokonaisuutena pidettävän rikkomisen. Nämä menettelyt olivat yhtäältä osoituksia asianosaisten jatkuvasta käyttäytymisestä, jolla oli yksi yhtenäinen tavoite vahvistaa isännöintipalveluiden hintoja. Toisaalta kokonaissuuteen kuului myös itsenäisiä rikkomisia, joita yhdistävät tämä sama tavoite ja samat subjektit. Asianosaisten eri menettelyt muodostivat siten yhtenä yhtenäisenä rikkomuksena arvioitavan kokonaissuunnitelman, jolla oli yksi yhtenäinen kilpailunvastainen tavoite.
189. Kokonaissuunnitelman olemassaoloa arvioitaessa KKV on ottanut huomioon menettelyjen tavoitteet, niihin osallistuneet elinkeinonharjoittajat ja näiden vastuuhenkilöt, menettelyjen säännönmukaisuuden ja laajuuden, menettelyjen kohteena olevat palvelut ja niiden maantieteellisen soveltamisalan sekä menettelyjen toteutuskeinot.
190. Asianosaisten kaikilla menettelyillä oli ensinnäkin sama kilpailunvastainen tavoite. Asianosaisten tavoitteena oli vahvistaa isännöintipalveluiden hintoja sekä korottamalla hintojaan että yhdenmukaistamalla palveluidensa hinnoittelua.³⁰⁹ Isännöintiyhtiöt pyrkivät liiton toiminnan avulla edistämään

³⁰⁶ Yhdistetyt asiat T-147 ja 148/09 *Trelleborg Industrie v. komissio*, kohta 85.

³⁰⁷ Asia C-644/13 P *Villeroy & Boch SAS v. komissio*, kohta 50.

³⁰⁸ Yhdistetyt asiat T-147/09–148/09 *Trelleborg Industrie v. komissio*, kohta 60.

³⁰⁹ Ks. tarkemmin jaksot 8.4 ja 8.6.

tätä tavoitetta.³¹⁰ Hintoja vahvistamalla isännöintiyhtiöt pyrkivät nimenomaisesti parantamaan liiketoimintansa kannattavuutta sekä kasvattamaan liikevaihtoaan.³¹¹

191. Toiseksi kokonaissuunnitelman olemassaoloa kuvastaa se, että kokonaissuunnitelman keskiössä toimivat pääosin samat elinkeinonharjoittajat ja näiden samat vastuuhenkilöt koko tarkastellun ajanjakson ajan.³¹² Jäljempänä tarkemmin osoitettavalla³¹³ tavalla IISOY:tä, Arenna Oy:tä ja OPKK Kainuuta lukuun ottamatta kaikki asianosaiset osallistuivat kilpailunvastaisiin menettelyihin ja kokonaissuunnitelman toteuttamiseen koko sen keston ajan.
192. Kolmanneksi kokonaissuunnitelman olemassaoloa osoittaa kilpailunvastaisen yhteydenpidon säännönmukaisuus ja laajuus. Kilpailunvastaiset menettelyt toteutettiin pääosin samassa yhteydessä eli Isännöintiliiton hallituksen kokouksissa ja muissa liiton toiminnan yhteydessä järjestetyissä tapauksissa, joissa käsiteltiin säännönmukaisesti kilpailunvastaisia aiheita.³¹⁴ Myös kokousten ulkopuoliset kahden- tai monenväliset yhteydet sekä keskustelut, joissa käytettiin ilmaisuja kuten *"olemme taas koko syksyn puhuneet isännöinnin laskutuksesta per asiakas"*³¹⁵ sekä *"tällä hintatasolla ja tehokkuudella ei isännöinti kehity niin kuin olemme visioineet"*³¹⁶ alleviivaavat tiivistä ja laajaa yhteydenpitoa sekä yhteisen tavoitteen olemassaoloa.³¹⁷
193. Asianosaisten laatima ja isännöintiyhtiöiden hyväksymä Isännöintiliiton strategia on kirjallinen ilmaus ja lopputulos konkreettisesta suunnitelmasta, jonka tavoitteena oli kasvattaa isännöintiyhtiöiden kannattavuutta lisäämällä erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdosta. Strategian mukaan Isännöintiliiton tuli myös ohjata muita toimialalla toimivia elinkeinonharjoittajia tähän tavoitteeseen.³¹⁸ Lisäksi liiton strategiaan kuului isännöintiyhtiöiden kilpailunvastaisten tavoitteiden seuranta.³¹⁹ Strategian tavoitteiden yhteys muihin kilpailunvastaisiin menettelyihin osoittaa asianosaisten keskinäisen laajemman kokonaissuunnitelman olemassaoloa. Esimerkiksi 9.5.2014 tunnistettu erillisveloitusten merkitys isännöintiyhtiöiden kannattavuuteen kirjattiin Isännöintiliiton strategiaan 2016–2021 tavoitteena edistää erillisveloitusten osuutta isännöintiyhtiöiden liikevaihdosta.³²⁰

³¹⁰ Ks. tarkemmin esim. kohdat 163–167, 172 ja 182.

³¹¹ Esim. kohdat 42–46, 53–54, 67, 71–72, 75, 78, 97 ja 118.

³¹² Ks. jakso 6.3 ja kohta 41.

³¹³ Ks. jaksot 8.7 ja 9.6.

³¹⁴ Ks. kohdat 160–173.

³¹⁵ Kohta 89.

³¹⁶ Kohta 108.

³¹⁷ Ks. kohdat 174–175.

³¹⁸ Jakso 7.3.1 ja kohdat, 164–166, 211 ja 220.

³¹⁹ Kohdat 26, 104–106 ja 118.

³²⁰ Kohdat 44–45 ja 75–80.

194. Neljänneksi kaikki menettelyt kohdistuivat sekä isännöintiyhtiöiden että kaikkien Suomen isännöintitoimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien isännöintipalveluiden hinnoitteluun ja hinnankorotuksiin. Menettelyissä ei joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta eritelty, mihin nimenomaisiin palveluihin toiminnalla pyrittiin vaikuttamaan, vaan menettelyt koskivat isännöintipalveluiden hintatason korottamista kokonaisuutena sekä erillisveloitettavien palveluiden osuuden lisäämistä toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien liikevaihdosta.³²¹ Menettelyille oli tyypillistä, että isännöintiyhtiöt keskenään totesivat työmääränsä lisääntyneen, ja tämän perusteella muodostivat yhdessä näkemyksen, miten kasvanut työmäärä saadaan huomioitua hinnoittelussa yhtiöiden kannattavuuden heikentymättä. Näin isännöintiyhtiöillä oli yhteisymmärrys siitä, että ne joko korottavat hintojaan tai tarjoavat uusia töitä voimassa olevien sopimusten ulkopuolisina, erillisveloitettavina palveluina.³²²
195. Viidenneksi kokonaissuunnitelmaa toteutettiin säännönmukaisesti Isännöintiliiton antamalla hintasuosituksilla.³²³ Liiton suositukset vakiinnutettiin nimenomaiseksi osaksi isännöintiyhtiöiden ja liiton vastuuhenkilöiden yhdessä laatimaa Isännöintiliiton strategiaa ja olivat keino toteuttaa isännöintiyhtiöiden yhteisiä kilpailunvastaisia tavoitteita.³²⁴ Tätä osoittaa niiden säännönmukainen yhteys isännöintiyhtiöiden muihin kilpailunvastaisiin menettelyihin. Esimerkiksi yhteisymmärrys siitä, että rakentamisen ilmoitusvelvollisuus korottaisi isännöintipalveluiden hintaa ja kuuluisi veloitettavaksi kiinteän kuukausihinnan ulkopuolella ilmeni Isännöintiliiton edustaja A:n puheista sekä liiton 19.6.2014 julkaisemasta tiedotteesta.³²⁵
196. Kokonaissuunnitelman toteutuskeinojen osalta on lisäksi huomioitava niiden julkaisuajankohta. Hintasuosituksia julkaistiin säännönmukaisesti ennen valtakunnallista toimialatapaamista, Isännöintipäiviä, ja Isännöintiliiton edustaja A käsitteli suosituksia tapahtuman avajaispuheissaan.³²⁶ Hintasuosituksia julkaistiin myös kalenterivuoden lopussa, kun toimialalla toimivat elinkeinonharjoittajat neuvottelivat hinnankorotuksistaan.³²⁷ Lisäksi suosituksia julkaistiin usein reaktioina joko isännöintiyhtiöiden keskenään käsittelemään uuteen työtehtävään tai julkisuudessa esitettyyn isännöintipalveluiden hinnoitteluun kohdistuvaan kritiikkiin.³²⁸ Suositusten julkaiseminen toistuvasti tiettyinä ajankohtina osoittaa asianosaisten toimineen niiden osalta suunnitelmallisesti ja tavoitteellisesti. Ne ovat siten osoitus kokonaissuunnitelman olemassaolosta.

³²¹ Esim. kohdat 44, 71–72, 78, 86, 89–91, 99–100, 112 ja 114–115.

³²² Esim. kohdat 98–103, 108–111 ja 114–115.

³²³ Ks. kohdat 180–182 sekä 220.

³²⁴ Kohdat 83 ja 166–167.

³²⁵ Kohdat 44–48, 53–54 ja 60–62.

³²⁶ Kohdat 64–65, 83–84 sekä 79 ja 101 sekä 103. Ks. myös kohta 74.

³²⁷ Kohdat 72–74, 85–87 ja 114–115.

³²⁸ Kohdat 48 sekä jakso 7.2.2, kohdat 98–102.

197. Lopuksi kokonaissuunnitelmaan kuului myös sarja muita toimenpiteitä, jotka olennaisesti liittyvät menettelyyn. Nämä toimenpiteet osoittavat kokonaissuunnitelman laajuutta ja niihin osallisten sitoutumista kokonaissuunnitelmaan. Yllä kohdissa 178–179 kuvatulla yhteydenpidolla on selvä yhteys isännöintiyhtiöiden ja liiton tavoitteeseen vahvistaa isännöintipalveluiden hintoja. Lisäksi kohdassa 180 kuvattu Isännöintiliiton itsenäinen ja jäsenistään erillinen toiminta tosiasiaassa liittyi isännöintiyhtiöiden yhteiseen tavoitteeseen vahvistaa isännöintipalveluiden hintoja.³²⁹ Nämä toimenpiteet ovat siten osa laajempaa asianosaisten välistä kokonaissuunnitelmaa, ja osoittavat sen ulottuneen laajemmalle kuin vain isännöintiyhtiöiden välittömään yhteistyöhön.
198. Kaikkia asianosaisten sopimuksia ja/tai yhdenmukaistettuja menettelytapoja sekä elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän päätöksiä on näin ollen arvioitava jatkuvana käyttäytymisenä ja/tai sarjana itsenäisiä toimenpiteitä, joilla tähdättiin yhteen yhtenäiseen kilpailunvastaiseen tavoitteeseen vahvistaa isännöintipalveluiden hintoja, ja joita yhdistivät samat subjektit. Asianosaisten kaikki eri menettelyt muodostivat siten yhtenä kokonaisuutena arvioitavan kilpailulain 5 §:n rikkomisen.

8.6 Kilpailua rajoittava tarkoitus

8.6.1 Arvioinnin lähtökohdat

199. Kilpailulain 5 §:n mukaan sopimukset, yhdenmukaistetut menettelytavat ja elinkeinonharjoittajien yhteenliittymien päätökset ovat kiellettyjä, mikäli niiden tarkoituksena on merkittävästi estää, rajoittaa tai vääristää kilpailua tai niistä seuraa, että kilpailu merkittävästi estyy, rajoittuu tai vääristyy. Pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan kiellettyjä ovat erityisesti esimerkiksi sellaiset sopimukset, päätökset ja yhdenmukaistetut menettelytavat, joilla suoraan tai välillisesti vahvistetaan osto- tai myyntihintoja taikka muita kauppaehtoja.
200. Mikäli menettelyn kilpailua rajoittava tarkoitus on osoitettu, ei ole tarpeen tutkia sen vaikutuksia menettelyn kielletyksi toteamiseksi. Tietyntyyppinen elinkeinonharjoittajien toiminnan yhteensovittaminen ilmentää siinä määrin riittävää vahingollisuutta kilpailulle, että niiden on vakiintuneesti katsottu olevan tarkoitukseen perustuvia kilpailunrajoituksia, eikä niiden kiellettävyys siten edellytä niistä aiheutuvien vaikutusten tutkimista.³³⁰
201. Arvioitaessa sitä, onko menettelyn tarkoitus rajoittaa kilpailua kilpailulain 5 §:ssä tarkoitettulla tavalla, on otettava huomioon menettelyn sisältö, sen tavoitteet sekä sen taloudellinen ja oikeudellinen asiayhteys. Asiayhteyttä arvioitaessa on myös otettava huomioon menettelyn kohteena olevien tava-

³²⁹ Ks. kohta 182.

³³⁰ Asia C-67/13 P *Groupement des cartes bancaires (CB) v. komissio*, kohdat 49–51 ja 57.

roiden tai palveluiden luonne sekä kyseisten markkinoiden toimintaan ja rakenteeseen liittyvät tosiasialliset olosuhteet.³³¹ Kun kyse on vakavimmista tarkoitukseen perustuvista kilpailunrajoituksista, menettelyn asiayhteyden tarkastelu voidaan rajoittaa siihen, mikä on ehdottoman tarpeellista tarkoitukseen perustuvan kilpailunrajoituksen olemassaolon toteamiseksi.³³² Kun tällainen tarkoitus voidaan osoittaa, ei ole tarpeellista myöskään selvittää, onko menettelylle muuta selitystä kuin kilpailun rajoittaminen.³³³

202. Horisontaalisen hintojen vahvistamisen on vakiintuneesti katsottu niin todennäköisesti johtavan haitallisiin vaikutuksiin hintojen, tuotteiden ja palveluiden määrän tai laadun kannalta, ettei sen kieltäminen edellytä kilpailunvastaisten vaikutusten todentamista. Tällainen käyttäytyminen johtaa kokemuksen mukaan tuotannon vähentämiseen ja hintojen korotuksiin, mikä taas johtaa resurssien huonoon jakautumiseen, mistä erityisesti kuluttajat kärsivät.³³⁴
203. Asiassa *FSL Holdings* kilpailijoiden välisen yhteistyön, jolla pyrittiin vahvistamaan viitehintoja sekä ohjailemaan ja viimekädessä korottamaan hintoja, tarkoituksena katsottiin olevan kilpailun rajoittaminen. Tällainen yhteistyö vaikuttaa kilpailuun, koska sen avulla kaikilla menettelyn osallisilla on mahdollisuus ennustaa muiden kilpailijoiden harjoittama hintapolitiikka kohtuullisen varmasti.³³⁵ Niin ikään kilpailijoiden välisillä kokouksilla, joissa on vaihdettu tulevaa hinnoittelupolitiikkaa koskevia tietoja ja siten luotu osallistujien välille keskinäisen varmuuden ilmapiiri niiden tulevasta hinnoittelupolitiikasta, on katsottu olevan kilpailua rajoittava tarkoitus.³³⁶
204. Kilpailijoiden välisen tietojenvaihdon, jonka kohteena on hintoja koskeva tuleva käyttäytyminen, on katsottu olevan omiaan vaikuttamaan suoraan näiden liiketaloudelliseen strategiaan, ja siten kyseessä olevan tarkoitukseltaan kilpailua rajoittava menettely.³³⁷ Lisäksi yksilöityjä hintoja koskevien tulevien aikomusten vaihtaminen yksityisesti kilpailijoiden välillä katsotaan kilpailunrajoitukseksi, koska tällaisen toiminnan tarkoituksena on yleensä hintojen vahvistaminen.³³⁸
205. Myös toimialajärjestön laatimat ja levittämät hintasuositukset on katsottu tarkoitukseltaan kilpailua rajoittaviksi. Elinkeinonharjoittajien yhteenliittymien suositusten ei tulisi vaikuttaa suoraan tai välillisesti kilpailun vapauteen. Esimerkiksi samalla tuotantoportaalla toimivien elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän laatimissa kaikille alalla toimiville elinkeinonharjoittajille

³³¹ Asia C-67/13 P *Groupeement des cartes bancaires (CB) v. komissio*, kohdat 53 ja 57.

³³² Asia C-469/15 P *FSL Holdings ym. v. komissio*, kohdat 106–107.

³³³ Yhdistetyt asiat C-239/11 ym. *Siemens AG ym. v. komissio*, kohta 220.

³³⁴ Asia C-67/13 P *Groupeement des cartes bancaires (CB) v. komissio*, kohta 51.

³³⁵ Asia T-655/11 *FSL Holdings ym. v. komissio*, kohta 391.

³³⁶ Yhdistetyt asiat T-202/98 ym. *Tate & Lyle ym. v. komissio*, kohdat 56–61 ja 73.

³³⁷ Asia C-99/17 P *Infineon Technologies AG v. komissio*, kohdat 157–160.

³³⁸ Komission tiedonanto, suuntaviivat Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 101 artiklan soveltamisesta horisontaalista yhteistyötä koskeviin sopimuksiin, EUVL 2011 C 11/1, 14.1.2011, kohta 74.

suunnatuissa omakustannushintojen rakenteesta riippumattomissa hintasuosituksissa on katsottu olevan kyse horisontaalisesta menettelystä, jolla tosiasiallisesti pyritään vaikuttamaan keskenään kilpailevien elinkeinonharjoittajien markkinakäyttäytymiseen vahvistamalla välillisesti hintoja, ja jonka tarkoitus on rajoittaa kilpailua.³³⁹

206. Hintoja koskevat suositukset ja ohjeet yhdenmukaistavat yritysten hinnoittelua ja haittaavat markkinoiden itseohjautuvuutta.³⁴⁰ Vaikka suosituksissa muistutettaisiin elinkeinonharjoittajien tekemän omat hinnoitteluratkaisunsa, ovat tällaiset muistutukset merkityksettömiä, mikäli suosituksissa yksilöidään hinnankorotusten keskeisiä osatekijöitä tai korostetaan niiden välttämättömyyttä.³⁴¹
207. Osapuolten subjektiivisia aikomuksia ei ole tarpeen ottaa huomioon kilpailua rajoittavan tarkoituksen arvioinnissa. Mikään ei kuitenkaan estä ottamasta niitä huomioon arvioitaessa, onko menettelyllä tällainen tarkoitus.³⁴²

8.6.2 Arviointi tässä tapauksessa

208. Esillä olevassa asiassa on kyse keskenään kilpailevien elinkeinonharjoittajien hintojen vahvistamisesta. Horisontaalista hintojen vahvistamista toteutettiin myös keskenään kilpailevien elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän, Isännöintiliiton, toiminnalla, jolla haluttiin vaikuttaa muiden toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien hinnoitteluun. Isännöintiliitolla oli kilpailunrajoituksen toteuttamisessa myös tiettyssä määrin isännöintiyhtiöistä itsenäinen ja erillinen rooli.³⁴³ Tarkastellulla ajanjaksolla isännöintiyhtiöt tarjosivat luonteeltaan homogeenisia isännöintipalveluita, suurelta osin alueellisesti päällekkäin.³⁴⁴ Tällaisten toisiaan vastaavien palveluiden yksi keskeisistä kilpailuparametreista on hinta.³⁴⁵ Isännöintiyhtiöt kilpailivat siten keskenään suoraan sekä tarjoamiensa palveluiden että maantieteellisen toiminta-alueensa osalta.

Isännöintiyhtiöiden menettelyn kilpailunvastainen tarkoitus

209. Viraston näyttö osoittaa isännöintiyhtiöiden eri menettelyjen ja niiden muodostaman kokonaissuunnitelman tarkoituksen olleen vahvistaa isännöinti-

³³⁹ Komission päätös 24.6.2004 *Belgian arkkitehdit*, EYVL L 4/10, kohta 89 sekä komission päätös 5.6.1996 asiassa IV/34.983 *FENEX*, kohdat 60 ja 70 sekä KHO 20.8.2019 T 3713 s. 38–40.

³⁴⁰ Komission päätös 24.6.2004 *Belgian arkkitehdit*, EYVL L 4/10, kohdat 88–89 sekä komission päätös 5.6.1996 asiassa IV/34.983 *FENEX*, kohdat 61–62.

³⁴¹ KHO 20.8.2019 T 3713, s. 38.

³⁴² Asia C-67/13 P *Groupement des cartes bancaires v. komissio*, kohta 54 oikeuskäytäntöviittauksineen.

³⁴³ Ks. kohdat 180–182 ja 196.

³⁴⁴ Ks. tarkemmin kohdat 17–18 ja jakso 6.3. Vaikka OPKK Kainuulla ja IISOY:llä ei ollut tarkastellulla ajanjaksolla alueellisesti päällekkäistä toimintaa muiden isännöintiyhtiöiden kanssa, ei kilpailun rajoittaminen edellytä vastavuoroista rajoittamista markkinoilla, joilla kaikki osapuolet toimivat (asia C-194/14 P *AC Treuhand AG v. komissio*, kohdat 33–35 sekä KHO:2019:98, kohta 1313).

³⁴⁵ Ks. myös Liite E.1 Transkripti Realian työntekijä B:n kuulemisesta, s. 17.

palveluiden hintoja sekä sopimalla isännöintipalveluiden hinnankorotuksista että yhdenmukaistamalla hinnoittelua. Myös isännöintiyhtiöiden subjektiivinen tarkoitus oli vahvistaa hintoja. Isännöintiyhtiöt vahvistivat isännöintipalveluiden hintoja kilpailun vastaisesti eivätkä tosiasiaassa päättäneet itsenäisesti tulevasta hinnoittelupolitiikastaan.

210. Ensinnäkin isännöintiyhtiöiden keskinäiset kohdissa 160–169 yksilöidyt tapaamiset, joissa ne käsittelivät isännöintipalveluiden hinnoittelua, osoittavat menettelyn kilpailuvastaista tarkoitusta korottaa isännöintipalveluiden hintoja ja yhdenmukaistaa hinnoittelua. Näiden tapaamisten seurauksena isännöintiyhtiöt eivät päättäneet itsenäisesti tulevasta hinnoittelupolitiikastaan, vaan yhtiöt loivat tapaamisissaan hinnoittelupolitiikkaa koskevan keskinäisen luottamuksen ilmapiirin.
211. Tapaamisissa saavutettiin yhteisymmärrys palveluiden hintatason nostamisen tarpeesta.³⁴⁶ Isännöintiyhtiöt sopivat esimerkiksi korottavansa palveluidensa hintoja viemällä kaikki lisääntyneestä työmäärästä syntyvät kustannukset suoraan eteenpäin asiakashintoihin.³⁴⁷ Isännöintiyhtiöt sopivat myös yhdenmukaistavansa palveluidensa hinnoittelua. Isännöintiyhtiöiden ja liiton vastuuhenkilöiden yhdessä laatiman liiton strategian yhtenä nimenomaisena tarkoituksena oli yhdenmukaistaa hinnoittelua lisäämällä erillisveloitettavien palveluiden osuutta koko isännöintitoimialalla.³⁴⁸
212. Tarkoitus korottaa hintoja ja yhdenmukaistaa hinnoittelua näkyi erityisesti isännöintiyhtiöiden käsitellessä rakentamisen uutta ilmoitusvelvollisuutta.³⁴⁹ Isännöintiyhtiöillä oli yhteisymmärrys rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hinnoittelusta: sen veloittamisen osalta sovittiin noudatettavan periaatetta ”[i]lmainen työ pois, uudet työt hinnoitellaan”, sen todettiin olevan toimialalla toimiville elinkeinonharjoittajille ”merkittävä työmäärän lisäys asioista, joista ei ole voitu sopia sopimuksessa”, palvelu sovittiin tarjottavan aluksi ”tunti-hinnalla, jotta nähdään, mitä tämä oikeasti maksaa” ja todettiin, että ”ilmoittaminen nostaa isännöinnin hintaa”.³⁵⁰
213. Toiseksi isännöintiyhtiöt olivat osallisia eri kohdissa 170–173 yksilöidyissä menettelyissä, joilla ne poistivat epävarmuutta toistensa tulevasta hinnoit-

³⁴⁶ Jakso 8.4.2, kohdat 44, 62 ja 64, 83–84 sekä 86.

³⁴⁷ Kohdat 44, 58, ja 62.

³⁴⁸ Kohdat 44, 50–51, 75–80, 86, 97 ja 118. Liite E.4 Transkripti Mäntsälän Vuokra-Asunnot Oy:n edustaja A:n kuulemisesta, s. 11–12, keskusteltaessa kirjauksesta ”lisää rahaa” Isännöintiliiton toiminnan yhteydessä: ”: -- -- oliko liitolla näkemystä sitten mistä tätä lisää rahaa ois mahdollista saada? Mäntsälän Vuokra-Asunnot Oy:n edustaja A: No tää erillisvelotettavat justiin nämä mitä tulee lain myötä nää uudet asiat.” Liite E.1 Transkripti Realian työntekijä B:n kuulemisesta, s. 15: ”Muotka: Onks näis tiedotteissa hinnoitteluun liittyviä asioita tai jotain semmosta käsitellään? Realian työntekijä B: On totta kai, totta kai kylhän siinä kerrotaan aika usein oikeestaan Isännöintiliiton edustaja A ottaa kantaa siihen että isännöinti on liian halpaa ja se miks se ottaa ni ihan samoja perusteita mitä mä kerroin tässä että et kun vaaditaan pohjakoulutusta ja vaaditaa henkilökuntaa muttei olla valmiita maksamaa ja ehkä siin on sitte se pointtina se että nimenomaan liiton näkemyskin on siitä asiasta se että tää ois suoriteperusteista tapahtumiin perustuvaa liiketoimintaa jonain päivänä.”

³⁴⁹ Kohdat 43–48 ja jakso 7.2.2.

³⁵⁰ Kohdat 44, 51 ja 62.

telupolitiikasta, ja joiden tarkoitus oli isännöintipalveluiden hintojen korottaminen ja hinnoittelun yhdenmukaistaminen Isännöintiliiton toimenpiteiden avulla.³⁵¹ Esimerkiksi hyväksymällä hiljaisesti tai nimenomaisesti tiedotteen julkaisemisen, jonka mukaan *"[i]sännöinnin hinnassa on korotuspainetta vähintään 10–20 prosenttia"*³⁵², isännöintiyhtiöt osoittivat yhteistä tahtoa toimia hinnankorotuksissaan tällä tavalla sekä vähensivät epävarmuutta toistensa tulevasta hinnoittelupolitiikasta.

214. Kolmanneksi isännöintiyhtiöiden muut kohdissa 174–175 yksilöidyt keskinäiset menettelyt osoittavat niiden kilpailunvastaista tarkoitusta vahvistaa isännöintipalveluiden hintoja. Viraston näyttö osoittaa, että tiettyjen isännöintiyhtiöiden välillä käytiin suoria keskusteluja niiden tulevasta hinnoittelukäyttäytymisestä sekä vaihdettiin ja ilmaistiin strategisia tietoja yhdenkään isännöintiyhtiön irtisanoutumatta tietojen vastaanottamisesta.³⁵³ Esimerkiksi hintojen säilyttämisen ennallaan kuvaaminen *"antilahja[ksi] alamme kehitykselle"* ja toteamukset, kuten *"asiakas ei arvosta hinnan alennuksia"*, *"[p]itää uskaltaa vain laskuttaa tehdystä työstä"*, *"[a]siakkaat ovat varsin valmiita maksamaan heille aidosti ja tarpeeseen tehdystä työstä. Ja näin meidän pitää myös perustellusti laskuttaa"* sekä *"tästä on hyvä jatkaa muiden tullessa perässä"* poistivat tulevaa hinnoittelukäyttäytymistä koskevaa epävarmuutta asianosaisten välillä.³⁵⁴ Moitittavin esimerkki hinnoittelupolitiikan ilmaisusta ja sitä koskevan epävarmuuden täydestä poistamisesta oli tulevien hinnankorotustavoitteiden ilmaiseminen prosentin desimaalin tarkkuudella.³⁵⁵
215. Edellä kuvatussa isännöintiyhtiöiden yhteydenpidossa on kyse horisonttaalisesta hintojen vahvistamisesta. Isännöintiyhtiöt ilmaisivat yhteydenpidossaan hinnoitteluun liittyvää tulevaa toimintaansa ja poistivat markkinakäyttäytymiseensä liittyvää epävarmuutta.
216. Lisäksi isännöintiyhtiöiden subjektiivinen tarkoitus osoittaa menettelyn tarkoitusta vahvistaa isännöintipalveluiden hintoja. Isännöintipalveluiden hinnankorotukset ja hinnoittelun yhdenmukaistaminen olivat isännöintiyhtiöille keinoja parantaa kannattavuuttaan ratkaisuna yhteiselle näkemykselleen isännöitsijöiden kasvaneesta työmäärästä.³⁵⁶ Isännöintiyhtiöt myös määrittelivät Isännöintiliiton toiminnan tavoitteeksi tukea isännöintiyhtiöitä ja muita toimialalla toimivia elinkeinonharjoittajia liiketoiminnan kannattavuuden kohottamisessa ja isännöintipalveluiden hintatason nostamisessa.³⁵⁷ Esimerkiksi Realiassa pyrittiin rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden osalta nimenomaisesti yhdenmukaistamaan toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien

³⁵¹ Kohdat 49, 60–62, 59–60, 62 sekä 64, 67–68, 71–72, 98–102, 101 ja 108–111 sekä 114–115.

³⁵² Kohdat 71–72.

³⁵³ Kohdat 89–91, 93, 98–102 ja 112.

³⁵⁴ Kohdat 89–91.

³⁵⁵ Kohta 112.

³⁵⁶ Kohdat 42, 71 ja 88.

³⁵⁷ Kohdat 45, 47, 98–102, 118 ja jakso 7.3.1.

käyttäytymistä liiton välityksellä,³⁵⁸ ja Realian työntekijä B ja Realian työntekijä E keskustelivat Realian haluavan liiton painottavan toiminnassaan toimialan kannattavuutta³⁵⁹. Ovenia puolestaan totesi nimenomaisesti liitolle, ettei se kilpaile hinnalla, ja että sillä oli liiton kanssa "sama tavoite viestiä" toimialan liian alhaisesta hintatasosta ja siitä, ettei isännöintipalveluita kilpailutettaisi hinnan perusteella.³⁶⁰ Tiedot isännöintiyhtiöt käyttivät lisäksi Isännöintiliiton hintasuosituksia perustellessaan omia hinnankorotuksiaan asiakkailleen.³⁶¹

217. Edellä kuvatuissa menettelyissä oli kyse horisontaalisesta hintojen vahvistamisesta. Keskenään kilpailevat isännöintiyhtiöt sopivat korottavansa hintoja niiden keskenään arvioiman työmäärän kasvun mukaan sekä tarjoavansa uusia palveluita asiakkaille ja veloittavansa niistä yhdenmukaisesti erillisveloituksen perusteella.³⁶² Horisontaalisella hintojen vahvistamisella on vakiintuneesti katsottu olevan kilpailua rajoittava tarkoitus ja se on nimenomaisesti kielletty kilpailulain 5 §:ssä. Näin ollen menettelyn vaikutuksia tai vaihtoehtoisia selityksiä ei ole tarpeellista selvittää enempää.

Isännöintiliiton menettelyn kilpailua rajoittava tarkoitus

218. Isännöintiliitto julkaisi tarkasteltuna ajanjaksona lukuisia tiedotteita, jäsenohjeita ja lehtikirjoituksia, jotka sisälsivät suoria tai epäsuoria toimialalla toimiville elinkeinonharjoittajille osoitettuja suosituksia isännöintipalveluiden hinnoittelusta. Isännöintiliiton edustaja A esitti myös vastaavia suosituksia useissa julkisissa toimialalla toimiville elinkeinonharjoittajille kohdistetuissa puheissaan. Asiassa on otettava huomioon, että Isännöintiliitto on samalla tuotanto- ja jakeluportaalla isännöintipalveluita tarjoavien elinkeinonharjoittajien yhteenliittymä.³⁶³
219. Suosituksissa kehoitettiin toimialalla toimivia elinkeinonharjoittajia korottamaan isännöintipalveluiden hintoja³⁶⁴ sekä yhdenmukaistamaan palveluiden hinnoittelua lisäämällä erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevai-

³⁵⁸ Kohta 50. Ks. myös kohdat 59 ja 96.

³⁵⁹ Liite C.36 Sähköposti 6.5.2014 (Realia).

³⁶⁰ Kohdat 88–89 ja 94–95.

³⁶¹ Kohdat 60, 73, 87, 98–101 ja 114 sekä alaviite 148.

³⁶² Kohdat 50–53 ja 57–61, Liite E.4 Transkripti Mäntsälän Vuokra-Asunnot Oy:n edustaja A:n kuulemisesta. 3–4: "[n]o kyllä se, sillä lailla oikeestaan on, se mikä mul on jääny mieleen niin on puhuttu siitä että, kun tulee töitä lisää niin ku sehän koskee meitä kans tupakka- asbestilakia sitten tän, verottajan tiedonantovelvollisuus että kun töitä tulee lisää niin se on semmonen että kuitenkin nää vaatii sitten taas oman panostuksensa että niistä pitäis sitten saadas sitten se korvaus siitä työstä. -- -- kun työt lisääntyy että kun, tavallaan isännöitsijöitten se työ määrä on kuitenkin aika suuri ja isännöintitoimistoissa usein että, sitten näille nää ois erillisvelotettavia tai semmosia mistä vois -- -- No sitä justiin silleen mä oon ymmärtäny että jokainen sitten harkitsee tahoillaan sitten sen erillisvelotuksen --." ja s. 13: "Niin [keskustelua] siitä että isännöintitoimialalla se työ määrä on lisääntynyt, ja sitten lain edellyttämät ja nää asbestit ja tupakka ja, no nää on ne mitkä nopeesti tulee mieleen että työt lisääntyy ja sitten niin, et siitä pitää sitten rahaa saada lisää että kyllä niin kun näin tästä puhuttu."

³⁶³ Jakso 6.2 ja kohdat 140–141.

³⁶⁴ Kohdat 65, 70 ja 103.

dosta ja veloittamalla uusista palveluista kiinteän kuukausihinnan ulkopuolella.³⁶⁵ Suositukset eivät sisältäneet mainintoja siitä, että toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien tulisi ottaa hinnoittelussaan huomioon omakustannusrakenteensa.³⁶⁶ Näin ollen liiton antamia suosituksia ei voi pitää esimerkiksi sallitun laskenta-avun levittämisenä, vaan erityisen haitallisina elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän hintasuosituksina, joilla pyrittiin vaikuttamaan toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien isännöintipalveluiden hintoja koskevaan itsenäiseen päätöksentekoon.

220. Kilpailua rajoittavaa tarkoitusta osoittaa myös liiton subjektiivinen tarkoitus vaikuttaa isännöintipalveluiden hinnoitteluun hintasuosituksillaan. Säännönmukainen tiedottaminen ennen valtakunnallista toimialatapahtumaa ja suositusten käsitteleminen kyseisessä tapahtumassa sekä tiedottaminen vuoden lopussa toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien hinnankorotusten yhteydessä ja vastauksina isännöintipalveluiden hinnoittelua koskevaan kritiikkiin osoittavat menettelyn tarkoituksen olleen vaikuttaa toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien hinnoitteluun.³⁶⁷ Asianosaiset totesivat myös useaan otteeseen Isännöintiliiton tiedottamisen nimenomaisen tavoitteen olleen isännöintipalveluiden hintoihin vaikuttaminen.³⁶⁸ Tarkoitusta vaikuttaa toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien hinnoitteluun osoittaa lisäksi näiltä elinkeinonharjoittajilta saatu palaute, jonka mukaan suositusten avulla esimerkiksi *"alkaa tulla hienolla tavalla esille tämä erillislaskutettavuus"*,³⁶⁹ ja hinnankorotuksia *"ei tarvitse niin kauheasti perustella - asia kun on ollut nähtävillä myös lehdistössä"*.³⁷⁰
221. Isännöintiliiton antamissa hintasuosituksissa on näin ollen kyse kilpailulain 5 §:n vastaisesta horisontaalisesta menettelystä, jolla on pyritty vaikuttamaan tosiasiallisesti tai mahdollisesti keskenään kilpailevien isännöintitoimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien väliseen markkinakäyttäytymiseen vahvistamalla välillisesti isännöintipalveluiden hintoja. Hintasuositusten antaminen on sellaisenaan kiellettyä, ja siinä on kyse tarkoitukseen perustavasta kilpailunrajoituksesta. Näin ollen menettelyn vaikutuksia tai vaihtoehtoisia selityksiä ei ole tarpeellista selvittää enempää.

Yhteenveto

³⁶⁵ Kohdat 53–54, 92, 116–117 ja 119.

³⁶⁶ Vaikka joissain suosituksissa olisi muistutettu toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien tekevän itse hinnoitteluratkaisunsa, ovat tällaiset muistutukset esillä olevassa asiassa merkityksettömiä ottaen huomioon suosituksissa lisääntyneiden työtehtävien sekä elinkeinonharjoittajien kannattavuuden yksilöinti hinnankorotusten keskeisenä osatekijänä sekä hinnankorotusten välttämättömyyden korostaminen (KHO 20.8.2019 T 3713, s. 38–39, vrt. esim. liite D.25 Sähköposti 27.1.2016 ja materiaali, s. 27: *"Isännöintiyritysten kannattavuus on viime vuosina laskenut samalla, kun työmäärä ja vastuut ovat lisääntyneet. -- Ei tarvita pitkää matematiikkaa sen ymmärtämiseksi, että kehitys on kestävä. Jos taloyhtiöt jatkossakin ostaa hyvää isännöintiä, siitä pitää olla valmiita myös maksamaan."*).

³⁶⁷ Ks. tarkemmin kohdat 195–196. Ks. myös Liite C.11 Sähköpostikirjeenvaihtoa 22.3.2013 (Liitto).

³⁶⁸ Kohdat 48, 49, 55–56, 57, 62, 66, 67, 69, 75–80, 83, 85, 100, 102, 108–111 113, 115 ja 121.

³⁶⁹ Kohta 61.

³⁷⁰ Kohta 74.

222. Esillä olevassa asiassa on kyse yksinomaan kilpailun rajoittamiseen tähdänneestä kilpailulain vastaisesta keskenään kilpailevien isännöintiyhtiöiden välisestä menettelystä, jossa Isännöintiliitto oli osallisena ja jolla oli tätä yhteistyötä edistävä rooli. Horisontaalinen hintojen vahvistaminen rajoittaa kilpailua jo luonteensa puolesta ja kuuluu haitallisimpiin kilpailunrajoituksiin. Asiassa ei ole ilmennyt seikkoja, jotka antaisivat aihetta arvioida asiaa muuna kuin horisontaalisena hintojen vahvistamisena, jonka vaikutusta tehostettiin asianosaisten yhdessä suunnittelemin ja liiton toteuttamin koko isännöintitoimialalle kohdistetuin hintasuosituksin. Menettelyssä on kyse kilpailulain 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla tarkoitukseen perustuvasta kilpailunrajoituksesta.

8.7 Asianosaiskohtainen vastuu rikkomuksesta

8.7.1 Arvioinnin lähtökohdat

223. Kielletty yhteistyö perustuu väistämättä useiden sellaisten elinkeinonharjoittajien myötävaikutukseen, jotka ovat kaikki mukana rikkomisessa, mutta joiden osallistumisella voi olla eri ilmenemismuotoja. Pelkästään se, että kukin elinkeinonharjoittaja osallistuu kilpailusääntöjen rikkomiseen sille ominaisella tavalla, ei riitä poissulkemaan sen vastuuta rikkomisesta kokonaisuudessaan, eikä myöskään käyttäytymisestä, jonka muut rikkomiseen osallistuneet elinkeinonharjoittajat ovat todellisuudessa toteuttaneet, mutta jolla on sama kilpailua rajoittava tarkoitus tai vaikutus.³⁷¹
224. Kun useat eri toimenpiteet kuuluvat kokonaissuunnitelmaan, elinkeinonharjoittaja on vastuussa näistä toimenpiteistä sen mukaan, miten se on osallistunut kilpailusääntöjen rikkomiseen kokonaisuutena arvioiden.³⁷² Pääsääntöisesti yksittäinen elinkeinonharjoittaja on välittömästi vastuussa kilpailunvastaisesta kokonaissuunnitelmasta kokonaisuudessaan, mikäli se osallistui välittömästi kaikkeen rikkomisen muodostavaan toimintaan.³⁷³ Elinkeinonharjoittaja voi myös olla kokonaissuunnitelmasta kokonaisuudessaan välillisesti vastuussa silloin, kun se ei osallistunut kaikkeen rikkomisen muodostavaan toimintaan. Elinkeinonharjoittaja on joka tapauksessa vastuussa sellaisesta kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä, johon se on kiistatta osallistunut tai josta sen voidaan katsoa olevan vastuussa.³⁷⁴
225. Ensinnäkin kokonaissuunnitelmaan kokonaisuudessaan osallistunut elinkeinonharjoittaja voi olla vastuussa myös muiden samaan kokonaisuuteen osallistuneiden elinkeinonharjoittajien käyttäytymisestä siltä ajalta, jolloin se osallistui kilpailusääntöjen rikkomiseen. Elinkeinonharjoittaja on vastuussa myös muiden elinkeinonharjoittajien käyttäytymisestä tältä ajalta, mikäli se

³⁷¹ Asia C-49/92 P *komissio v. Anic Participazioni*, kohdat 79–80.

³⁷² Asia C-644/13 P *Villeroy & Boch SAS v. komissio*, kohta 47.

³⁷³ Asia C-644/13 P *Villeroy & Boch SAS v. komissio*, kohta 49.

³⁷⁴ Asia C-441/11 P *komissio v. Verhuizingen Coppens NV*, kohta 45.

aikoi omalla käyttäytymisellään myötävaikuttaa kaikkien osallistujien yhteisten päämäärien tavoittelemiseen, ja se tiesi muiden samoihin päämääriin pyrkivien elinkeinonharjoittajien suunnittelemasta tai toteuttamasta kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai se saattoi kohtuudella ennakoida sen ja oli valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin.³⁷⁵

226. Toiseksi elinkeinonharjoittaja voi olla välillisesti vastuussa kaikesta yhden kokonaisuuden muodostavasta kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tilanteissa, joissa se ei ole osallistunut välittömästi kaikkeen rikkomisen muodostavaan toimintaan. Elinkeinonharjoittaja on vastuussa kaikesta kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä ja rikkomuksesta kokonaisuudessaan, mikäli se tiesi kaikesta muusta samoihin päämääriin pyrkivien muiden osallistujien suunnittelemasta tai toteuttamasta kilpailunvastaisesta toiminnasta tai se saattoi kohtuudella ennakoida sen ja oli valmis hyväksymään siihen liittyvän riskin.³⁷⁶
227. Elinkeinonharjoittajan osallistuminen kilpailunvastaiseen kokonaissuunnitelmaan voidaan osoittaa riittävällä tavalla näyttämällä sen osallistuneen kokouksiin, joiden aikana on tehty kilpailunvastaisia sopimuksia, ilman että kyseinen elinkeinonharjoittaja olisi selvästi vastustanut niitä.³⁷⁷ Kiellettyjen aloitteiden hiljainen hyväksyminen ilman julkista irtisanoutumista aloitteen sisällöstä tai sen ilmoittamista viranomaisille johtaa siihen, että elinkeinonharjoittaja joutuu aloitteesta vastuuseen, kun kyseessä on yhtenä kokonaisuutena pidettävä rikkominen.³⁷⁸ Tapaamisen kilpailunvastaisen tavoitteen hiljainenkin hyväksyminen rohkaisee kilpailunrikkomukseen osallistuvia tahoja sen jatkamiseen.³⁷⁹
228. Vaikka elinkeinonharjoittaja ei noudata kokouksessa sovittua, se on silti osallinen kilpailunvastaiseen toimintaan, ellei se ole julkisesti sanoutunut irti sovituista. Myöskään sillä, että elinkeinonharjoittaja ei ole osallistunut kaikkiin kokonaissuunnitelman muodostaviin seikkoihin tai että sen osuus on ollut vähäinen niillä osa-alueilla, joihin se on osallistunut, ei ole merkitystä toteennäytettäessä osallisuutta kilpailusääntöjen rikkomiseen sen osalta. Viimeksi mainitut seikat on otettava huomioon ainoastaan kilpailusääntöjen rikkomisen vakavuutta arvioitaessa ja mahdollisesti seuraamusmaksua määritettäessä.³⁸⁰

³⁷⁵ Asia C-644/13 P *Villeroy & Boch SAS v. komissio*, kohta 48.

³⁷⁶ Asia C-644/13 P *Villeroy & Boch SAS v. komissio*, kohta 49.

³⁷⁷ Yhdistetyt asiat C-204/00 ym. *Aalborg Portland A/S ym. v. komissio*, kohta 81.

³⁷⁸ Yhdistetyt asiat C-204/00 ym. *Aalborg Portland A/S ym. v. komissio*, kohdat 82–84.

³⁷⁹ Asia T-83/08 *Denki Kagaku Kogyo Kabushiki Kaisha ym. v. komissio*, kohta 61.

³⁸⁰ Yhdistetyt asiat C-204/00 ym. *Aalborg Portland A/S ym. v. komissio*, kohdat 85–86 ja KHO:2019:98, kohta 1308. Nämä seikat on otettu huomioon jäljempänä jaksossa 9.6.

229. Elinkeinonharjoittajien yhteenliittymä on sen jäsenten kanssa osallinen samaan kilpailusääntöjen rikkomiseen, mikäli se toimii rikkomisen yhteydessä itsenäisesti ja erillään sen jäsenten toiminnasta.³⁸¹

8.7.2 Arviointi tässä tapauksessa

Isännöintiyhtiöiden vastuu kokonaissuunnitelmasta

230. Isännöintiyhtiöt osallistuivat edellä jaksossa 8.5 kuvatulla tavalla yhtenä kokonaisuutena arvioitavaan kilpailunrajoitukseen, jonka tavoite oli vahvistaa isännöintipalveluiden hintoja. Yksittäisen isännöintiyhtiön kohdalla on siten arvioitava kokonaisuutena, mihin kilpailua rajoittavaan toimintaan tämä osallistui siitä nimenomaisesti irtisanoutumatta tai mistä se oli tietoinen taikka minkä se saattoi kohtuudella ennakoida ja oli valmis hyväksymään siihen liittyvän riskin, ja vastuu sekä sen laajuus on määriteltävä tämän perusteella. Asiassa on otettava huomioon, että menettelyn tavoitteena oli isännöintiyhtiöiden keskinäisen hintojen vahvistamisen lisäksi vaikuttaa koko Suomen isännöintitoimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien hinnoitteluun.³⁸² Näin ollen yksittäisen isännöintiyhtiön vastuuta ja sen laajuutta arvioitaessa ei ole merkitystä sillä, millä maantieteellisellä markkina-alueella se tarkasteltuna ajanjaksona toimi.³⁸³
231. Esillä olevassa asiassa on kyse siitä, että keskenään kilpailevat isännöintiyhtiöt vahvistivat isännöintipalveluiden hintoja sopimalla hinnankorotuksista ja hinnoittelun yhdenmukaistamisesta keskinäisessä yhteydenpidossaan. Tämä yhteydenpito tapahtui suurelta osin Isännöintiliiton toimielimissä tai muun liiton toiminnan yhteydessä.
232. Isännöintiyhtiöiden vastuu ei perustu ainoastaan niiden vastuuhenkilöiden muodolliseen jäsenyyteen Isännöintiliiton hallituksessa. Jäsenyydellä on kuitenkin merkitystä vastuun syntymiseen ottaen huomioon asemasta seuraava läsnäolo kokouksissa, joilla oli kilpailunvastainen tavoite. Toiminta liiton hallituksessa edisti kokonaissuunnitelman laatimista ja sen toteuttamista käytännössä.
233. Seuraavassa taulukossa esitetään asianosaisten vastuuhenkilöiden osallistuminen kokonaissuunnitelmaan kuuluviin Isännöintiliiton hallituksen kokouksiin, liittokokouksiin ja muihin Isännöintiliiton hallituksen toiminnan yhteydessä järjestettyihin tapaamisiin, joilla oli kilpailunvastainen tavoite, joissa hyväksyttiin kilpailunvastaisia aloitteita ja/tai käsiteltiin Isännöintiliiton toiminnan kilpailunvastaisia tavoitteita sekä tarkoitusta.

³⁸¹ Yhdistetyt asiat T-25/95 ym. *Cimenteries CBR ym. v komissio*, kohdat 1325 ja 2622.

³⁸² Kohdat 166–167, 170–172, 180–182, 193–195 ja 218–219.

³⁸³ Asia C-644/13 P *Villeroy & Boch SAS v. komissio*, kohta 51, KHO:2019:98, kohta 1313.

Tapaaminen	IISOY	Kiinteistö- tötkola	OPKK Kainuu	Ovenia	Realia	REIM	Isännöinti- liitto
18.3.2014 ³⁸⁴	A ³⁸⁵	A ³⁸⁶			A ³⁸⁷ , B ³⁸⁸	A ³⁸⁹	A ³⁹⁰ , B ³⁹¹
7.– 9.5.2014 ³⁹²		A			A, B	A	A, B
12.6.2014 ³⁹³	A					B ³⁹⁴	B
3.9.2014 ³⁹⁵	A	A			A, B	A	A, B
22.10.2014 ³⁹⁶	A	A		A ³⁹⁷	A, B	A	A, B
10.12.2014 ³⁹⁸	A	A	A ³⁹⁹		A, B	A	A
17.4.2015 ⁴⁰⁰	A	A			A, B	A	A, B
12.5.2015 ⁴⁰¹	A	A	A	A	A, B	A	A, B

³⁸⁴ Kohta 42, liite B.3 Hallituksen kokous 2/2014.

³⁸⁵ IISOY:n edustaja A.

³⁸⁶ Kiinteistötötkolan edustaja A.

³⁸⁷ Realian työntekijä A.

³⁸⁸ Realian työntekijä B.

³⁸⁹ REIM Hämeenlinna Oy:n edustaja A.

³⁹⁰ Isännöinti-
liiton edustaja A.

³⁹¹ Isännöinti-
liiton työntekijä B.

³⁹² Kohdat 43–48, liite B.4 Hallituksen kokous 3/2014.

³⁹³ Kohta 58, liite B.8 Isännöinti-
liiton työntekijä B:n muistiinpanot 12.6.2014. Hallitustapaamisen yhteydessä "IISOY:n edus-
taja A:lla" tarkoitetaan viraston käsityksen mukaan IISOY:n edustaja A:ta ja "REIM Group Oy Ltd:n edustaja B:lla" REIM:in
REIM Group Oy Ltd:n edustaja B:ta.

³⁹⁴ REIM Group Oy Ltd:n edustaja B.

³⁹⁵ Kohdat 62 ja 64, liite B.9 Hallituksen kokous 4/2014. Ks. myös kohta 64.

³⁹⁶ Kohta 66, liite B.11 Hallituksen kokous 5/2014.

³⁹⁷ Ovenian työntekijä A.

³⁹⁸ Kohta 75, liite B.12 Sähköposti 2.12.2014 ja esityslista, liite B.13 Hallituksen kokous 6/2014 ja liite B.14 Sähköpostikirjeen-
vaihtoa 5.1.2015 ja muistiinpanot (Liitto, IISOY).

³⁹⁹ OPKK Kainuun edustaja A.

⁴⁰⁰ Kohta 76, liite B.15 Sähköpostikirjeenvaihtoa 20.–30.4.2015 (Liiton hallitus) ja liite B.16 Hallituksen kokous 1/2015.

⁴⁰¹ Kohta 76, liite B.2 Hallituksen kokous 2/2015.

Tapaaminen	IISOY	Kiinteistö- töhtahkola	OPKK Kainuu	Ovenia	Realia	REIM	Isännöinti- tiliitto
1.9.2015⁴⁰²	A	A	A	A	A, B	A	A, B
27.10.2015⁴⁰³	A	A	A	A	B	B	A, B
17.12.2015⁴⁰⁴	A	A	A	A	B	A	A, B
30.8.2016⁴⁰⁵	A	A	A	A	B	B	A, B
14.9.2016⁴⁰⁶	A	A	A	A	B		A
15.12.2016⁴⁰⁷	A	A	A	A			A, B
1.2.2017⁴⁰⁸	A	A	A		B	B	A, B

Taulukko 10 Asianosaisten vastuushenkilöiden osallistuminen tapahtumakuvauksessa yksilöityihin tapaamisiin

234. Viraston näyttö osoittaa kaikkien isännöintiyhtiöiden osallistuneen kilpailunvastaisiin tapaamisiin ja hyväksyneen nimenomaisesti tai hiljaisesti niissä esitettyjä kilpailunvastaisia aloitteita. Yksikään isännöintiyhtiö ei vastustanut tapaamisissa esitettyjä kilpailunvastaisia aloitteita tai irtisanoutunut niistä julkisesti.
235. Tapaamisissa käsitellyt aloitteet, kuten hinnankorotuksista sopiminen ja hinnoittelun yhdenmukaistaminen liiton strategian avulla olivat keskeisiä osia asianosaisten kilpailunvastaista päämäärää vahvistaa isännöintipalveluiden hintoja.⁴⁰⁹ Tapaamisissa myös käsiteltiin säännönmukaisesti Isännöinti-tiliiton hintasuosituksia ja liiton tiedottamisen kilpailunvastaista päämäärää vaikuttaa isännöintipalveluiden hintoihin isännöintiyhtiöiden kokonaissuunnitelman mukaisesti. Isännöintiyhtiöillä oli siten niissä käsiteltyjen

⁴⁰² Kohta 83, liite B.20 Hallituksen kokous 3/2015.⁴⁰³ Kohta 78, B.18 Hallituksen kokous 4/2015. Ks. myös alaviite 108 ja sen yhteydessä esitetty.⁴⁰⁴ Kohdat 78 ja 86, liite B.19 Hallituksen kokous 5/2015, liite C.16 Sähköposti 17.12.2015 (Liitto) ja liite C.17 Sähköpostikirjeenvaihtoa 18.12.2015 (Kiinteistötöhtahkola).⁴⁰⁵ Kohta 97, liite B.21 Hallituksen kokous 3/2016.⁴⁰⁶ Kohdat 104–106, liite B.22 Liittokokous 2/2016.⁴⁰⁷ Kohta 115, liite B.28 Esitys hallituksen kokoukseen 15.12.2016 ja liite B.29 Hallituksen kokous 5/2016.⁴⁰⁸ Kohta 118, liite B.31 Hallituksen kokous 1/2017 liite B.30 Sähköposti 31.1.2017 ja esitys.⁴⁰⁹ Ks. kohdat 160–169 ja jakso 8.5, erityisesti kohta 190.

hintasuositusten laatimisessa aktiivinen rooli, ja ne olivat tietoisia tiedottamisen tavoitteista laajemmin.⁴¹⁰ Kokonaisuutena arvioiden tapaamiset olivat siten isännöintiyhtiöiden kilpailunvastaisen kokonaissuunnitelman keskeinen osa, joissa kokonaissuunnitelma muodostettiin ja sitä toteutettiin sekä ylläpidettiin.

236. Vaikka isännöintiyhtiöiden vastuuhenkilöt eivät osallistuneet jokaiseen näytöstä ilmenevään tapaamiseen, yksittäisen isännöintiyhtiön vastuuta arvioitaessa on otettava huomioon tapaamisten kiinteä yhteys kilpailunvastaiseen kokonaissuunnitelmaan. Säännönmukainen ja kattava osallistuminen tällaisiin tapaamisiin osoittaa isännöintiyhtiön sekä osallistuneen kilpailurikkomuksen suunnitteluun että olleen tietoinen muiden tapaamisissa läsnä olleiden ja samoihin päämääriin pyrkineiden isännöintiyhtiöiden suunnitelmasta isännöintipalveluiden hintojen vahvistamista merkinneestä käyttäytymisestä tai saattaneen kohtuudella ennakoida sen ja olleen valmis hyväksymään siihen liittyvän riskin tapaamisissa käsiteltyjen kilpailunvastaisten aloitteiden osalta.⁴¹¹
237. Yksittäisen isännöintiyhtiön vastuun arvioinnissa on myös otettava huomioon, että varsinaisten tapaamisten ulkopuolella toteutetut kilpailunvastaaiset menettelyt liittyvät kiinteästi Isännöintiliiton hallituksen toimintaan ja sen yhteydessä järjestettyihin kilpailunvastaisiin tapaamisiin. Ensinnäkin, tapaamisten ulkopuolella Isännöintiliiton tiedotteilla toteutettu kilpailunvastainen toiminta oli hallituksen jäsenten nimenomaisesti hyväksymään tai vähintään niiden tiedossa, ja ne olivat tietoisia muista tähän toimintaan osallisista.⁴¹² Toiseksi, hallituksen jäsenet olivat tietoisia Isännöintiliiton tiedottamisen tarkoituksesta, ja siten saattoivat vähintään kohtuudella ennakoida liiton itsenäisen kilpailunvastaisen toiminnan ja olivat valmiita hyväksymään siihen liittyvän riskin.⁴¹³ Edellä todetun perusteella isännöintiyhtiöt ovat vastuussa myös näistä osista kilpailunvastaista kokonaissuunnitelmaa.
238. Sen sijaan virastolla ei ole näyttöä siitä, että kokonaissuunnitelmaan kuuluvista isännöintiyhtiöiden keskinäisestä kilpailunvastaisesta yhteydenpidosta⁴¹⁴ tai yksittäisten isännöintiyhtiöiden ja liiton keskinäisestä yhteydenpidosta⁴¹⁵ olisivat olleet tietoisia muut asianosaiset kuin näihin menettelyihin välittömästi osallistuneet.⁴¹⁶ Kohdissa 174–179 yksilöidyt menettelyt on siten otettava huomioon ainoastaan arvioitaessa kokonaissuunnitelmaan osallistuneiden isännöintiyhtiöiden ja liiton kilpailusääntöjen rikkomisen vakavuutta. Ottaen huomioon kokonaissuunnitelmasta tietoisuudesta yllä kohdissa 230–237 todettu ja kohdissa 174–179 yksilöityjen menettelyjen

⁴¹⁰ Ks. kohta 182.

⁴¹¹ KHO:2019:98, kohdat 1308–1309.

⁴¹² Kohdat 170–173.

⁴¹³ Kohdat 180–182.

⁴¹⁴ Ks. kohdat 174–177.

⁴¹⁵ Ks. kohdat 178–179.

⁴¹⁶ Kohdat 174–179.

yhteys asianosaisten yhteiseen kilpailunvastaiseen päämäärään, ei kohdissa 174–179 yksilöidyillä menettelyillä ole merkitystä arvioitaessa niiden isännöintiyhtiöiden, jotka eivät osallistuneet näihin menettelyihin, osallisuutta kilpailunvastaiseen kokonaissuunnitelmaan.⁴¹⁷

239. Kokonaisuutena arvioiden kaikki isännöintiyhtiöt olivat tietoisia muiden samoihin päämääriin pyrkineiden elinkeinonharjoittajien suunnittelemasta tai toteuttamasta kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään pystyivät ennakoimaan sen ja olivat valmiita hyväksymään siihen liittyvän riskin. Näin ollen kaikki isännöintiyhtiöt ovat vastuussa koko rikkomuksesta siltä ajalta, kun ne osallistuivat siihen.

Isännöintiliiton vastuu kokonaissuunnitelmasta

240. Viraston näyttö osoittaa, että Isännöintiliitto toimi kilpailunrikkomuksessa itsenäisesti ja jäsenistään erillisesti. Ensinnäkin, Isännöintiliitto oli tietoinen isännöintiyhtiöiden kilpailunvastaisesta tavoitteesta. Isännöintiliiton edustaja A oli läsnä kaikissa kohdassa 233 yksilöidyissä tapaamisissa. Isännöintiliiton edustaja A osallistui myös lähes kaikkeen isännöintiyhtiöiden keskinäiseen kilpailunvastaiseen yhteydenpitoon.⁴¹⁸
241. Toiseksi, liitto laati ja julkaisi itsenäisesti lukuisia hintasuosituksia sisältäviä tiedotteita.⁴¹⁹ Isännöintiliiton vastuuhenkilöt suunnittelivat itsenäisesti isännöintiyhtiöiden kilpailunvastaisten päämäärien mukaisia tiedotteita tavoitteenaan helpottaa jäsentensä hinnankorotuksia⁴²⁰ ja pyrkivät viestinnällään keinotekoisesti korottamaan isännöintipalveluiden hintoja.⁴²¹ Isännöintiliiton työntekijä B esitti isännöintiyhtiöille useaan otteeseen liiton pyrkivän tiedottamisellaan vaikuttamaan isännöintipalveluiden hintoihin ja helpottamaan jäsenyritysten hinnankorotuksia.⁴²² Isännöintiliiton työntekijä B myös totesi liiton nimenomaisesti pyrkivän vähättelemään hintakilpailua isännöintipalveluiden kilpailuttamisessa ja viestimään, että lisätyöt tulisi veloittaa kiinteän kuukausihinnan ulkopuolella.⁴²³
242. Kolmanneksi, Isännöintiliiton edustaja A antoi itse asianosaisten kokonaissuunnitelman mukaisia kilpailunvastaista suosituksia ja pyrki myötävaikuttamaan isännöintiyhtiöiden tavoitteiden toteutumiseen. Isännöintiliiton edustaja A esimerkiksi pyrki rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden osalta

⁴¹⁷ Yhdistetyt asiat C-204/00 ym. *Aalborg Portland A/S ym. v. komissio*, kohdat 85–86 ja KHO:2019:98, kohta 1308. Nämä seikat on otettu huomioon jäljempänä jaksossa 9.6.

⁴¹⁸ Ks. kohta 174.

⁴¹⁹ Kohdat 180–181 ja 218–221.

⁴²⁰ Kohdat 55–56, 61, 69, 74 ja 107.

⁴²¹ Kohta 56.

⁴²² Esim. kohdat, 46 ja 66.

⁴²³ Kohta 113.

edistämään liiton toiminnalla isännöintiyhtiöiden kilpailunvastaisia tavoitteita,⁴²⁴ kehotti lukuisissa puheissaan ja haastatteluissaan toimialalla toimivia elinkeinonharjoittajia korottamaan hintojaan ja yhdenmukaistamaan hinnoitteluaan⁴²⁵ sekä pyrki liiton toiminnalla edistämään toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien hinnankorotuksia.⁴²⁶

243. Kokonaisuutena arvioiden Isännöintiliitto oli koko tarkastellun ajanjakson tietoinen isännöintiyhtiöiden kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä ja niiden kilpailunvastaisesta tavoitteesta. Liitto myös myötävaikutti tämän tavoitteen toteuttamiseen sekä toimimalla isännöintiyhtiöiden välineenä kilpailunrajoituksen toteuttamisessa⁴²⁷ että edistämällä näiden kilpailunvastaisia tavoitteita itsenäisesti. Isännöintiliitto on siten vastuussa koko rikkomuksesta siltä ajalta, kun se osallistui siihen.

8.8 Rikkomuksen kesto

8.8.1 Arvioinnin lähtökohdat

244. Rikkomuksen kestoa arvioitaessa olennaista ei ole ajanjakso, jolloin esimerkiksi tarkastelun kohteena oleva sopimus on ollut voimassa, vaan ajanjakso, jolloin rikkomiseen syyllistyneet elinkeinonharjoittajat ovat toimineet kilpailusääntöjen vastaisesti.⁴²⁸ Merkitystä on siten pikemminkin sopimuksen tai niihin verrattavan yhteistoiminnan tai yhteensovittamisen eri muotojen taloudellisilla vaikutuksilla kuin näiden oikeudellisella muodolla.⁴²⁹
245. Kilpailunrajoituksen on katsottava alkavan silloin, kun siihen osallisten välille on syntynyt sellainen yhteisymmärrys, joka muodostaa kilpailulain 5 §:n vastaisen kokonaissuunnitelmaan perustuvan rikkomuksen. Esimerkiksi keskinäiset yhteydenotot ja tietojenvaihto osapuolten vasta suunnittelema markkinakäyttäytymisestä ilman, että tällaiseen käyttäytymiseen olisi virallisesti sitouduttu tai sitä olisi vahvistettu, voivat merkitä kilpailulain 5 §:ssä tarkoitettua kiellettyä kilpailunrajoitusta.⁴³⁰
246. Hintojen vahvistamisen osalta kilpailunrajoituksen voidaan katsoa alkavan silloin, kun rajoitukseen osallistuvat vaihtavat keskenään tietoja tulevasta

⁴²⁴ Kohta 49.

⁴²⁵ Kohdat 53, 63–65, 78, 103–105 ja 119.

⁴²⁶ Kohdat 81–82, 85, 102, 108 ja 121.

⁴²⁷ Ks. kohdat 163–179 ja 195.

⁴²⁸ Asia T-101/05 BASF v. komissio, kohta 187.

⁴²⁹ Asia C-70/12 P Quinn Barlo ym. v. komissio, kohta 40.

⁴³⁰ KHO:2019:98, kohdat 957 ja 959.

hinnoittelustaan, vaikka tietojenvaihdolla ei siten välttämättä suoraan vaikuttaisi osallistujien senhetkiseen hinnoitteluun.⁴³¹ Kilpailunrajoituksen voidaan katsoa kestäneen koko sen ajanjakson, jona kilpailunrajoitukseen perustuvia laittomia hintoja sovelletaan.⁴³²

247. Kotimaisen oikeuskäytännön mukaan rikkomisen ajallisen keston osoittamisen osalta riittävänä on pidettävä sitä, että esitetyt todisteet liittyvät ajallisesti riittävän läheisiin tosiseikkoihin, jotta voidaan kohtuudella todeta, että kyseinen kilpailusääntöjen rikkominen on jatkunut keskeytymättä sen väitetyin alkamisajankohdan ja päättymisajankohdan välillä.⁴³³ Kotimaisessa oikeuskäytännössä on myös katsottu, että rikkomuksen päättymisajankohtaa arvioitaessa tulee ottaa huomioon, että hinnankorotussuositukset ovat omiaan vaikuttamaan tulevaan hinnoitteluun.⁴³⁴

8.8.2 Arviointi tässä tapauksessa

248. Asianosaisten ensimmäinen keskinäiseen kokonaissuunnitelmaan kuuluva ja isännöintipalveluiden hintojen vahvistamista merkinnyt kilpailunvastainen menettely oli Isännöintiliiton liiton hallituksen kokous 9.5.2014, jossa ne keskustelivat tulevasta markkinakäyttäytymisestään isännöintipalveluiden hinnoittelun suhteen. Tapaamisessa isännöintiyritykset sekä sopivat yhtenäisestä hinnoittelupolitiikasta, esimerkiksi kaikista uusista töistä laskuttamisesta ja rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden käyttämisestä tästä esimerkkinä, että tunnistivat erillisveloitusten merkityksen kannattavuuden kasvattamisessa. Näin isännöintiyritykset määrittivät yhtenäisiä toimintalinjoja isännöintipalveluiden hinnoittelusta ja poistivat tätä koskevaa epävarmuutta. Kokouksen tarkoituksena oli siten rajoittaa kilpailua, ja sitä on pidettävä kilpailulain 5 §:ssä tarkoitettuna tarkoitukseltaan kilpailua rajoittavana sopimuksena ja/tai yhdenmukaistettuna menettelytapana.
249. Viraston hallussa olevaa näyttöä kokonaisvaltaisesti arvioitaessa hallituksen työseminaari 7.–9.5.2014 muodostaa selkeän alkupisteen tavalle, jolla asianosaiset käsitelivät paitsi keskenään myös julkisuudessa isännöintipalveluiden hinnoittelua ja tarvetta korottaa hintoja.⁴³⁵ Näin ollen kokonaissuunnitelmana arvioitava kilpailunrikkomus alkoi 9.5.2014.
250. Ottaen huomioon, että isännöintipalveluiden hinnoittelua tarkistetaan ja siten hintoja mahdollisesti korotetaan vuosittain loppuvuodesta seuraavalle

⁴³¹ Asia C-99/17 *Infineon Technologies AG v. komissio*, kohdat 133–136.

⁴³² Asia C-70/12 P *Quinn Barlo ym. v. komissio*, kohta 40.

⁴³³ KHO:2009:83, kohta 985.

⁴³⁴ KHO 14.6.2013 T 1993, s. 22 ja 45 ja KHO 20.8.2019 T 3713, s. 42.

⁴³⁵ Esimerkiksi välittömästi työseminaarin jälkeen Isännöintiliitto ryhtyi liiton hallituksen pyynnön mukaisesti valmistelemaan tiedottamista rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta ja raportoi siitä hallitukselle (jakso 7.2.2), IISOY ja Isännöintiliitto tiedottivat tapaamisesta muodostetusta yhteisymmärryksestä (kohdat 67–68), liitto julkaisi hallituksen hyväksynnällä tiedotteen tämän yhteisymmärryksen mukaisista tavoitteista (kohdat 71–74) ja asianosaisten laatimassa ja isännöintiyrityksien hyväksymässä Isännöintiliiton strategiassa korostettiin erillisveloitusten merkitystä toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien liiketoiminnassa (jakso 7.3.1).

kalenterivuodelle,⁴³⁶ vaikuttivat asianosaiset loppuvuoden 2016 menettelyilään⁴³⁷ ja sitä toteuttavalla 14.12.2016 julkaistulla tiedotteella⁴³⁸ vuoden 2017 isännöintipalveluiden hintoihin. Asianosaisten toiminta vuoden 2017 alkupuolella viittaa myös siihen, että menettelyä olisi jatkettu ilman viraston puuttumista asiaan.

251. Liiton hallitus käsitteli kokouksessaan 4.4.2017 kilpailulainsäädäntöä ulkopuolisen asiantuntijan kanssa ja vahvisti sitoutuvansa kilpailusääntöjen mukaiseen toimintaan.⁴³⁹ Isännöintiliitto ilmoitti 5.4.2017 virastolle liiton pidättyvän isännöintipalveluiden hinnoittelun kommentoinnista tiedottamisesaan. Asianosaisten voidaan siten 4.4.2017 katsoa irtisanoutuneen kilpailuvastaisesta kokonaissuunnitelmastaan.
252. Viraston näyttö osoittaa, että asianosaisten kokonaissuunnitelmana arvioitava kilpailusääntöjen rikkominen jatkui keskeytymättä 9.5.2014–4.4.2017 välisen ajan.
253. Ottaen huomioon rikkomuksen alkupisteestä kohdissa 248–249 todettu, menettelyn vaikutukset vuoden 2017 hintatasoon sekä asianosaisten toimenpiteet rikkomuksen lopettamiseksi, asianosaisten kilpailulain 5 §:n vastaisena yhtenä yhtenäisenä rikkomuksena arvioitava menettely alkoi 9.5.2014 ja päättyi 4.4.2017.

9 Seuraamusmaksu

9.1 Sovellettavat säännökset

254. Kilpailulain 12 §:n mukaan elinkeinonharjoittajalle tai elinkeinonharjoittajien yhteenliittymälle, joka rikkoo 5 tai 7 §:n taikka SEUT 101 tai 102 artiklan säännöksiä, määrätään seuraamusmaksu, jolle menettelyä ole pidettävä vähäisenä tai seuraamusmaksun määräämistä kilpailun turvaamisen kannalta muutoin perusteettomana. Seuraamusmaksu voidaan määrätä myös sellaiselle elinkeinonharjoittajalle tai elinkeinonharjoittajien yhteenliittymälle, jolle rikkomukseen osallistunut elinkeinotoiminta on siirtynyt yritys-kaupan tai muun yritysjärjestelyn seurauksena. Kilpailulain esitöiden mukaan seuraamusmaksun määrääminen elinkeinonharjoittajien yhteenliittymälle ei estä sitä, että seuraamusmaksu määrättäisiin myös yksittäisille elinkeinonharjoittajaille, jotka ovat olleet aikaansaamassa tai ylläpitämässä rikkomusta.⁴⁴⁰
255. Kilpailulain 13 §:n mukaan seuraamusmaksun suuruus perustuu kokonaisarviointiin, ja sitä määrättäessä on otettava huomioon rikkomuksen laatu ja

⁴³⁶ Ks. kohta 19.

⁴³⁷ Kohdat 96–112.

⁴³⁸ Kohdat 114–115.

⁴³⁹ Liite B.32 Hallituksen kokous 2/2017.

⁴⁴⁰ HE 88/2010 vp, s. 57.

laajuus, moitittavuuden aste sekä rikkomuksen kesto aika. Seuraamusmaksu saa olla enintään 10 prosenttia kunkin kilpailunrajoitukseen osallistuvan elinkeinonharjoittajan tai näiden yhteenliittymän liikevaihdosta siltä vuodelta, jona elinkeinonharjoittaja tai elinkeinonharjoittajien yhteenliittymä viimeksi osallistui rikkomukseen.

9.2 Seuraanto

9.2.1 Arvioinnin lähtökohdat

256. Seuraamusmaksusta vastaa ensisijaisesti rikkomukseen osallistunut elinkeinonharjoittaja tai elinkeinonharjoittajien yhteenliittymä. Kilpailulain 4 §:n 1 momentin sisältämä elinkeinonharjoittajan määritelmä ohjaa sitä, mille taloudelliselle kokonaisuudelle seuraamusmaksu määrätään. Lainkohdan vastatessa SEUT 101 artiklan 1 kohdan mukaista yrityksen käsitettä määritellään kyseinen taloudellinen kokonaisuus unionin oikeuden mukaisesti.⁴⁴¹
257. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kilpailuoikeudessa sovelletaan lähtökohtaisesti yrityskohtaisen vastuun periaatetta, jonka perusteella kilpailunrajoitukseen syylistyneet ovat siitä myös vastuussa.⁴⁴² Vastuu on elinkeinonharjoittajalla niin pitkään kuin se oikeushenkilönä on olemassa.⁴⁴³ Rikkomiseen osallistunut elinkeinonharjoittaja ei voi vapautua vastuusta esimerkiksi muuttamalla yhtiömuotoa tai nimeään.⁴⁴⁴
258. Edellä kuvattu yrityskohtaisen vastuun periaate on kilpailulain esitöiden mukaan pääsääntö myös erilaisissa yrityskaupoissa ja muissa yritysjärjestelyissä.⁴⁴⁵ Kilpailulain 12 §:n 2 momentin nojalla seuraamusmaksu voidaan määrätä myös sellaiselle elinkeinonharjoittajalle, jolle rikkomukseen osallistunut elinkeinotoiminta on siirtynyt yrityskaupan tai muun yritysjärjestelyn seurauksena. Lainkohdan esitöiden mukaan vastuu ei myöskään häviä, vaikka rikkomukseen osallistunut taho on siirtynyt yrityskaupan seurauksena uudelle omistajalle. Esimerkiksi jos rikkomukseen osallistunut elinkeinonharjoittaja sulautuu hankkijaan ja lakkaa olemasta erillinen oikeushenkilö, vastuu koko rikkomuksen ajalta siirtyy vastaanottavalle yhtiölle.⁴⁴⁶

9.2.2 Arviointi tässä tapauksessa

Arenna Oy ja Colliers International Finland Group Oy

⁴⁴¹ HE 88/2010 vp, s. 57.

⁴⁴² Asia C-434/13 P *Parker Hannifin Manufacturing Srl ja Parker-Hannifin Corp. v. komissio*, kohta 39 sekä KHO:2018:78, s. 42.

⁴⁴³ KHO:2018:78, s. 42.

⁴⁴⁴ HE 88/2010 vp, s. 58.

⁴⁴⁵ HE 88/2010 vp, s. 58.

⁴⁴⁶ HE 88/2010 vp, s. 58. Ks. myös yhdistetyt asiat T-259/02–264/02 ja T-271/02 *Raiffeisen Zentralbank Österreich AG ym. v. komissio*, kohta 326.

259. Ovenia Group Oy siirtyi 3.1.2018 yrityskaupan seurauksena osaksi Colliers International -konsernia, kun Colliers International Finland Holdings Oy osti yhtiön koko osakekannan. Samassa yhteydessä Ovenia Group Oy:n toiminnimi muutettiin Colliers International Finland Group Oy:ksi.⁴⁴⁷ Colliers International Finland Group Oy:n vastuusta lausutaan jäljempänä jaksossa 9.3.
260. Ovenia Isännöinti Oy muutti 3.1.2018 nimensä Colliers Isännöinti Finland Oy:ksi, kun Ovenia Group Oy siirtyi Colliers International Finland Holdings Oy:n omistukseen samana päivänä. Colliers Isännöinti Finland Oy muutti 5.7.2018 nimensä Arenna Oy:ksi, kun se siirtyi Realia Management Oy:n omistukseen ja siten osaksi Realia Group -konsernia samana päivänä.⁴⁴⁸ Kilpailunrikkomukseen osallistunut ja siitä vastuussa oleva elinkeinonharjoittaja on Arenna Oy (entinen Ovenia Isännöinti Oy ja Colliers Isännöinti Finland Oy).⁴⁴⁹
261. Arenna Oy sulautui Realia Services Oy:öön 31.12.2019.⁴⁵⁰ Sulautumisen seurauksena Arenna Oy lakkasi olemasta erillinen oikeushenkilö.⁴⁵¹ Realia Services Oy myös jatkoi 1.1.2020 Arenna Oy:n liiketoimintaa, johon Arenna Oy:n kilpailusääntöjen rikkomiset liittyivät.⁴⁵²
262. Yrityskohtaisen vastuun periaatteen mukaisesti Arenna Oy oli vastuussa kilpailunrikkomuksesta koko sen kestoajalta aina 31.12.2019 saakka, jolloin Arenna Oy sulautui Realia Services Oy:öön ja lakkasi olemasta erillinen oikeushenkilö. Arenna Oy:n varat ja velat mukaan lukien vastuu kilpailusääntöjen rikkomisesta siirtyivät mainittuna ajankohtana Realia Services Oy:lle. Näin ollen vastuu Arenna Oy:n rikkomuksesta koko rikkomuksen ajalta on siirtynyt Realia Services Oy:lle.

Realia Services Oy, Realia Group Oy ja Realia Holding Oy

263. Realia Group Oy:n sekä Realia Services Oy:n ja samalla Realia Group -konsernin emoyhtiönä toimi 30.6.2016 saakka Realia Holding Oy⁴⁵³ (jäljempänä "vanha Realia Holding Oy"). Realia Holding Oy:n⁴⁵⁴ (silloin APMH Finland Oy) kokonaisuudessaan omistama tytäryhtiö APMB Finland Oy osti 30.6.2016 vanhan Realia Holding Oy:n koko osakekannan.

⁴⁴⁷ Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän ("YTJ") mukaan Ovenia Group Oy:n yritys- ja yhteisötunnus ("Y-tunnus") oli ja Colliers International Finland Group Oy:n Y-tunnus on 2396296-6. Ks. myös liite A.6 Kaavio Ovenian yritysraenteesta.

⁴⁴⁸ YTJ:n mukaan Arenna Oy:n, Ovenia Isännöinti Oy:n ja Colliers Isännöinti Finland Oy:n Y-tunnus oli 0595412-9, ja päätoimiala kiinteistöjen isännöinti (68320).

⁴⁴⁹ Emoyhtiön vastuusta lausutaan jaksossa 9.3.

⁴⁵⁰ YTJ:n mukaan Arenna Oy (Y-tunnus 0595412-9) sulautui 31.12.2019 Realia Services Oy:öön (Y-tunnus 0871684-7).

⁴⁵¹ YTJ:n mukaan Arenna Oy:n (Y-tunnus 0595412-9) toiminta ja rekisterimerkintä kaupparekisterissä ovat lakanneet 31.12.2019.

⁴⁵² Realia Services Oy:n (Y-tunnus 0871684-7) päätoimiala on sama kuin Arenna Oy:n, eli kiinteistöjen isännöinti.

⁴⁵³ Y-tunnus 2106796-8.

⁴⁵⁴ Y-tunnus 2766772-9.

264. Vanha Realia Holding Oy sulautui sen emoyhtiöön APMB Finland Oy:öön 1.1.2017.⁴⁵⁵ Sulautumisen seurauksena vanha Realia Holding Oy lakkasi olemasta erillinen oikeushenkilö.⁴⁵⁶ Yrityskohtaisen vastuun perusteella vanha Realia Holding Oy oli vastuussa sen tytäryhtiöiden toteuttamasta rikkomuksesta⁴⁵⁷ 1.1.2017 saakka, jolloin se sulautui APMB Finland Oy:öön. Vanhan Realia Holding Oy:n varat ja velat mukaan lukien vastuu kilpailusääntöjen rikkomisesta siirtyivät mainittuna ajankohtana APMB Finland Oy:lle.
265. APMB Finland Oy sulautui sen tytäryhtiöön Realia Group Oy:öön 1.1.2018.⁴⁵⁸ Sulautumisen seurauksena APMB Finland Oy lakkasi olemasta erillinen oikeushenkilö.⁴⁵⁹ Yrityskohtaisen vastuun perusteella APMB Finland Oy oli vastuussa sekä sen ja sen tytäryhtiöiden⁴⁶⁰ että vanhan Realia Holding Oy:n ja sen tytäryhtiöiden toteuttamasta rikkomuksesta⁴⁶¹ 1.1.2018 saakka, jolloin se sulautui Realia Group Oy:öön. APMB Finland Oy:n varat ja velat mukaan lukien vastuu kilpailusääntöjen rikkomisesta siirtyivät mainittuna ajankohtana Realia Group Oy:lle. Näin ollen vastuu sekä vanhan Realia Holding Oy:n että APMB Finland Oy:n ja niiden tytäryhtiöiden rikkomuksesta koko rikkomuksen ajalta on siirtynyt Realia Group Oy:lle.⁴⁶²
266. Realia Management Oy sulautui 31.12.2020 Realia Services Oy:öön.⁴⁶³ Sulautumisen seurauksena Realia Management lakkasi olemasta erillinen oikeushenkilö.⁴⁶⁴ Yrityskohtaisen vastuun perusteella Realia Management Oy oli vastuussa sekä sen että sen tytäryhtiöiden toteuttamasta rikkomuksesta 31.12.2020 saakka, jolloin se sulautui Realia Services Oy:öön. Realia Management Oy:n varat ja velat mukaan lukien vastuu kilpailusääntöjen rikkomisesta siirtyivät mainittuna ajankohtana Realia Services Oy:lle. Näin ollen vastuu Realia Management Oy:n rikkomuksesta koko rikkomuksen ajalta on siirtynyt Realia Services Oy:lle.

9.3 Emoyhtiön vastuu tytäryhtiön rikkomuksesta

9.3.1 Arvioinnin lähtökohdat

267. Elinkeinonharjoittajan käsitteellä tarkoitetaan taloudellista kokonaisuutta, vaikka oikeudellisesti tämän kokonaisuuden muodostaisi useampi kuin yksi

⁴⁵⁵ YTJ:n mukaan vanha Realia Holding Oy (y-tunnus 2106796-8) sulautui 1.1.2017 APMB Finland Oy:öön (y-tunnus 2766774-5). Ks. myös liite A.7 Kaavio Realian yritysraenteesta.

⁴⁵⁶ YTJ:n mukaan vanhan Realia Holding Oy:n (y-tunnus 2106796-8) toiminta ja rekisterimerkintä ovat lakanneet 1.1.2017.

⁴⁵⁷ Ks. tarkemmin kohdat 276–279.

⁴⁵⁸ YTJ:n mukaan APMB Finland Oy (y-tunnus 2766774-5) sulautui 1.1.2018 Realia Group Oy:öön (y-tunnus 1969377-5).

⁴⁵⁹ YTJ:n mukaan APMB Finland Oy:n (y-tunnus 2766774-5) toiminta ja rekisterimerkintä ovat lakanneet 1.1.2018.

⁴⁶⁰ Ks. jäljempänä kohta 270.

⁴⁶¹ Ks. tarkemmin kohdat 276–279.

⁴⁶² Ks. jäljempänä kohta 270.

⁴⁶³ YTJ:n mukaan Realia Management Oy (y-tunnus 0951719-6) sulautui 31.12.2020 Realia Services Oy:öön (y-tunnus 0871684-7).

⁴⁶⁴ YTJ:n mukaan Realia Management Oy:n (y-tunnus 0951719-6) toiminta ja rekisterimerkintä ovat lakanneet 31.12.2020.

oikeushenkilö. Kun tällainen taloudellinen kokonaisuus rikkoo kilpailusääntöjä, se vastaa yrityskohtaisen vastuun periaatteen mukaisesti kyseisestä rikkomisesta.⁴⁶⁵

268. Emoyhtiön voidaan katsoa olevan vastuussa tytäryhtiönsä rikkomuksesta erityisesti silloin, kun siitä huolimatta, että tytäryhtiö on erillinen oikeushenkilö, tämä ei päättää itsenäisesti markkinakäyttäytymisestään vaan noudattaa olennaisilta osin emoyhtiön sille antamia ohjeita, kun otetaan erityisesti huomioon taloudelliset, organisatoriset ja oikeudelliset yhteydet näiden kahden oikeudellisen yksikön välillä. Tällaisissa tapauksissa emo- ja tytäryhtiön katsotaan kuuluvan samaan taloudelliseen kokonaisuuteen ja muodostavan yhden elinkeinonharjoittajan.⁴⁶⁶
269. Jos emoyhtiö omistaa tytäryhtiönsä kokonaan tai lähes kokonaan on oletettavissa, että se käyttää tosiasiallisesti ratkaisevaa vaikutusvaltaa tytäryhtiössään. Jollei tätä olettamaa kumota, on katsottava toteen näytetyksi, että emoyhtiö käyttää tosiasiallisesti ratkaisevaa vaikutusvaltaa tytäryhtiössään, ja emoyhtiön voidaan katsoa olevan vastuussa tytäryhtiönsä toiminnasta.⁴⁶⁷
270. Emoyhtiö, jonka on todettu olevan vastuussa tytäryhtiönsä kilpailusääntöjen vastaisesta menettelystä, todetaan itse syylliseksi rikkomiseen. Tällöin emoyhtiön katsotaan itse syyllistyneen kyseiseen rikkomukseen käyttämällä tytäryhtiössään ratkaisevaa vaikutusvaltaa, jonka perusteella se on voinut päättää tytäryhtiönsä markkinakäyttäytymisestä. Jos emoyhtiö on tytäryhtiön kanssa osa samaa taloudellista kokonaisuutta, sen katsotaan olevan rikkomisesta yhdessä vastuussa kilpailunrajoitukseen osallistuneen tytäryhtiön kanssa.⁴⁶⁸
271. Mikäli konsernin johdossa oleva yhtiö (jäljempänä "holdingyhtiö") omistaa kokonaan väliyhtiön, joka puolestaan omistaa kokonaan konsernin tytäryhtiön, joka on syyllistynyt kilpailusääntöjen rikkomiseen, on olemassa kumottavissa oleva oletama siitä, että holdingyhtiöllä on ratkaiseva vaikutus väliyhtiön toimintaan ja tämän kautta välillisesti myös mainitun tytäryhtiön toimintaan. Myös tällaisessa tapauksessa on kyse yhdestä taloudellisesta kokonaisuudesta, ja tytäryhtiön lisäksi sekä holding- että väliyhtiö ovat vastuussa kilpailusääntöjen rikkomisesta.⁴⁶⁹
272. Emoyhtiön, joka on hankkinut rikkomukseen syyllistyneen yhtiön omistukseensa, ei voida katsoa olevan vastuussa hankkimansa tytäryhtiön kilpailurikkomuksesta, johon tytäryhtiö on itsenäisesti syyllistynyt ennen tätä omistajanvaihdosta. Tytäryhtiön on vastattava itse kyseistä omistajanvaihdosta

⁴⁶⁵ Asia C-516/15 P *Akzo Nobel NV ym. v. komissio*, kohdat 48–49.

⁴⁶⁶ HE 88/2010 vp, s. 57, ja asia C-516/15 P *Akzo Nobel NV ym. v. komissio*, kohdat 52–53, asia C-595/18 P *The Goldman Sachs Group Inc. v. komissio*, kohta 31.

⁴⁶⁷ HE 88/2010 vp, s. 57, ja asia C-516/15 P *Akzo Nobel NV ym. v. komissio*, kohdat 54–55, asia C-595/18 P *The Goldman Sachs Group Inc. v. komissio*, kohdat 32–33.

⁴⁶⁸ Asia C-516/15 P *Akzo Nobel NV ym. v. komissio*, kohdat 56–57.

⁴⁶⁹ Asia C-90/09 P *General Química SA ym. v. komissio*, kohdat 84–89.

aiemmasta kilpailurikkomuksesta.⁴⁷⁰ Emoyhtiö on kuitenkin vastuussa hankkimansa tytäryhtiön toiminnasta siitä lähtien, kun emoyhtiö hankki tytäryhtiön omistukseensa.⁴⁷¹

9.3.2 Arviointi tässä tapauksessa

Arenna Oy ja Colliers International Finland Group Oy

273. Tarkasteltuna ajanjaksona Colliers International Finland Group Oy ja Arenna Oy kuuluivat samaan taloudelliseen kokonaisuuteen, jossa Colliers International Finland Group Oy käytti tosiasiallisesti ratkaisevaa vaikutusvaltaa tytäryhtiöissään, mukaan lukien Arenna Oy:ssä (silloin Colliers Isännöinti Oy), 100-prosenttisen omistussuuden perusteella. Arenna Oy (silloin Colliers Isännöinti Oy) siirtyi Realia Management Oy:n omistukseen vasta 5.7.2018, jolloin kilpailunrajoitus oli päättynyt. Näin ollen Colliers International Finland Group Oy ja Arenna Oy kuuluivat koko tarkastellun ajanjakson samaan taloudelliseen kokonaisuuteen ja ovat yhdessä vastuussa Arenna Oy:n toteuttamasta kilpailunrajoituksesta.⁴⁷²

274. Ottaen huomioon sen, että Arenna Oy on lakannut olemasta erillinen oikeushenkilö,⁴⁷³ Colliers International Finland Group Oy ja Realia Services Oy ovat yhdessä vastuussa Arenna Oy:n toteuttamasta kilpailunrajoituksesta.

Oulun Kiinteistötieto Oy ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy

275. Suomen Kiinteistöhallinta Oy on Suomen Kiinteistöhallinta -konsernin emoyhtiö. Suomen Kiinteistöhallinta Oy omistaa kokonaisuudessaan Oulun Kiinteistötieto Oy:n osakekannan, joka omistaa isännöintipalveluita tarjoavat Kiinteistö-Tahkola Oy:t (kohta 33). Kyseiset yhtiöt kuuluivat 24.3.2017 lähtien samaan taloudelliseen kokonaisuuteen, jossa Suomen Kiinteistöhallinta Oy käytti tosiasiallisesti ratkaisevaa vaikutusvaltaa tytäryhtiöissään omistussuuden perusteella. Lisäksi sekä Suomen Kiinteistöhallinta Oy:n että Oulun Kiinteistötieto Oy:n edustaja A toimi Isännöintiliiton hallituksessa koko tarkastellun ajanjakson⁴⁷⁴ ja osallistui kilpailua rajoittavan kokonaisu suunnitelman muodostaneisiin menettelyihin edellä jaksoissa 8.4.2 ja 8.7.2 yksilöidysti. Näin ollen Suomen Kiinteistöhallinta Oy ja Oulun Kiinteistötieto Oy kuuluvat samaan taloudelliseen kokonaisuuteen ja ovat yhdessä vas-

⁴⁷⁰ Asia C-408/12 P YKK Corporation ym. v. komissio, kohta 65.

⁴⁷¹ Asia C-279/98 P Cascades SA v. komissio, kohta 77.

⁴⁷² Colliers International Finland Group Oy tytäryhtiöineen siirtyi Colliers International Finland Holdings Oy:n omistukseen ja osaksi Colliers International -konsernia 3.1.2018, eli Arenna Oy:n toteuttaman kilpailunrajoituksen jälkeen. Colliers International Finland Holdings Oy ei ole vastuussa ennen yrityskauppaa tehdystä rikkomuksesta, vaan vastuussa rikkomuksesta on Colliers International Finland Group Oy ja sen kanssa samaan taloudelliseen kokonaisuuteen kuuluneet oikeushenkilöt (ks. asia C-516/15 P Akzo Nobel NV ym. v. komissio, kohta 57 ja asia C-279/98 P Cascades SA v. komissio, kohdat 77–79).

⁴⁷³ Ks. kohdat 260–256.

⁴⁷⁴ Ks. kohta 33.

tuussa niiden toteuttamasta kilpailunrajoituksesta. Suomen Kiinteistöhallinta Oy on kuitenkin vastuussa rajoituksesta vasta siitä ajankohdasta lähtien, kun Suomen Kiinteistöhallinta Oy hankki omistukseensa Oulun Kiinteistötieto Oy:n tytäryhtiöineen, eli 24.3.2017 lähtien.

Realia Services Oy, Realia Group Oy ja Realia Holding Oy

276. Tarkasteltuna ajanjaksona Realia Group -konsernilla oli kaksi eri emoyhtiötä. Konsernin emoyhtiönä toimi 30.6.2016 saakka vanha Realia Holding Oy, joka omisti kokonaisuudessaan suoraan Realia Group Oy:n ja tämän kautta Realia Services Oy:n aiemman emoyhtiön Realia Management Oy:n ja Realia Services Oy:n. Nämä yhtiöt kuuluivat siten 30.6.2016 saakka samaan taloudelliseen kokonaisuuteen, jossa vanha Realia Holding Oy käytti tosiasiallisesti ratkaisevaa vaikutusvaltaa Realia Group Oy:n toimintaan ja tämän kautta myös välillisesti Realia Management Oy:n ja Realia Services Oy:n toimintaan.
277. Realia Holding Oy:n (silloin APMH Finland Oy) kokonaisuudessaan omistama tytäryhtiö APMB Finland Oy osti vanhan Realia Holding Oy:n kaikki osakkeet 30.6.2016. Mainitusta ajankohdasta lähtien Realia Holding Oy toimi Realia Group -konsernin emoyhtiönä sekä omisti kokonaisuudessaan APMB Finland Oy:n kautta vanhan Realia Holding Oy:n, Realia Group Oy:n, Realia Management Oy:n ja Realia Services Oy:n. Yhtiöt kuuluivat siten 30.6.2016 lähtien samaan taloudelliseen kokonaisuuteen, jossa Realia Holding Oy käytti tosiasiallisesti ratkaisevaa vaikutusvaltaa vanhaan Realia Holding Oy:öön ja tämän kautta myös välillisesti Realia Group Oy:n, Realia Management Oy:n ja Realia Services Oy:n toimintaan.
278. Kuten edellä on todettu, ovat vanha Realia Holding Oy ja APMB Finland Oy lakanneet olemasta erillisinä oikeushenkilöinä, ja vastuu niiden rikkomuksesta on siirtynyt Realia Group Oy:lle. Niin ikään Realia Management Oy on lakannut olemasta erillisenä oikeushenkilönä, ja vastuu sen rikkomuksesta on siirtynyt Realia Services Oy:lle.⁴⁷⁵
279. Edellä todetun perusteella Realia Services Oy, Realia Group Oy ja Realia Holding Oy kuuluvat samaan taloudelliseen kokonaisuuteen ja ovat yhdessä vastuussa Realia Services Oy:n toteuttamasta kilpailunrajoituksesta. Realia Holding Oy on kuitenkin vastuussa rajoituksesta vasta siitä ajankohdasta lähtien, kun Realia Holding Oy hankki omistukseensa vanhan Realia Holding Oy:n tytäryhtiöineen, eli 30.6.2016 lähtien.

REIM Hämeenlinna Oy ja REIM Group Oy Ltd

280. REIM Group Oy Ltd omisti tarkasteltuna ajanjaksona REIM Hämeenlinna Oy:n koko osakekannan. Yhtiöt kuuluivat siten samaan taloudelliseen kokonaisuuteen, jossa REIM Group Oy Ltd käytti tosiasiallisesti ratkaisevaa

⁴⁷⁵ Ks. kohdat 263–266.

vaikutusvaltaa REIM Hämeenlinna Oy:ssä omistusosuuden perusteella. Lisäksi sekä REIM Group Oy Ltd:n että REIM Hämeenlinna Oy:n vastuuhenkilöt toimivat Isännöintiliiton hallituksessa koko tarkastellun ajanjakson⁴⁷⁶, ja REIM Group Oy Ltd:n edustaja B osallistui kilpailua rajoittavan kokonais-suunnitelman muodostaneisiin menettelyihin edellä jaksoissa 8.4.2 ja 8.7.2. Näin ollen REIM Group Oy Ltd ja REIM Hämeenlinna Oy kuuluvat samaan taloudelliseen kokonaisuuteen ja ovat yhdessä vastuussa niiden toteuttamasta kilpailunrajoituksesta.

9.4 Seuraamusmaksun määräämisen lähtökohta

281. Kilpailulain 13 §:n esitöiden mukaan lähtökohtana seuraamusmaksun määräämisessä on, että sillä tulee olla riittävä yleis- ja erityisestävä vaikutus.⁴⁷⁷ Tämä saavutetaan vain, jos seuraamusmaksun suuruus on sellainen, ettei kielletty kilpailun rajoittaminen ole rajoitukseen osallistuvilla elinkeinonharjoittajille kannattavaa. Kiinnijäämisestä seuraavan sanktion on oltava ankaraampi kuin rajoituksella saavutettava hyöty, jotta seuraamusmaksulla olisi ennaltaehkäisevä vaikutus. Pienet, saavutettuun hyötyyn nähden vähäiset sakkorangaistukset eivät toimi yleis- eivätkä erityisestävästi toivotulla tavalla.⁴⁷⁸ Riittävän suurella seuraamusmaksulla on siten kaksi tehtävää: seuraamusmaksu on kilpailunrajoitukseen syyllistyneelle elinkeinonharjoittajalle rangaistuksen luonteinen hallinto-oikeudellinen sanktio ja sen tulee tehokkaasti estää kilpailunrajoitukseen ryhtyminen, sen jatkaminen sekä uusiminen.
282. Seuraamusmaksun suuruus perustuu kokonaisarviointiin, ja sitä määrättäessä on otettava huomioon muun muassa rikkomuksen laatu, laajuus, moitittavuuden aste sekä rikkomuksen kesto aika.

9.5 Tarkasteltavana olevan menettelyn arviointi

9.5.1 Rikkomuksen laatu

283. Seuraamusmaksuesityksessä kuvatussa menettelyssä oli kyse selkeästi lain kiellon vastaisesta toiminnasta. Keskenään kilpailevien elinkeinonhar-

⁴⁷⁶ Ks. kohta 36.

⁴⁷⁷ HE 88/2010 vp, s. 58.

⁴⁷⁸ Asiaan on kiinnitetty huomiota jo kilpailulainsäädännön tarkistamistyöryhmän mietinnössä vuodelta 1991, s. 80 ja 81. Tämä käy ilmi myös Euroopan komission vuoden 1998 sakkosuuntaviivoista: Seuraamusmaksua määrättäessä on tarpeen ottaa huomioon muille talouden toimijoille ja erityisesti kuluttajille vahinkoa aiheuttaviin rikkomuksiin syyllistyneen yrityksen todellinen taloudellinen kapasiteetti ja määrättävä sakon määrä tasolle, joka on riittävän ennaltaehkäisevä (Suuntaviivat asetuksen n:o 17/15 artiklan 2 kohdan ja perustamissopimuksen 65 artiklan 5 kohdan mukaisesti määrättävien sakkojen laskennassa, EYVL 98/C 9/03, s. 3).

joittajien välisen hintayhteistyön on katsottu kuuluvan luonteensa ja vaikutuksensa puolesta kaikkein vakaviimpiin kilpailunrajoituksiin.⁴⁷⁹ Kyse on kilpailunrajoituksesta, joka on ollut jo pitkään laissa kielletty.

284. Rikkomuksessa keskeisessä roolissa oli merkittävää osaa Suomen isännöintitoimialalla toimivia elinkeinonharjoittajia valtakunnallisesti edustanut Isännöintiliitto sekä sen hallituksessa edustettuina olleita isännöintiyhtiöitä. Asianosaisten tarkoituksena oli sopia isännöintipalveluiden hinnankorotuksista ja hinnoittelun yhdenmukaistamisesta. Keskinäisen hintojen vahvistamisen lisäksi asianosaisten tavoitteena oli kielletyin hintasuosituksin vaikuttaa koko Suomen isännöintitoimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien hinnoitteluun. Menettelyn vakavuutta korostaa näyttö asianosaisten subjektiivisesta pyrkimyksestä kilpailun rajoittamiseen.
285. Horisontaalisen hintojen vahvistamisen on katsottu ilmentävän jo itsessään riittävää vahingollisuutta kilpailulle ja olevan siten tarkoitukseltaan kilpailua rajoittavia ilman, että niiden kiellettävyys edellyttäisi niistä aiheutuvien kilpailunvastaisten vaikutusten todentamista.⁴⁸⁰
286. Kokonaisuutena arvioiden asianosaisten rikkomuksessa on kyse laadultaan erittäin vakavasta kilpailunrajoituksesta. Yksittäisten asianosaisten rikkomisen vakavuutta arvioidaan jäljempänä jaksossa 9.6.⁴⁸¹

9.5.2 Rikkomuksen laajuus

287. Kotimaisessa oikeuskäytännössä on vakiintuneesti arvioitu rikkomuksen maantieteellistä laajuutta erityisesti sen mukaan, onko kyseessä valtakunnallinen vai alueellinen rikkomus.⁴⁸² Maantieteellisen laajuuden lisäksi tulee arvioida rikkomuksen taloudellista laajuutta, jolloin tarkastellaan esimerkiksi rikkomuksen kohteena olevien markkinoiden kokoa ja niiltä rikkomuksesta vastuussa oleville elinkeinonharjoittajille kertynyttä liikevaihtoa.⁴⁸³
288. Seuraamusmaksuesityksen kohteena oleva menettely kattoi koko Suomen. Vaikka isännöintipalveluita hankitaan pääasiassa paikallisesti ja yksittäisen toimialalla toimivan elinkeinonharjoittajan toiminta-alue saattaa olla kapea, valtakunnallisen toimialajärjestön piirissä toteutettu menettely ulottui paikallisia markkinoita laajemmalle alueelle. Liitto ja osa isännöintiyhtiöistä toimivat valtakunnallisesti. Asianosaisten tavoitteena oli vaikuttaa isännöintitoimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien keskinäiseen hintakilpailuun koko Suomen alueella.

⁴⁷⁹ Asia C-172/14, *ING Pensii – Societate de Administrare a unui Fond de Pensii Administrat Privat SA v. Consiliul Concurenței*, kohta 32, yhdistetyt asiat T-374/94 ym. *European Night Services ym. v. komissio*, kohta 136, asia C-286/13 P, *Dole Food Company Inc. ja Dole Fresh Food Europe v. komissio*, kohdat 113–115, HE 11/2004 vp, s. 32.

⁴⁸⁰ Asia C-67/13 P, *Groupement des cartes bancaires v. komissio*, kohdat 49–51, 57 ja 58.

⁴⁸¹ Vrt. asia C-99/17 P *Infineon Technologies AG v. komissio*, kohta 196 ja KHO:2019:98, kohta 1352.

⁴⁸² Ks. esim. KHO 2009:83, kohdat 1233–1235.

⁴⁸³ Ks. esim. asia C-510/06 P *Archer Daniels Midland Co. v. komissio*, kohta 74.

289. Rikkomuksen taloudellista laajuutta tarkasteltaessa on kiinnitettävä huomiota rikkomuksen kohteena olleiden isännöintimarkkinoiden kokoon ja siihen liikevaihdon määrään, joka on kertynyt kilpailunvastaiseen menettelyyn osallistuneille elinkeinonharjoittajille. Tarkastelun kohteena olevassa menettelyssä oli mukana isännöintialan suurimpia toimijoita.⁴⁸⁴ Asianosaisille isännöintipalveluista kertyneen liikevaihdon määrä esitetään jaksossa 9.6. Lisäksi Isännöintiliitto edusti vuonna 2017 noin kahta kolmasosaa Suomen isännöintitoimialasta.⁴⁸⁵
290. Rikkomus kattoi siten koko Suomen alueen ja oli myös taloudellisesti merkittävä.

9.5.3 Moitittavuuden aste

291. Rikkomuksen moitittavuuden astetta voivat kuvastaa esimerkiksi elinkeinonharjoittajan osallisuuden luonne rikkomuksessa, rikkomuksen uusiminen, mahdolliset toimenpiteet rikkomuksen lopettamiseksi, rikkomuksen vahingollisuus yhteiskunnalle ja rikkomuksella saavutettu hyöty.⁴⁸⁶ Osallisuuden luonnetta kuvaa muun muassa elinkeinonharjoittajan johtajuus tai aloitteellisuus kartellissa. Huomiota kiinnitetään myös kartellissa toimimisen aktiivisuuteen, liittymisen omaehtoisuuteen ja muiden painostamiseen.⁴⁸⁷
292. Kotimaisessa oikeuskäytännössä on kiinnitetty huomiota myös siihen, onko elinkeinonharjoittajalla markkinavoimaa ja siitä seuraavaa todellista mahdollisuutta vaikuttaa olennaisesti markkinoiden toimivuuteen ja muiden yhtiöiden asemaan.⁴⁸⁸
293. Unionin vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kilpailunvastaisen menettelyn vaikutukset eivät ole ratkaiseva peruste arvioitaessa seuraamusmaksun asianmukaista määrää. Kun kyse on vakavasta kilpailunrajoituksesta, seuraamusmaksun määrän arvioinnissa tulee vaikutusten sijaan kiinnittää ensisijaisesti huomiota menettelyn luonteeseen.⁴⁸⁹ Saavutettua hyötyä ei voida pitää edellytyksenä seuraamusmaksun määräämiselle eikä seuraamusmaksun määrittämisen lähtökohtana, vaan enintään yhtenä tekijänä,

⁴⁸⁴ Liite A.9 Listaus kiinteistöjen isännöinti -toimialalla toimivista yhtiöistä liikevaihdon mukaan vuodelta 2017, s. 1.

⁴⁸⁵ Liite A.4 Kuvakaappaus Isännöintiliiton verkkosivuilta, tilanne 28.6.2017 (noudeutu 21.12.2020). Isännöintiliiton mukaan "Isännöintiliittoon [kuului vuonna 2017] yli 500 jäsenyritystä ja 22 paikallisyhdistystä, joiden kautta liittoon kuuluu yli 2/3 Suomen isännöinnistä".

⁴⁸⁶ HE 88/2010 vp, s. 58.

⁴⁸⁷ KHO 2009:83, kohdat 1202, 1217 ja 1262.

⁴⁸⁸ KHO 2009:83, kohta 1202.

⁴⁸⁹ Ks. esim. asia T-90/11 *ONP ym. v. komissio*, kohta 371, asia T-138/07 *Schindler Holding ym. v. komissio*, kohta 222, asia C-194/99 P *Thyssen Stahl v. komissio*, kohta 118 ja asia C-408/12 P *YKK Corporation ym. v. komissio*, kohdat 24–30. Ks. myös komission päätös 5.12.2001 asiassa IV/37.614/F3 PO *Interbrew ja Alken-Maes*, alaviite 274, jossa komissio on viitaten julkisasiamies Mischon ratkaisuehdotukseen asiassa C-283/98 P *Mo och Domsjö AB v. komissio*, todennut, että markkinoihin kohdistuvalla vaikutuksella on sakkojen suuruutta määritettäessä olennaista merkitystä vain silloin, kun kyseessä ovat sopimukset, jotka eivät rajoita kilpailua luonteensa perusteella ja jotka eivät siis riko EY:n perustamissopimuksen 81 artiklan 1 kohtaa muutoin kuin käytännön vaikutustensa osalta.

joka on mahdollista ottaa huomioon kilpailusääntöjen rikkomisen vakavuutta määritettäessä.⁴⁹⁰ Tällöinkin saavutettu hyötyä on pidetty seuraamusmaksua korottavana seikkana.⁴⁹¹ Sama on vahvistettu kotimaisessa oikeuskäytännössä. Korkein hallinto-oikeus on asfalttikartellia koskevassa päätöksessään todennut, ettei kartellista aiheutuneen vahingon määrän tai kartellista siihen osallistuneille aiheutuneen taloudellisen hyödyn selvittäminen ole edellytyksenä seuraamusmaksun määräämiselle. Sen sijaan mainitut seikat voivat korkeimman hallinto-oikeuden mukaan vaikuttaa määrätävän seuraamusmaksun suuruuteen.⁴⁹²

294. Seuraamusmaksun määrää arvioidessa on otettava huomioon, että kilpailunvastaiseen menettelyyn osallistuivat isännöintialan suurimmat valtakunnalliset toimijat. Kartellin osapuolilla oli myös Isännöintiliiton toiminnan välityksellä todellinen mahdollisuus vaikuttaa olennaisesti isännöintimarkkinoiden toimivuuteen ja siten vääristää hintojen muotoutumista kilpailun vastaisesti koko isännöintialalla.
295. Rikkomuksen moitittavuutta korostaa sen suunnitelmallisuus. Kartellin osapuolet pyrkivät suunnitelmallisesti rajoittamaan hintakilpailua koko Suomen isännöintimarkkinoilla. Isännöintiyhtiöt toteuttivat kilpailunvastaista kokonaissuunnitelmaa säännöllisesti Isännöintiliiton hallituksen toiminnan yhteydessä, ja käyttivät Isännöintiliittoa ja sen toimintaa hyväkseen kilpailunvastaisen tavoitteidensa saavuttamiseksi. Esimerkiksi Rooman työseminaarissa 9.5.2014 isännöintiyhtiöt keskustelivat Isännöintiliiton roolista ”*kannattavuuden tukijana*”,⁴⁹³ ja myöhemmin yhtiöt sisällyttivät myös Isännöintiliiton strategiaan tavoitteensa lisätä erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdostaan sekä tavoitteen viestiä kilpailunvastaisista tavoitteista isännöintitoimialalle.⁴⁹⁴ Suunnitelmallisuutta osoittaa lisäksi kilpailunvastaisen tiedotteiden julkaiseminen aina samoina ajankohtina ennen valtakunnallista toimialatapahtumaa ja toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien hinnankorotusprosessin aikana.⁴⁹⁵
296. Viraston näyttö osoittaa asianosaisten olleen myös tietoisia menettelyn mahdollisesta lainvastaisuudesta. Liiton hallitus keskusteli 25.6.2015 hintasuositusten mahdollisesta lainvastaisuudesta, ja IISOY:n edustaja A:n haluttiin varmistavan Isännöintiliiton edustaja A:lta, oliko liiton tiedottaminen isännöintipalveluiden hinnoittelusta lain mukaista. Keskustellessaan KKV:n

⁴⁹⁰ Ks. esim. asiat T-241/01 SAS v. *komissio*, kohdat 146–147 ja 149, asia T-110/07 *Siemens AG v. komissio*, kohdat 285–287 ja asia T-195/06 *Solvay Solexis v. komissio*, kohta 197.

⁴⁹¹ Asia T-195/06 *Solvay Solexis v. komissio*, kohta 205.

⁴⁹² KHO 2009:83, kohta 1174. Näin myös KHO 14.6.2013 T 1993, s. 42. Myös asiassa KHO 2013:8 vaikutusten syntymistä arvioitiin siinä tarkoituksessa, olisiko niillä seuraamusmaksuja korottavaa merkitystä – ja kun vaikutukset katsottiin todennäköisesti verraten rajoitetuiksi, sille ei kuitenkaan annettu seuraamusmaksua alentavaa merkitystä. Ks. myös HE 88/2010 vp, s. 59.

⁴⁹³ Kohdat 44–48 ja 161–163.

⁴⁹⁴ Jakso 7.3.1 ja kohdat 164–167.

⁴⁹⁵ Ks. kohdat 196 ja 220.

Suomen Leipuriliitto ry:lle esittämästä seuraamusmaksusta koskien kyseisen yhteenliittymän antamia hintasuosituksia⁴⁹⁶ Isännöintiliiton edustaja A totesi IISOY:n edustaja A:lle olevan ”hyvä, että tällaisella toiminnalla on vaikutusta ja siksi meidän pitääkin sitä jatkaa.” Tästä keskustelusta huolimatta isännöintiyhtiöt jatkoivat kokouksessaan 1.9.2015 kilpailunvastaista yhteistyötään.⁴⁹⁷ Liitto oli myös aiemmassa sisäisessä viestinnässään todennut, että ”tarkkana pitää olla myös kilpailulainsäädännön kanssa, koskien hintaviestintää”.⁴⁹⁸

297. Rikkomuksen moitittavuuden astetta arvioitaessa on lisäksi otettava huomioon, että isännöintiyhtiöt katsoivat hinnankorotuksista sopimisen, hinnoittelun yhdenmukaistamisen sekä niistä toimialalle tiedottamisen keinoiksi parantaa kannattavuuttaan.⁴⁹⁹ Isännöintiyhtiöiden nimenomainen tavoite oli siten hyötyä taloudellisesti kilpailunvastaista menettelyllä. Menettely kohdistui isännöintipalveluiden hintoihin, ja oli siten suoraan isännöintiyhtiöiden etujen mukaista.
298. Kokonaisuutena arvioiden asianosaisten rikkomusta on pidettävä moitittavana. Asianosaisten osallisuuden luonnetta arvioidaan jäljempänä jaksossa 9.6.

9.5.4 Rikkomuksen kesto

299. Esillä olevassa asiassa on kyse yhdestä yhtenäisestä rikkomuksesta, joka alkoi viimeistään 9.5.2014 ja jatkui keskeytyksettä 4.4.2017 asti. Rikkomus kesti siten lähes kolme vuotta.

9.5.5 Yhteenveto

300. Esillä olevassa asiassa on kyse erittäin vakavasta, valtakunnallisesta ja moitittavasta lähes kolme vuotta kestäneestä kilpailulain 5 §:n vastaisesta kilpailunrajoituksesta, jolla asianosaiset pyrkivät saavuttamaan taloudellista hyötyä itselleen. Asianosaisille on siten määrättävä seuraamusmaksut, joilla on riittävä erityis- ja yleisestävä vaikutus.

9.6 Seuraamusmaksun määrä

301. Rikkomisen vakavuuden ja seuraamusmaksun suuruuden arvioinnissa on kyse kokonaisharkinnasta kussakin yksittäistapauksessa.⁵⁰⁰ Seuraamusmaksu saa olla enintään 10 prosenttia kunkin kilpailunrajoitukseen osallistuneen elinkeinonharjoittajan liikevaihdosta siltä vuodelta, jolloin elinkeinonharjoittaja viimeksi osallistui rikkomukseen.

⁴⁹⁶ KKV Dnro 831/14.00.00/2010.

⁴⁹⁷ Kohdat 81–84.

⁴⁹⁸ Liite C.11 Sähköpostikirjeenvaihtoa 22.3.2013 (Liitto), s. 2–3.

⁴⁹⁹ Ks. esim. kohdat 42–46, 53–54, 67, 71–72, 75, 78, 97 ja 118.

⁵⁰⁰ KHO:2019:98, kohta 1352.

302. Seuraamusmaksun enimmäismäärää määrittäessä otetaan huomioon se taloudellinen kokonaisuus, johon kilpailunrajoitukseen osallistuva elinkeinonharjoittaja kuuluu. Jos seuraamusmaksua on esitetty rikkomukseen osallistuneelle tytäryhtiölle ja 12 §:n 1 momentin perustelujen mukaisessa tilanteessa myös emoyhtiölle, 10 prosentin enimmäismäärä lasketaan konsernin maailmanlaajuisesta liikevaihdosta.⁵⁰¹
303. Laissa asetettu 10 prosentin enimmäismäärä ei muodosta asteikkoa, jonka sisällä arviointi laissa asetettujen kriteerien nojalla tehtäisiin, vaan se toimii ainoastaan maksun enimmäismäärää rajoittavana leikkurina. Tämän ylärajan tarkoituksena on estää se, ettei elinkeinonharjoittajille tai niiden yhteensuostumille määrätä sellaisia seuraamusmaksuja, joita niiden ei voida olettaa pystyvän maksamaan. Liikevaihtoon perustuvalla enimmäismäärällä on siten erillinen ja kilpailunrajoituksen laatuun, laajuuteen ja kestoaikaan nähden itsenäinen tavoite.⁵⁰² Leikkuria on sovellettu esimerkiksi niin sanotussa asfalttikartelliasiaissa, jossa on vahvistettu, että seuraamusmaksun kokonaisarviointi on enimmäismäärän soveltamisesta erillinen asia.⁵⁰³
304. KKV esittää, että markkinaoikeus määrää asianosaisille jäljempänä yksilöidyt seuraamusmaksut.

9.6.1 Colliers International Finland Group Oy ja Realia Services Oy

305. Colliers International Finland Group Oy ja Arenna Oy kuuluivat koko tarkastellun ajanjakson samaan taloudelliseen kokonaisuuteen ja ovat yhdessä vastuussa Arenna Oy:n toteuttamasta kilpailunrajoituksesta. Ottaen huomioon sen, että Arenna Oy on lakannut olemasta erillinen oikeushenkilö sen sulaututtua Realia Services Oy:öön, Colliers International Finland Group Oy ja Realia Services Oy ovat yhdessä vastuussa Arenna Oy:n toteuttamasta kilpailunrajoituksesta.⁵⁰⁴
306. Ovenian vastuuhenkilöistä Isännöintiliiton hallituksessa toimivat tarkastellulla ajanjaksolla Ovenian työntekijä A hallituksen jäsenenä 18.10.2014–15.12.2017 ja Arennan työntekijä B varajäsenenä 11.9.2013–18.10.2014 ja

⁵⁰¹ HE 88/2010 vp, s. 59.

⁵⁰² KHO 14.6.2013, dnro 277/2/10 T 1993, s. 46.

⁵⁰³ Ks. KHO 2009:83, kohdat 1218–1219, jossa todetaan mm. ”(1218) Kilpailuvirasto esittää Valtatielle määrättäväksi 12 700 000 euron seuraamusmaksun. Valtatien kilpailunrajoituksen laatu, laajuus ja kesto aika huomioon ottaen Valtatielle olisi määrättävä Kilpailuviraston esityksen mukainen seuraamusmaksu. Kilpailunrajoituslain 8 §:n 2 momentin mukaan seuraamusmaksu saa kuitenkin olla enintään 10 prosenttia kilpailunrajoitukseen osallistuvan elinkeinonharjoittajan edellisen vuoden liikevaihdosta. Valtatien liikevaihto markkinaoikeuden päätöstä edeltävänä vuonna 2006 on ollut noin 48 100 000 euroa. Valtatielle määrättävän seuraamusmaksun enimmäismääränä on siten pidettävä 4 810 000 euroa. (1219) Kun otetaan huomioon edellä ilmenevä kilpailunrajoituksen laatu, laajuus ja kesto aika sekä kartellin vahingollisuus, korkein hallinto-oikeus katsoo, että Valtatielle eli nykyisin VLT Trading Oy:lle on määrättävä 4 800 000 euron seuraamusmaksu.”

⁵⁰⁴ Ks. tarkemmin jaksot 9.2 ja 9.3.

hallituksen jäsenenä 15.12.2016–6.9.2017.⁵⁰⁵ Ovenian työntekijä A oli toimikautensa aikana läsnä valtaosassa kohdassa 233 yksilöidyistä tapaamisista.

307. Ovenian työntekijä A valittiin Isännöintiliiton hallitukseen 18.10.2014. Hän osallistui ensimmäiseen kilpailunvastaiseen tapaamiseen 22.10.2014, jolloin hän sai tiedon liiton tiedottamisen tavoitteista sekä muista kilpailunrajoitukseen osallistuneista elinkeinonharjoittajista. Ovenian työntekijä A sai tiedon ensimmäisestä kilpailunvastaisesta aloitteesta 28.11.2014.⁵⁰⁶
308. Kokonaisuutena arvioiden ja ottaen huomioon edellä kohdissa 230–239 todettu Ovenia tuli viimeistään 28.11.2014 tietoiseksi samaan päämäärään pyrkineiden elinkeinonharjoittajien suunnittelemasta tai toteuttamasta kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään pystyi ennakoimaan sen ja oli valmis hyväksymään siihen liittyvän riskin. Viraston näytön perusteella Ovenia ei irtisanoutunut menettelystä ennen Isännöintiliiton hallituksen kokousta 4.4.2017.⁵⁰⁷ Ovenia osallistui siten rikkomukseen 28.11.2014–4.4.2017 eli lähes kahden ja puolen vuoden ajan.
309. Kilpailunrikkomuksen laatua, laajuutta, moitittavuuden astetta ja kestoa on tarkemmin kuvattu edellä jaksoissa 8.8 ja 9.5. Ovenian rikkomisen vakavuuden ja yhtiölle esitettävän seuraamusmaksun arvioinnissa virasto on lisäksi ottanut huomioon erityisesti seuraavat seikat.
310. Ovenian työntekijä A oli osapuolena useissa kilpailunvastaisissa aloitteissa hiljaisesti hyväksyneenä osapuolena.⁵⁰⁸ Ovenian työntekijä A oli myös osallinen yhdessä useamman asianosaisten välisessä suorassa kilpailunvastaisessa yhteydenpidossa.⁵⁰⁹ Tämän lisäksi Ovenian työntekijä A hyödynsi asianosaisten laatimia hintasuosituksia Ovenian liiketoiminnassa,⁵¹⁰ totesi Isännöintiliitolle nimenomaisesti, ettei Ovenia kilpaile hinnalla,⁵¹¹ ja hyväksyi Isännöintiliiton kanssa yhteistyössä tehdyn Ovenian julkaiseman tiedotteen, jonka mukaan isännöintipalveluiden tarjoajaa ei tulisi kilpailuttaa hinnan perusteella ja toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien tulisi korottaa hintojaan.⁵¹²
311. Viraston näyttö osoittaa, että Ovenia osallistui vakavaan, suunnitelmalliseen ja tarkoitukseen perustuvaan kilpailurikkomukseen, jonka tavoitteena oli rajoittaa isännöintiyhtiöiden keskinäistä hintakilpailua ja nostaa koko Suomen isännöintitoimialan hintatasoa. Osallistumisensa aikana Ovenia

⁵⁰⁵ Ks. tarkemmin kohdat 29–30.

⁵⁰⁶ Kohdat 66, 71–73, 171 ja 182.

⁵⁰⁷ Kohta 251, liite B.32 Hallituksen kokous 2/2017.

⁵⁰⁸ Kohdat 71–73, 108–110 ja 114–115.

⁵⁰⁹ Kohdat 89–91.

⁵¹⁰ Kohdat 73, 87 ja alaviite 148.

⁵¹¹ Kohta 88.

⁵¹² Kohdat 94–95.

osallistui aktiivisesti lähes kaikkiin keskeisiin kilpailurikkomuksen suunnittelua, toteuttamista ja toimeenpanoa koskeviin kokouksiin. Ovenia osallistui myös muutamiin tapaamisten ulkopuolisiin kilpailunvastaisiin yhteydenpitöihin. Ovenia myös oli tietoinen lähes kaikista tapaamisten ulkopuolella toteutetuista kilpailunvastaisista aloitteista.

312. Ovenia oli tietoinen muiden elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käytäytymisestä ja myötävaikutti yhteisen kilpailunvastaisen päämäärän tavoittelemiseen. Ottaen huomioon edellä jaksossa 9.2 seuraannosta ja jaksossa 9.3 emoyhtiön vastuusta lausuttu ovat Realia Services Oy ja Colliers International Finland Group Oy siten yhdessä vastuussa kilpailunrajoituksesta kokonaisuudessaan ajalta 28.11.2014–4.4.2017.
313. Arenna Oy myytiin Realia Management Oy:lle 5.7.2018. Mainitusta ajankohdasta lähtien Arenna Oy ja Colliers International Finland Group Oy eivät siten enää kuuluneet samaan taloudelliseen kokonaisuuteen. Näin ollen kilpailulain 13 §:n mukaista lakisääteistä 10 prosentin enimmäismäärää tulevaisuudessa soveltaa näiden seuraamusmaksuesityksen kohteiden osalta erikseen.⁵¹³
314. Ovenia Group -konsernin kokonaisliikevaihto vuodelta 2017 oli 45 003 879 euroa. Arenna Oy:n kokonaisliikevaihto vuodelta 2017 oli 13 919 808 euroa.
315. Arvioitaessa edellä todettua yhdessä jaksossa 9.3. todetun kanssa Ovenian rikkomuksen laatu, laajuus, moitittavuuden aste ja rikkomuksen kesto aika edellyttäisivät laissa asetettua 10 prosentin enimmäistasoa suurempaa seuraamusmaksua. Esimerkiksi komission suuntaviivat asetuksen N:o 1/2003 23 artiklan 2 kohdan a alakohdan mukaisesti määrättävien sakkojen laskennasta⁵¹⁴ (jäljempänä ”sakkosuuntaviivat”) asettaisivat Ovenialle määrättävän sakon perusmäärän 5 093 810–7 590 775 euroon, kun käytetään 15–20 prosentin osuutta myyntiarvosta ja 2,5 vuoden kesto 15–20 prosentin lisäsummalla.⁵¹⁵ Sakkosuuntaviivojen määrittämässä perusmäärässä ei vielä ole huomioitu raskauttavia tai lieventäviä seikkoja. Selvyyden vuoksi virasto toteaa, että myös EU:n neuvoston asetuksen (EY) N:o 1/2003 (jäljempänä ”asetus 1/2003”) 23 artiklan mukaan sakko on enintään 10 prosenttia kunkin rikkomiseen osallisen yrityksen tai yritysten yhteenliittymän osalta sen edellisen tilikauden liikevaihdosta.

⁵¹³ Vrt. yhdistetyt asiat T-71/03 *Tokai Carbon Co. Ltd ym. v. komissio*, kohdat 390–393.

⁵¹⁴ EUVL 2006 C 210/2, 1.9.2006.

⁵¹⁵ Komission sakkosuuntaviivojen kohtien 13 ja 21 mukaisesti sakon perusmäärässä huomioon otettava osuus myyntiarvosta on yleensä enintään 30 %:a viimeiseltä täydeltä vuodelta, jona elinkeinonharjoittaja osallistui rikkomiseen. Esimerkissä on sovellettu 15–20 %:n osuutta Arenna Oy:lle vuonna 2016 isännöintipalveluiden myynnistä kertyneestä liikevaihdosta, joka oli 9 987 862 euroa.

316. Ovenian menettelyyn ei liity viraston näkemyksen mukaan sellaisia komission sakkosuuntaviivoissa eriteltyjä lieventäviä tai raskauttavia seikkoja, joiden perusteella seuraamusmaksuun tulisi tehdä mukautuksia.⁵¹⁶
317. Jos laissa asetettua 10 prosentin enimmäismäärää ei otettaisi huomioon, KKV katsoo, että Ovenian rikkomuksen laatu, laajuus, moitittavuuden aste ja rikkomuksen kesto aika huomioiden Ovenialle tulisi määrätä erittäin vakavasta, valtakunnallisesta ja moitittavasta lähes kaksi ja puoli vuotta kestäneestä kilpailulain 5 §:n vastaisesta kilpailunrajoituksesta 5 093 000 euron seuraamusmaksu.
318. Kilpailu- ja kuluttajavirasto esittää, että markkinaoikeus määrää Realia Services Oy:lle ja Colliers International Finland Group Oy:lle 4 500 387 euron seuraamusmaksun, josta Colliers International Finland Group Oy ja Realia Services Oy vastaavat yhteisvastuullisesti 1 391 900 eurosta, ja tämän ylitävästä osasta vastaa yksin Colliers International Finland Group Oy.

9.6.2 Isännöinti Ilkka Saarinen Oy

319. IISOY:n edustaja A toimi Isännöintiliiton hallituksen varapuheenjohtajana ja puheenjohtajana sekä työvaliokunnan jäsenenä koko tarkastellun ajanjakson, ja oli siten keskeisesti mukana Isännöintiliiton toiminnassa ja sen ohjaamisessa.⁵¹⁷ IISOY:n edustaja A oli muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta läsnä kaikissa kohdassa 233 yksilöidyissä tapaamisissa.
320. IISOY:n edustaja A ei osallistunut Isännöintiliiton hallituksen kokoukseen 9.5.2014. IISOY:n edustaja A oli kuitenkin tietoinen siitä, että tapaamisessa käsiteltäisiin keinoja kasvattaa isännöintialalla toimivien elinkeinonharjoittajien ja isännöintiyhtiöiden kannattavuutta.⁵¹⁸ IISOY:n edustaja A sai myös viimeistään 20.5.2014 tietää Isännöintiliiton tiedottavan rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta ja kasvaneesta työmäärästä.⁵¹⁹ Liiton hallituksen tapauksessa 12.6.2014 IISOY:n edustaja A sai tiedon julkaistavasta tiedotteesta.⁵²⁰
321. Kokonaisuutena arvioiden ja ottaen huomioon edellä kohdissa 230–239 todettu IISOY tuli viimeistään 12.6.2014 tietoiseksi samaan päämäärään pyrkineiden elinkeinonharjoittajien suunnittelema tai toteuttamasta kilpailuvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään pystyi ennakoimaan sen ja oli valmis hyväksymään siihen liittyvän riskin. Viraston näytön perusteella

⁵¹⁶ Ks. sakkosuuntaviivojen kohdat 27–31.

⁵¹⁷ Ks. tarkemmin kohta 31.

⁵¹⁸ Kohdat 42 ja 233.

⁵¹⁹ Kohta 49, liite C.2 Sähköpostikirjeenvaihtoa 20.–21.5.2014 (Liitto, IISOY).

⁵²⁰ Kohta 58, liite B.7 Sähköposti 12.6.2014 ja kokousmateriaali ja liite B.8 Isännöintiliiton työntekijä B:n muistiinpanot 12.6.2014.

IISOY ei irtisanoutunut menettelystä ennen Isännöintiliiton hallituksen kokousta 4.4.2017.⁵²¹ IISOY osallistui siten rikkomukseen vajaan kolmen vuoden ajan.

322. Kilpailunrikkomuksen laatua, laajuutta, moitittavuuden astetta ja kestoa on tarkemmin kuvattu edellä jaksoissa 8.8 ja 9.5. IISOY:n rikkomisen vakavuuden ja yhtiölle esitettävän seuraamusmaksun arvioinnissa virasto on lisäksi ottanut huomioon erityisesti seuraavat seikat.
323. IISOY:n edustaja A oli osapuolena lukuisissa kilpailunvastaisissa aloitteissa sekä aloitteellisena että nimenomaisesti tai hiljaisesti hyväksyneenä osapuolena.⁵²² IISOY:n edustaja A oli myös osallinen lähes kaikissa asianosaisten välisissä tapaamisten ulkopuolisissa kilpailunvastaisissa yhteydenpidoissa.⁵²³ IISOY:n edustaja A esimerkiksi ehdotti liitolle hinnoittelun yhdenmukaistamista suosittavan artikkelin julkaisemista ja antoi tälle nimenomaisen hyväksyntänsä,⁵²⁴ oli tietoinen kokonaissuunnitelman mahdollisesta lainvastaisuudesta siihen kuitenkin enempää puuttumatta⁵²⁵ sekä kehotti liittoa tiedottamaan tarpeesta korottaa isännöintipalveluiden hintoja.⁵²⁶
324. Vaikka IISOY:n edustaja A ilmaisi asiakirjanäytön perusteella yksittäistapauksessa Isännöintiliiton henkilöstölle olevansa eri mieltä liiton 9.12.2014 julkaisemasta tiedotteesta,⁵²⁷ ilmaisua ei voida pitää sellaisena kaikkien osallistujien tietoon saatettuna julkisena irtisanoutumisena, jonka perusteella elinkeinonharjoittaja välttäisi vastuun osallisuudestaan tähän kokonaissuunnitelman osaan. Julkisena irtisanoutumisena ei voida myöskään pitää sitä, että IISOY:n edustaja A esitti yksittäisen, samaa tiedotetta koskevan kriittisen kommentin Isännöintiliiton hallituksen kokouksessa tiedotteen julkaisemisen jälkeen.⁵²⁸ Lisäksi on otettava huomioon, että tämän kriittisen kommentin jälkeen IISOY:n edustaja A jatkoi rikkomukseen osallistumista.
325. Viraston näyttö osoittaa, että IISOY osallistui vakavaan, suunnitelmalliseen ja tarkoitukseen perustuvaan kilpailurikkomukseen, jonka tavoitteena oli rajoittaa isännöintiyhtiöiden keskinäistä hintakilpailua ja nostaa koko Suomen isännöintitoimialan hintatasoa. IISOY osallistui aktiivisesti lähes kaikkiin

⁵²¹ Kohta 251, liite B.32 Hallituksen kokous 2/2017.

⁵²² Kohdat 49, 67–68, 71–72, 98–102, 108–110 sekä 114–115 ja 116.

⁵²³ Kohdat 89–91, 93 ja 98–102.

⁵²⁴ Kohdat 67–68.

⁵²⁵ Kohdat 7.3.2–82.

⁵²⁶ Kohta 100.

⁵²⁷ Kohta 71.

⁵²⁸ Liite E.2 Transkripti Turun Isännöintikeskus Oy:n edustaja A:n kuulemisesta, s. 15–16. Elinkeinonharjoittajan vähäinen osallisuus tiettyihin yhtenä kokonaisuutena arvioitavan kilpailunrajoituksen muodostaviin seikkoihin ei vaikuta rikkomisen toteennäyttämiseen kyseisen elinkeinonharjoittajan osalta, mutta voidaan ottaa huomioon seuraamusmaksun suuruutta määritettäessä. Ks. Yhdistetyt asiat C-204/00 ym. *Aalborg Portland A/S ym. v. komissio*, kohdat 85–86 oikeuskäytäntöviittauksineen. IISOY:n edustaja A:n menettely ei muuta IISOY:n vastuuta kokonaissuunnitelmasta, mutta tekijä otetaan huomioon seuraamusmaksun määrässä.

keskeisiin kilpailurikkomuksen suunnittelua, toteuttamista ja toimeenpanoa koskeviin kokouksiin sekä sähköpostikirjeenvaihtoihin. IISOY oli myös tietoinen lähes kaikista tapaamisten ulkopuolella toteutetuista kilpailunvastaisista aloitteista ja myös ehdotti niitä. IISOY:lla oli siten keskeinen rooli kilpailurikkomuksessa.

326. Kokonaisuutena arvioiden IISOY oli vajaan kolmen vuoden ajan tietoinen muiden elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä ja myötävaikutti yhteisen kilpailunvastaisen päämäärän tavoittelemiseen. IISOY on siten vastuussa kilpailunrajoituksesta kokonaisuudessaan ajalta 12.6.2014–4.4.2017.
327. IISOY:n kokonaisliikevaihto vuodelta 2017 oli 2 203 718 euroa.
328. Arvioitaessa edellä todettua yhdessä jaksossa 9.3. todetun kanssa IISOY:n rikkomuksen laatu, laajuus, moitittavuuden aste ja rikkomuksen kesto aika edellyttäisivät laissa asetettua 10 prosentin enimmäistasoa suurempaa seuraamusmaksua. Esimerkiksi komission sakkosuuntaviivat asettaisivat IISOY:lle määrättävän sakon perusmäärän [IISOY:n LS:] josta julkinen tieto 663 954–1 075 652] euroon, kun käytetään 15–20 prosentin osuutta myyntiarvosta ja 2,8 vuoden kesto 15–20 prosentin lisäsummalla.⁵²⁹ Sakkosuuntaviivojen määrittämässä perusmäärässä ei vielä ole huomioitu raskauttavia tai lieventäviä seikkoja. Selvyyden vuoksi virasto toteaa, että myös asetuksen 1/2003 23 artiklan mukaan sakko on enintään 10 prosenttia kunkin rikkomiseen osallisen yrityksen tai yritysten yhteenliittymän osalta sen edellisen tilikauden liikevaihdosta.
329. IISOY:lle määrättävän seuraamusmaksun määrää arvioidessaan virasto on ottanut lieventävinä seikkoina huomioon IISOY:n muita rikkomukseen osallistuneita isännöintiyhtiöitä pienemmän koon ja sen toiminnan paikallisuuden.⁵³⁰ Virasto ottaa huomioon myös sen, että IISOY:n edustaja A:n voidaan katsoa esittäneen kritiikkiä 9.12.2014 julkaistua tiedotetta ja siinä esitettyä hintasuositusta kohtaan.⁵³¹
330. Jos laissa asetettua 10 prosentin enimmäismäärää ei otettaisi huomioon, KKV katsoo, että IISOY:n rikkomuksen laatu, laajuus, moitittavuuden aste ja rikkomuksen kesto aika huomioiden IISOY:lle tulisi määrätä erittäin vakavasta, valtakunnallisesta ja moitittavasta vajaa kolme vuotta kestäneestä

⁵²⁹ Komission sakkosuuntaviivojen kohtien 13 ja 21 mukaisesti sakon perusmäärässä huomioon otettava osuus myyntiarvosta on yleensä enintään 30 %:a viimeiseltä täydeltä vuodelta, jona elinkeinonharjoittaja osallistui rikkomiseen. Esimerkissä on sovellettu 15–20 %:n osuutta IISOY:lle vuonna 2016 isännöintipalveluiden myynnistä kertyneestä liikevaihdosta, joka oli [IISOY:n LS:], josta julkinen tieto 1 164 831–1 415 332]. Luvut on esitetty vaihteluvälein IISOY:n liikesalaisuuden suojaamiseksi.

⁵³⁰ Kohta 31.

⁵³¹ kohdat 71 ja 324. Virasto korostaa, ettei tällaista yksittäisen kilpailunvastaisen toimenpiteen kritisointia voida pitää sellaisena julkisena irtisanoutumisena, jolla elinkeinonharjoittaja voisi osoittaa, ettei se osallistunut kilpailusääntöjen rikkomiseen. Virasto ottaa IISOY:n kritiikin 9.12.2014 julkaistua tiedotetta kohtaan huomioon IISOY:n vähäisenä osallisuutena kyseiseen yhtenä kokonaisuutena arvioitavan kilpailunrajoituksen osa-alueeseen (yhdistetyt asiat C-204/00 ym. *Aalborg Portland A/S ym. v. komissio*, kohdat 81–86).

kilpailulain 5 §:n vastaisesta kilpailunrajoituksesta 606 000 euron seuraamusmaksu. Tässä määrässä on huomioitu edellä yksilöidyt lieventävät seikat.

331. Kilpailu- ja kuluttajavirasto esittää, että markkinaoikeus määrää Isännöinti Ilkka Saarinen Oy:lle 220 371 euron seuraamusmaksun.

9.6.3 OP Koti Kainuu Oy

332. OPKK Kainuun edustaja A toimi Isännöintiliiton hallituksen varapuheenjohtajana ja työvaliokunnan jäsenenä 18.10.2014–6.9.2017 ja oli siten keskeisesti mukana Isännöintiliiton toiminnassa ja osallistui toiminnan ohjaamiseen.⁵³² OPKK Kainuun edustaja A oli toimikautensa aikana lähes poikkeuksetta läsnä kaikissa kohdassa 233 yksilöidyissä tapaamisissa.
333. OPKK Kainuun edustaja A ei ollut läsnä toimikautensa ensimmäisessä liiton hallituksen kokouksessa 22.10.2014. Viraston näytön perusteella OPKK Kainuun edustaja A sai tiedon ensimmäisestä kilpailunvastaisesta aloitteesta ja siihen osallisista 28.11.2014. OPKK Kainuun edustaja A ei irtisanoutunut tästä aloitteesta, minkä lisäksi hän viittasi sen perusteella julkaisutussa tiedotteessa esitettyihin perusteisiin perustellessaan OPKK Kainuun hinnankorotuksia yhtiön asiakkaille.⁵³³
334. Kokonaisuutena arvioiden ja ottaen huomioon edellä kohdissa 230–239 todettu OPKK Kainuu tuli viimeistään 28.11.2014 tietoiseksi samaan päämäärään pyrkineiden elinkeinonharjoittajien suunnittelemasta tai toteuttamasta kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään pystyi ennakoimaan sen ja oli valmis hyväksymään siihen liittyvän riskin. Viraston näytön perusteella OPKK Kainuu ei irtisanoutunut menettelystä ennen Isännöintiliiton hallituksen kokousta 4.4.2017.⁵³⁴ OPKK Kainuu osallistui siten rikkomukseen 28.11.2014–4.4.2017 eli lähes kahden ja puolen vuoden ajan.
335. Kilpailunrikkomuksen laatua, laajuutta, moitittavuuden astetta ja kestoja on tarkemmin kuvattu edellä jaksoissa 8.8 ja 9.5. OPKK-Kainuun rikkomisen vakavuuden ja yhtiölle esitettävän seuraamusmaksun arvioinnissa virasto on lisäksi ottanut huomioon erityisesti seuraavat seikat.
336. OPKK Kainuun edustaja A oli osapuolena lukuisissa kilpailunvastaisissa aloitteissa nimenomaisesti tai hiljaisesti hyväksyneenä osapuolena.⁵³⁵ OPKK Kainuun edustaja A oli myös osallinen lähes kaikissa asianosaisten

⁵³² Ks. tarkemmin kohta 32.

⁵³³ Kohdat 71–73. Ks. myös kohta 171.

⁵³⁴ Kohta 251, liite B.32 Hallituksen kokous 2/2017.

⁵³⁵ Kohdat 71–73, 98–102, 108–110 ja 114–115.

välisissä tapaamisten ulkopuolisissa kilpailunvastaisissa yhteydenpidoissa.⁵³⁶ Lisäksi OPKK Kainuun edustaja A hyödynsi asianosaisten laatimia hintasuosituksia OPKK Kainuun liiketoiminnassa.⁵³⁷

337. Viraston näyttö osoittaa, että OPKK Kainuu osallistui vakavaan, suunnitelmalliseen ja tarkoitukseen perustuvaan kilpailurikkomukseen, jonka tavoitteena oli rajoittaa isännöintiyhtiöiden keskinäistä hintakilpailua ja nostaa koko Suomen isännöintitoimialan hintatasoa. Osallistumisensa aikana OPKK Kainuu osallistui aktiivisesti lähes kaikkiin keskeisiin kilpailurikkomuksen suunnittelua, toteuttamista ja toimeenpanoa koskeviin kokouksiin sekä sähköpostikirjeenvaihtoihin. OPKK Kainuu oli myös tietoinen lähes kaikista tapaamisten ulkopuolella toteutetuista kilpailunvastaisista aloitteista ja ehdotti niitä toteutettavaksi. OPKK Kainuulla oli siten keskeinen rooli kilpailurikkomuksessa sen osallistumisensa aikana.
338. OPKK Kainuu oli tietoinen muiden elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä ja myötävaikutti yhteisen kilpailunvastaisen päämäärän tavoittelemiseen. OP-Kiinteistökeskus Kainuu Oy on siten vastuussa kilpailunrajoituksesta kokonaisuudessaan ajalta 28.11.2014–4.4.2017.
339. OPKK Kainuun kokonaisliikevaihto vuodelta 2017 oli 3 020 754 euroa.
340. Arvioitaessa edellä todettua yhdessä jaksossa 9.3. todetun kanssa OPKK Kainuun rikkomuksen laatu, laajuus, moitittavuuden aste ja rikkomuksen kesto aika edellyttäisivät laissa asetettua 10 prosentin enimmäistasoa suurempaa seuraamusmaksua. Esimerkiksi komission sakkosuuntaviivat asettaisivat OPKK Kainuulle määrättävän sakon perusmäärän **[OPKK Kainuun LS: [REDACTED] josta julkinen tieto 670 428–1 239 809]** euroon, kun käytetään 15–20 prosentin osuutta myyntiarvosta ja 2,4 vuoden kesto 15–20 prosentin lisäsummalla.⁵³⁸ Sakkosuuntaviivojen määrittämässä perusmäärässä ei vielä ole huomioitu raskauttavia tai lieventäviä seikkoja. Selvyyden vuoksi virasto toteaa, että myös asetuksen 1/2003 23 artiklan mukaan sakko on enintään 10 prosenttia kunkin rikkomiseen osallisen yrityksen tai yritysten yhteenliittymän osalta sen edellisen tilikauden liikevaihdosta.

⁵³⁶ Kohdat 89–91, 93 ja 98–102.

⁵³⁷ Kohta 73.

⁵³⁸ Komission sakkosuuntaviivojen kohtien 13 ja 21 mukaisesti sakon perusmäärässä huomioon otettava osuus myyntiarvosta on yleensä enintään 30 %:a viimeiseltä täydeltä vuodelta, jona elinkeinonharjoittaja osallistui rikkomiseen. Esimerkissä on sovellettu 15–20 %:n osuutta OPKK Kainuulle vuonna 2016 isännöintipalveluiden myynnistä kertyneestä liikevaihdosta, joka oli **[OPKK Kainuun LS: [REDACTED] josta julkinen tieto 1 314 565–1 631 327]** euroa. Luvut on esitetty vaihteluvälein OPKK Kainuun liikesalaisuuden suojaamiseksi.

341. OPKK Kainuulle määrättävän seuraamusmaksun suuruudessa virasto on ottanut lieventävinä seikkoina huomioon OPKK Kainuun muita rikkomukseen osallistuneita isännöintiyhtiöitä pienemmän koon ja sen toiminnan paikallisuuden.⁵³⁹
342. Jos laissa asetettua 10 prosentin enimmäismäärää ei otettaisi huomioon, KKV katsoo, että OPKK Kainuun rikkomuksen laatu, laajuus, moitittavuuden aste ja rikkomuksen kesto aika huomioiden OPKK Kainuulle tulisi määrätä erittäin vakavasta, valtakunnallisesta ja moitittavasta lähes kaksi ja puoli vuotta kestäneestä kilpailulain 5 §:n vastaisesta kilpailunrajoituksesta 726 000 euron seuraamusmaksu. Tässä määrässä on huomioitu edellä yksilöidyt lieventävät seikat.
343. Kilpailu- ja kuluttajavirasto esittää, että markkinaoikeus määrää OP Koti Kainuu Oy:lle 302 075 euron seuraamusmaksun.

9.6.4 Oulun Kiinteistötieto Oy ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy

344. Oulun Kiinteistötieto Oy ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy kuuluvat samaan taloudelliseen kokonaisuuteen ja ovat yhdessä vastuussa niiden toteuttamasta kilpailunrajoituksesta. Kiinteistötahkolan edustaja A toimi Isännöintiliiton hallituksen jäsenenä koko tarkastellun ajanjakson ja oli muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta läsnä kohdassa 233 yksilöidyissä tapaamisissa.⁵⁴⁰
345. Kiinteistötahkolan edustaja A osallistui Isännöintiliiton hallituksen tapaamiseen 9.5.2014. Kokonaisuutena arvioiden ja ottaen huomioon edellä kohdissa 230–239 todettu Kiinteistötahkola oli mainitusta ajankohdasta lähtien tietoinen samaan päämäärään pyrkineiden elinkeinonharjoittajien suunnittelelta tai toteuttamasta kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään pystyi ennakoimaan sen ja oli valmis hyväksymään siihen liittyvän riskin. Viraston näytön perusteella Kiinteistötahkola ei irtisanoutunut menettelystä ennen Isännöintiliiton hallituksen kokousta 4.4.2017.⁵⁴¹ Kiinteistötahkola osallistui siten rikkomukseen koko sen keston ajan.
346. Kilpailunrikkomuksen laatua, laajuutta, moitittavuuden astetta ja kesto on tarkemmin kuvattu edellä jaksoissa 8.8 ja 9.5. Kiinteistötahkolan rikkomisen vakavuuden ja yhtiölle esitettävän seuraamusmaksun arvioinnissa virasto on lisäksi ottanut huomioon erityisesti seuraavat seikat.
347. Kiinteistötahkolan edustaja A oli osapuolena useissa kilpailunvastaisissa aloitteissa nimenomaisesti tai hiljaisesti hyväksyneenä osapuolena.⁵⁴² Kiinteistötahkolan edustaja A esimerkiksi hyväksyi nimenomaisesti tiedotteen,

⁵³⁹ Kohta 32.

⁵⁴⁰ Ks. tarkemmin kohta 33.

⁵⁴¹ Kohta 251, liite B.32 Hallituksen kokous 2/2017.

⁵⁴² Kohdat 71–72, 108–110 sekä 114–115.

jonka mukaan isännöintipalveluihin kohdistui 10–20 prosentin hinnankorotuspaine ja kehotti lisäämään siihen maininnan lisääntyneistä työtehtävistä, ”joita ei ole saatu vietyä hintoihin”.⁵⁴³ Kiinteistötahkolan edustaja A myös hyödynsi asianosaisten laatimia hintasuosituksia Kiinteistötahkolan liiketoiminnassa.⁵⁴⁴ Lisäksi viraston näytön perusteella Kiinteistötahkolan edustaja A osallistui tapaamisten ulkopuoliseen yhteydenpitoon vaihtamalla Realian työntekijä B:n kanssa tietoja Kiinteistötahkolan ja Realia Services Oy:n tarakoista hinnankorotusprosentteista.⁵⁴⁵

348. Viraston näyttö osoittaa, että Kiinteistötahkola osallistui vakavaan, suunnitelmalliseen ja tarkoitukseen perustuvaan kilpailurikkomukseen, jonka tavoitteena oli rajoittaa isännöintiyhtiöiden keskinäistä hintakilpailua ja nostaa koko Suomen isännöintitoimialan hintatasoa. Kiinteistötahkola osallistui aktiivisesti lähes kaikkiin keskeisiin kilpailurikkomuksen suunnittelua, toteuttamista ja toimeenpanoa koskeviin kokouksiin. Kiinteistötahkola oli myös tietoinen lähes kaikista tapaamisten ulkopuolella toteutetuista kilpailunvastaisista aloitteista.
349. Kokonaisuutena arvioiden Kiinteistötahkola oli tietoinen muiden elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä ja myötävaikutti yhteisen kilpailunvastaisen päämäärän tavoittelemiseen. Oulun Kiinteistötieto Oy on siten vastuussa kilpailunrajoituksesta kokonaisuudessaan koko sen kestoajalta. Suomen Kiinteistöhallinta Oy on Oulun Kiinteistötieto Oy:n kanssa vastuussa rikkomuksesta 24.3.2017–4.4.2017.
350. Suomen Kiinteistöhallinta -konsernin kokonaisliikevaihto vuodelta 2017 oli 16 939 508 euroa.
351. Arvioitaessa edellä todettua yhdessä jaksossa 9.3. todetun kanssa Kiinteistötahkolan rikkomuksen laatu, laajuus, moitittavuuden aste ja rikkomuksen kesto aika edellyttäisivät laissa asetettua 10 prosentin enimmäistasoa suurempaa seuraamusmaksua. Esimerkiksi komission sakkosuuntaviivat asettaisivat Kiinteistötahkolalle määrättävän sakon perusmäärän 7 313 674–9 501 525 euroon, kun käytetään 15–20 prosentin osuutta myyntiarvosta ja 2,9 vuoden kesto 15–20 prosentin lisäsummalla.⁵⁴⁶ Sakkosuuntaviivojen määrittämässä perusmäärässä ei vielä ole huomioitu raskauttavia tai lieventäviä seikkoja. Selvytyden vuoksi virasto toteaa, että myös asetuksen 1/2003 23 artiklan mukaan sakko on enintään 10 prosenttia kunkin rikkomiseen osallisen yrityksen tai yritysten yhteenliittymän osalta sen edellisen tilikauden liikevaihdosta.

⁵⁴³ Kohdat 71–72.

⁵⁴⁴ Liite D.32 Sähköposti 7.12.2016 (Kiinteistötahkola).

⁵⁴⁵ Kohta 112.

⁵⁴⁶ Komission sakkosuuntaviivojen kohtien 13 ja 21 mukaisesti sakon perusmäärässä huomioon otettava osuus myyntiarvosta on yleensä enintään 30 %:a viimeiseltä täydeltä vuodelta, jona elinkeinonharjoittaja osallistui rikkomiseen. Esimerkissä on sovellettu 15–20 %:n osuutta Suomen Kiinteistöhallinta -konsernille vuonna 2016 isännöintipalveluiden myynnistä kertyneestä liikevaihdosta, joka oli 12 502 007 euroa.

352. Kiinteistötahkolan menettelyyn ei liity viraston näkemyksen mukaan sellaisia lieventäviä tai raskauttavia seikkoja, joiden perusteella seuraamusmaksuun tulisi tehdä mukautuksia.⁵⁴⁷
353. Jos laissa asetettua 10 prosentin enimmäismäärää ei otettaisi huomioon, KKV katsoo, että Kiinteistötahkolan rikkomuksen laatu, laajuus, moitittavuuden aste ja rikkomuksen kesto aika huomioiden Kiinteistötahkolalle tulisi määrätä erittäin vakavasta, valtakunnallisesta ja moitittavasta lähes kolme vuotta kestäneestä kilpailulain 5 §:n vastaisesta kilpailunrajoituksesta 7 313 000 euron seuraamusmaksu.
354. Kilpailu- ja kuluttajavirasto esittää, että markkinaoikeus määrää Oulun Kiinteistötieto Oy:lle ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy:lle 1 693 950 euron seuraamusmaksun, josta Suomen Kiinteistöhallinta Oy ja Oulun Kiinteistötieto Oy vastaavat yhteisvastuullisesti 82 632 eurosta, ja tämän ylittävistä osasta vastaa yksin Oulun Kiinteistötieto Oy.⁵⁴⁸

9.6.5 Realia Services Oy, Realia Group Oy ja Realia Holding Oy

355. Realia Services Oy, Realia Group Oy ja Realia Holding Oy kuuluivat tarkasteltuna ajanjaksona samaan taloudelliseen kokonaisuuteen ja ovat yhdessä vastuussa Realia Services Oy:n toteuttamasta kilpailunrajoituksesta.⁵⁴⁹
356. Realian vastuuhenkilöstä Isännöintiliiton hallituksessa toimi Realian työntekijä A jäsenenä 11.9.2013–16.9.2015 ja Realian työntekijä B jäsenenä 11.9.2013–18.10.2014 ja varapuheenjohtajana sekä työvaliokunnassa 18.10.2014 alkaen. Lisäksi Realia Services Oy:n työntekijöistä toimi hallituksen varajäsenenä Realian työntekijä C 11.9.2013–16.9.2015, Realian työntekijä D 18.10.2014–16.9.2015 ja Realian työntekijä E 16.9.2015–6.9.2017. Näistä Realian työntekijä B oli keskeisesti mukana Isännöintiliiton toiminnassa ja osallistui toiminnan ohjaamiseen.⁵⁵⁰ Realian työntekijä B oli toimikautensa aikana muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta läsnä kohdassa 233 yksilöidyissä tapaamisissa.
357. Realian työntekijä B osallistui Isännöintiliiton hallituksen tapaamiseen 9.5.2014. Kokonaisuutena arvioiden ja ottaen huomioon edellä kohdissa 230–239 todettu Realia oli mainitusta ajankohdasta lähtien tietoinen samaan päämäärään pyrkineiden elinkeinonharjoittajien suunnittelemasta tai toteuttamasta kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään pystyi enakoimaan sen ja oli valmis hyväksymään siihen liittyvän riskin. Viraston

⁵⁴⁷ Ks. sakkosuuntaviivojen kohdat 27–29.

⁵⁴⁸ Summa, josta Suomen Kiinteistöhallinta Oy on yhteisvastuussa, vastaa sitä osaa Kiinteistötahkolan rikkomuksesta, josta Suomen Kiinteistöhallinta Oy on vastuussa (ks. kohta 349).

⁵⁴⁹ Ks. tarkemmin jakso 9.3.

⁵⁵⁰ Ks. tarkemmin kohta 34.

näytön perusteella Realia ei irtisanoutunut menettelystä ennen Isännöintiliiton hallituksen kokousta 4.4.2017.⁵⁵¹ Realia osallistui siten rikkomukseen koko sen keston ajan.

358. Kilpailunrikkomuksen laatua, laajuutta, moitittavuuden astetta ja kestoa on tarkemmin kuvattu edellä jaksoissa 8.8 ja 9.5. Realian rikkomisen vakavuuden ja yhtiölle esitettävän seuraamusmaksun arvioinnissa virasto on lisäksi ottanut huomioon erityisesti seuraavat seikat.
359. Realian työntekijä B oli osapuolena lukuisissa kilpailunvastaisissa aloitteissa sekä aloitteellisena että nimenomaisesti tai hiljaisesti hyväksyneenä osapuolena.⁵⁵² Realian työntekijä B oli myös osallinen lähes kaikissa asianosaisten välisissä tapaamisten ulkopuolisissa kilpailunvastaisissa yhteydenpidoissa.⁵⁵³ Realian työntekijä B esimerkiksi kehotti Isännöintiliiton edustaja A:ta tiedottamaan isännöintipalveluihin kohdistuvasta hinnankorotuspaineesta⁵⁵⁴ ja vaihtoi tietoja Kiinteistötahkolan edustaja A:n kanssa Realia Services Oy:n ja Kiinteistötahkolan tarkoista hinnankorotusprosen-teista.⁵⁵⁵ Lisäksi Realian työntekijä E hyväksyi nimenomaisesti rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hinnoittelua koskevan tiedotteen sisällön ja myötävaikutti sen julkaisemiseen⁵⁵⁶ sekä oli tietoinen 9.12.2014 tiedotteen sisällöstä ja hyväksyi hiljaisesti sen julkaisemisen.⁵⁵⁷ Edelleen Realia Services Oy:n nimenomaisena tavoitteena oli löytää ”*isojen toimijoiden kanssa yhteinen menettelytapa*” rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen⁵⁵⁸ sekä korostaa Isännöintiliiton toiminnassa toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien kannattavuutta.⁵⁵⁹
360. Viraston näyttö osoittaa, että Realia osallistui vakavaan, suunnitelmalliseen ja tarkoitukseen perustuvaan kilpailurikkomukseen, jonka tavoitteena oli rajoittaa isännöintiyhtiöiden keskinäistä hintakilpailua ja nostaa koko Suomen isännöintitoimialan hintatasoa. Realia osallistui aktiivisesti lähes kaikkiin keskeisiin kilpailurikkomuksen suunnittelua, toteuttamista ja toimeenpanoa koskeviin kokouksiin sekä sähköpostikirjeenvaihtoihin. Realia oli myös tietoinen lähes kaikista tapaamisten ulkopuolella toteutetuista kilpailunvastaisista aloitteista ja ehdotti niitä. Realialla oli siten keskeinen rooli kilpailurikkomuksessa.

⁵⁵¹ Kohta 251, liite B.32 Hallituksen kokous 2/2017.

⁵⁵² Kohdat 57, 71–72 (Realian työntekijä B vastaanottajakentässä liite C.9.b Sähköpostikirjeenvaihtoa 28.–30.11.2014 (Liitto, Realia, Kiinteistötahkola, IISOY)), 96, 98–102, 108–110 ja 114–115.

⁵⁵³ Kohdat 89–91, 93, 98–102 ja 112.

⁵⁵⁴ Kohta 96.

⁵⁵⁵ Kohta 112.

⁵⁵⁶ Kohdat 59–60. Myös Realian työntekijä B oli tiedotteesta tietoinen (Liite C.4.b Sähköpostikirjeenvaihtoa 12.6.2014 (Realia)).

⁵⁵⁷ Kohdat 71–72, liite C.9.b Sähköpostikirjeenvaihtoa 28.–30.11.2014 (Liitto, Realia, Kiinteistötahkola, IISOY). Kommenttipyyntö oli alun perin lähetetty Realia Services Oy:n työntekijä E:lle, joka välitti sen eteenpäin muun muassa Realian työntekijä B:lle sekä Realian työntekijä C:lle.

⁵⁵⁸ Kohta 50, ks. myös kohdat 50, 57 ja 59.

⁵⁵⁹ Liite C.34 Sähköposti 6.5.2014 (Realia).

Dnro KKV/236/14.00.00/2017

JULKINEN

10.2.2021

361. Kokonaisuutena arvioiden Realia oli tietoinen muiden elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä ja myötävaikutti yhteisen kilpailunvastaisen päämäärän tavoittelemiseen. Ottaen huomioon edellä jaksossa 9.3 emoyhtiön vastuusta lausuttu ovat Realia Services Oy, Realia Group Oy siten yhdessä vastuussa kilpailunrajoituksesta kokonaisuudessaan koko sen kestoajalta. Realia Holding Oy on Realia Services Oy:n ja Realia Group Oy:n kanssa vastuussa kilpailunrajoituksesta kokonaisuudessaan 30.6.2016–4.4.2017.
362. Realia Group -konsernin kokonaisliikevaihto vuodelta 2017 oli 138 876 276 euroa.
363. Arvioitaessa edellä todettua yhdessä jaksossa 9.3. todetun kanssa Realian rikkomuksen laatu, laajuus, moitittavuuden aste ja rikkomuksen kesto aika edellyttäisivät laissa asetettua 10 prosentin enimmäistasoa suurempaa seuraamusmaksua. Esimerkiksi komission sakkosuuntaviivat asettaisivat Realialle määrättävän sakon perusmäärän 18 693 264–24 285 266 euroon, kun käytetään 15–20 prosentin osuutta myyntiarvosta ja 2,9 vuoden kesto 15–20 prosentin lisäsummalla.⁵⁶⁰ Sakkosuuntaviivojen määrittämässä perusmäärässä ei vielä ole huomioitu raskauttavia tai lieventäviä seikkoja. Selvytyksen vuoksi virasto toteaa, että myös asetuksen 1/2003 23 artiklan mukaan sakko on enintään 10 prosenttia kunkin rikkomiseen osallisen yrityksen tai yritysten yhteenliittymän osalta sen edellisen tilikauden liikevaihdosta.
364. Realian menettelyyn ei liity viraston näkemyksen mukaan sellaisia lieventäviä tai raskauttavia seikkoja, joiden perusteella seuraamusmaksuun tulisi tehdä mukautuksia.⁵⁶¹
365. Jos laissa asetettua 10 prosentin enimmäismäärää ei otettaisi huomioon, KKV katsoo, että Realian rikkomuksen laatu, laajuus, moitittavuuden aste ja rikkomuksen kesto aika huomioiden Realialle tulisi määrätä erittäin vakavasta, valtakunnallisesta ja moitittavasta lähes kolme vuotta kestäneestä kilpailulain 5 §:n vastaisesta kilpailunrajoituksesta 18 693 000 euron seuraamusmaksu.
366. Kilpailu- ja kuluttajavirasto esittää, että markkinaoikeus määrää Realia Services Oy:lle, Realia Group Oy:lle ja Realia Holding Oy:lle 13 887 627 euron seuraamusmaksun, josta Realia Services Oy, Realia Group Oy ja Realia

⁵⁶⁰ Komission sakkosuuntaviivojen kohtien 13 ja 21 mukaisesti sakon perusmäärässä huomioon otettava osuus myyntiarvosta on yleensä enintään 30 %:a viimeiseltä täydeltä vuodelta, jona elinkeinonharjoittaja osallistui rikkomiseen. Esimerkissä on sovellettu 15–20 %:n osuutta Realia Services Oy:lle vuonna 2016 isännöintipalveluiden myynnistä kertyneestä liikevaihdosta, joka oli 31 954 297 euroa.

⁵⁶¹ Ks. sakkosuuntaviivojen kohdat 27–29.

Holding Oy vastaavat yhteisvastuullisesti 4 910 872 eurosta, ja tämän ylit-
tävästä osasta vastaavat yhteisvastuullisesti Realia Services Oy ja Realia
Group Oy.⁵⁶²

9.6.6 REIM Hämeenlinna Oy ja REIM Group Oy Ltd

367. REIM Group Oy Ltd ja REIM Hämeenlinna Oy kuuluivat tarkasteltuna ajan-
jaksona samaan taloudelliseen kokonaisuuteen ja ovat yhdessä vastuussa
niiden toteuttamasta kilpailunrajoituksesta.⁵⁶³
368. REIM:in vastuuhenkilöitä toimi Isännöintiliiton hallituksessa koko tarkastel-
un ajanjakson seuraavasti: REIM Hämeenlinna Oy:n silloinen edustaja A
11.9.2013–16.9.2015 hallituksen jäsenenä ja REIM Group Oy Ltd:n ja REIM
Group -konsernin silloinen edustaja B 16.9.2015–12.9.2018 hallituksen jä-
senenä. REIM Group Oy Ltd:n edustaja B toimi lisäksi hallituksen varajäse-
nenä 11.9.2013–16.9.2015.⁵⁶⁴ Sekä REIM Hämeenlinna Oy:n edustaja A
että REIM Group Oy Ltd:n edustaja B olivat omien toimikausiensa aikana
muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta läsnä kohdassa 233 yksilöidyissä
tapaamisissa.
369. REIM Hämeenlinna Oy:n edustaja A osallistui Isännöintiliiton hallituksen ta-
paamiseen 9.5.2014. Kokonaisuutena arvioiden ja ottaen huomioon edellä
kohdissa 230–239 todettu REIM oli mainitusta ajankohdasta lähtien tietoi-
nen samaan päämäärään pyrkineiden elinkeinonharjoittajien suunnittele-
masta tai toteuttamasta kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään
pystyi ennakoimaan sen ja oli valmis hyväksymään siihen liittyvän riskin.
Viraston näytön perusteella REIM ei irtisanoutunut menettelystä ennen
Isännöintiliiton hallituksen kokousta 4.4.2017.⁵⁶⁵ REIM osallistui siten rikko-
mukseen koko sen keston ajan.
370. Kilpailunrikkomuksen laatua, laajuutta, moitittavuuden astetta ja kestoa on
tarkemmin kuvattu edellä jaksoissa 8.8 ja 9.5. REIM:in rikkomisen vakavuus-
den ja yhtiölle esitettävän seuraamusmaksun arvioinnissa virasto on lisäksi
ottanut huomioon erityisesti seuraavat seikat.
371. REIM Group Oy Ltd:n edustaja B oli yhdessä kilpailunvastaisessa aloit-
teessa aloitteellisena osapuolena.⁵⁶⁶ Muissa liiton hallituksen tapaamisten
ulkopuolisissa aloitteissa REIM Group Oy Ltd:n edustaja B oli hiljaisesti hy-
väksyvänä osapuolena.⁵⁶⁷ REIM Group Oy Ltd:n edustaja B myös hyödynsi

⁵⁶² Summa, josta Realia Holding Oy on yhteisvastuussa, vastaa sitä osaa Realian rikkomuksesta, josta Realia Holding Oy on vastuussa (ks. kohta 361).

⁵⁶³ Ks. tarkemmin jakso 9.3.

⁵⁶⁴ Ks. tarkemmin kohta 36.

⁵⁶⁵ Kohta 251, liite B.32 Hallituksen kokous 2/2017.

⁵⁶⁶ Kohdat 98–102.

⁵⁶⁷ Kohdat 71–72, 108–110 ja 114–115.

asianosaisten laatimia hintasuosituksia REIM:in liiketoiminnassa.⁵⁶⁸ Virastolla ei ole näyttöä siitä, että REIM Group Oy Ltd:n edustaja B tai REIM Hämeenlinna Oy:n edustaja A olisivat kumpikaan pitäneet muiden isännöintiyhtiöiden kanssa yhteyttä kilpailunvastaisessa tarkoituksessa Isännöintiliiton hallituksen toiminnan ulkopuolella.⁵⁶⁹

372. Viraston näyttö osoittaa, että REIM osallistui vakavaan, suunnitelmalliseen ja tarkoitukseen perustuvaan kilpailurikkomukseen, jonka tavoitteena oli rajoittaa isännöintiyhtiöiden keskinäistä hintakilpailua ja nostaa koko Suomen isännöintitoimialan hintatasoa. REIM osallistui aktiivisesti lähes kaikkiin keskeisiin kilpailurikkomuksen suunnittelua, toteuttamista ja toimeenpanoa koskeviin kokouksiin. REIM oli myös tietoinen lähes kaikista tapaamisten ulkopuolella toteutetuista kilpailunvastaisista aloitteista.
373. REIM oli tietoinen muiden elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käytäytymisestä ja myötävaikutti yhteisen kilpailunvastaisen päämäärän tavoittelemiseen. Ottaen huomioon edellä jaksossa 9.3 esemyhtiön vastuusta lausuttu REIM Hämeenlinna Oy ja REIM Group Oy Ltd ovat siten yhdessä vastuussa kilpailunrajoituksesta kokonaisuudessaan koko sen kestoajalta.
374. REIM Group-konsernin kokonaisliikevaihto vuodelta 2017 oli 13 002 857 euroa.
375. Arvioitaessa edellä todettua yhdessä jaksossa 9.3. todetun kanssa REIM:in rikkomuksen laatu, laajuus, moitittavuuden aste ja rikkomuksen kesto aika edellyttäisivät laissa asetettua 10 prosentin enimmäistasoa suurempaa seuraamusmaksua. Esimerkiksi komission sakkosuuntaviivat asettaisivat REIM:ille määrättävän sakon perusmäärän 6 351 659–8 251 728 euroon, kun käytetään 15–20 prosentin osuutta myyntiarvosta ja 2,9 vuoden kesto 15–20 prosentin lisäsummalla.⁵⁷⁰ Sakkosuuntaviivojen määrittämässä perusmäärässä ei vielä ole huomioitu raskauttavia tai lieventäviä seikkoja. Selvyyden vuoksi virasto toteaa, että myös asetuksen 1/2003 23 artiklan mukaan sakko on enintään 10 prosenttia kunkin rikkomiseen osallisen yrityksen tai yritysten yhteenliittymän osalta sen edellisen tilikauden liikevaihdosta.
376. REIM:ille määrättävän seuraamusmaksun suuruudessa virasto on ottanut lieventävänä seikkana huomioon REIM:in muita asianosaisia vähäisemmän roolin kilpailunrajoituksen ylläpitämisessä ja toteuttamisessa.
377. Jos laissa asetettua 10 prosentin enimmäismäärää ei otettaisi huomioon, KKV katsoo, että REIM:in rikkomuksen laatu, laajuus, moitittavuuden aste

⁵⁶⁸ Kohdat 60 ja 114.

⁵⁶⁹ Vrt. kohta 238.

⁵⁷⁰ Komission sakkosuuntaviivojen kohtien 13 ja 21 mukaisesti sakon perusmäärässä huomioon otettava osuus myyntiarvosta on yleensä enintään 30 %:a viimeiseltä täydeltä vuodelta, jona elinkeinonharjoittaja osallistui rikkomiseen. Esimerkissä on sovellettu 15–20 %:n osuutta REIM Group -konsernille vuonna 2016 isännöintipalveluiden myynnistä kertyneestä liikevaihdosta, joka oli 10 857 536 euroa.

ja rikkomuksen kesto aika huomioiden REIM:ille tulisi määrätä erittäin vakavasta, valtakunnallisesta ja moitittavasta lähes kolme vuotta kestäneestä kilpailulain 5 §:n vastaisesta kilpailunrajoituksesta 5 716 000 euron seuraamusmaksu. Tässä määrässä on huomioitu edellä yksilöity lieventävä seikka.

378. Kilpailu- ja kuluttajavirasto esittää, että markkinaoikeus määrää REIM Hämeenlinna Oy:lle ja REIM Group Oy Ltd:lle yhteisvastuullisesti 1 300 285 euron seuraamusmaksun.

9.6.7 Suomen Isännöintiliitto ry

379. Viraston näyttö osoittaa, että Isännöintiliitto osallistui vakavaan, suunnitelmalliseen ja tarkoitukseen perustuvaan kilpailurikkomukseen, jonka tavoitteena oli rajoittaa isännöintiyhtiöiden keskinäistä hintakilpailua ja nostaa koko Suomen isännöintitoimialan hintatasoa. Liitto oli tietoinen rikkomukseen osallistuneiden isännöintiyhtiöiden kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä ja tavoitteesta, sekä osallistui aloitteellisesti kilpailuvastaisten toimenpiteiden valmisteluun ja täytäntöönpanoon. Lisäksi liitto pyrki edistämään isännöintiyhtiöiden hintojen vahvistamista koskevan yhteisymmärryksen toteutumista lukuisilla itsenäisillä ja jäsenistään erillisillä toimilla. Liitto osallistui kilpailurikkomukseen koko sen keston ajan.
380. Isännöintiliiton toiminnan moitittavuutta korostaa se, että koko tarkastellun ajanjakson Isännöintiliiton edustaja A oli aktiivinen osapuoli kilpailunvastaisten tavoitteiden valmistelussa ja toteuttamisessa. Isännöintiliiton edustaja A oli läsnä kaikissa edellä kohdassa 233 yksilöidyissä tapaamisissa ja osallistui lähes kaikkeen isännöintiyhtiöiden keskinäiseen kilpailunvastaiseen yhteydenpitoon.⁵⁷¹ Lisäksi Isännöintiliiton edustaja A oli aloitteellinen hintakeskustelun käynnistämisessä ja ylläpitämisessä toimialajärjestön ja koko isännöintitoimialan piirissä, sekä edesauttoi omalla toiminnallaan isännöintiyhtiöiden kilpailunvastaisten tavoitteiden toteutumista.⁵⁷²
381. Isännöintiliiton antamissa hintasuosituksissa oli kyse luonteensa ja vakavuutensa puolesta kaikkein vakavimpiin kilpailunrajoituksiin kuuluvasta rikkomuksesta. Menettelyn luonteesta ja moitittavuudesta oli tarkasteltuna ajanjaksona lisäksi viimeaikaista KKV:n ratkaisukäytäntöä, jota myös käsiteltiin Isännöintiliiton ja isännöintiyhtiöiden välisessä kirjeenvaihdossa.⁵⁷³ Edellä esitetyn valossa Isännöintiliiton voidaan katsoa olleen tietoinen siitä, että sen menettelyssä oli kyse vakavasta kilpailurikkomuksesta
382. Hintasuosituksia sisältävissä tiedotteissa käytetyt ilmaisut osoittavat myös, että kilpailunvastaisten tavoitteiden edistäminen oli toimialajärjestön sub-

⁵⁷¹ Kohdat 89–91, 93, 98–102.

⁵⁷² Kohdat 49, 53–54, 63, 65, 79, 85, 102, 103–105, 108, 116–117 ja 119.

⁵⁷³ Kohdat 81–82.

Dnro KKV/236/14.00.00/2017

JULKINEN

10.2.2021

jektiivinen tarkoitus. Isännöintiliiton keskeinen tavoite oli kannustaa isännöintitoimialalla toimivia elinkeinonharjoittajia sopimaan hinnankorotuksista ja yhdenmukaistamaan hinnoitteluaan. Isännöintiliiton edustaja A esimerkiksi viittasi kilpailulain mahdolliseen uudistukseen, jonka mukaan elinkeinonharjoittajien yhteenliittymille määrättävät seuraamukset kasvaisivat toteamalla: *"olisiko meillä vielä pelivaraa paremmin suositella hinnankorotuksia?"*.⁵⁷⁴ Hinnoittelua koskeva tiedottaminen oli suunnitelmallista, säännöllistä ja tavoitteellista, ja sillä pyrittiin vaikuttamaan kilpailunvastaisten tavoitteiden toteutumiseen koko Suomen isännöintialalla.

383. Isännöintiliiton tuotto, mukaan lukien jäsenmaksut, oli **[Isännöintiliiton LS: [REDACTED] josta julkinen tieto 628 719–774 933]**⁵⁷⁵ euroa vuonna 2017.
384. Arvioitaessa edellä todettua yhdessä jaksossa 9.3. todetun kanssa liiton rikkomuksen laatu, laajuus, moitittavuuden aste ja rikkomuksen kesto aika edellyttäisivät laissa asetettua 10 prosentin enimmäistasoa suurempaa seuraamusmaksua. Esimerkiksi komission sakkosuuntaviivat asettaisivat Isännöintiliitolle määrättävän sakon perusmäärän **[Isännöintiliiton LS: [REDACTED] josta julkinen tieto 515 050–651 106]** euroon, kun käytetään 15–20 prosentin osuutta myyntiarvosta ja 2,9 vuoden kesto 15–20 prosentin lisäsummalla.⁵⁷⁶ Sakkosuuntaviivojen määrittämässä perusmäärässä ei vielä ole huomioitu raskauttavia tai lieventäviä seikkoja. Selvyyden vuoksi virasto toteaa, että myös asetuksen 1/2003 23 artiklan mukaan sakko on enintään 10 prosenttia kunkin rikkomiseen osallisen yrityksen tai yritysten yhteenliittymän osalta sen edellisen tilikauden liikevaihdosta.
385. Isännöintiliiton menettelyyn ei liity viraston näkemyksen mukaan sellaisia lieventäviä tai raskauttavia seikkoja, joiden perusteella seuraamusmaksuun tulisi tehdä mukautuksia.
386. Jos laissa asetettua 10 prosentin enimmäismäärää ei otettaisi huomioon, KKV katsoo, että Isännöintiliiton rikkomuksen laatu, laajuus, moitittavuuden aste ja rikkomuksen kesto aika huomioiden Isännöintiliitolle tulisi määrätä erittäin vakavasta, valtakunnallisesta ja moitittavasta lähes kolme vuotta kestäneestä kilpailulain 5 §:n vastaisesta kilpailunrajoituksesta 598 000 euron seuraamusmaksu.
387. Kilpailu- ja kuluttajavirasto esittää, että markkinaoikeus määrää Suomen Isännöintiliitto ry:lle 73 106 euron seuraamusmaksun.

⁵⁷⁴ Kohta 121.

⁵⁷⁵ Luvut on esitetty vaihteluvälein Isännöintiliiton liikesalaisuuden suojaamiseksi.

⁵⁷⁶ Komission sakkosuuntaviivojen kohtien 13 ja 21 mukaisesti sakon perusmäärässä huomioon otettava osuus myyntiarvosta on yleensä enintään 30 %:a viimeiseltä täydeltä vuodelta, jona elinkeinonharjoittaja osallistui rikkomiseen. Myyntiarvona on käytetty 15–20 %:n osuutta Isännöintiliiton tuotosta, mukaan lukien jäsenmaksut, vuonna 2016, joka oli **[Isännöintiliiton LS: [REDACTED] josta julkinen tieto 880 427–1 085 177]** euroa.

10 Sovelletut säännökset

Kilpailulaki (948/2011) 5, 12 ja 13 §

Pääjohtaja

Kirsi Leivo

Erityisasiantuntija

Jussi Koivusalo

LIITELUETTELO

Taustamateriaali

Liite A.1	Asunto-osakeyhtiön isännöintitehtävälueettelo 2015
Liite A.2	Isännöintipalkkiot 2017 -tutkimus
Liite A.3	Suomen Isännöintiliitto ry:n säännöt
Liite A.4	Kuvakaappaus Isännöintiliiton verkkosivuilta, tilanne 28.6.2017 (noudettu 21.12.2020)
Liite A.5	Isännöintiliiton hallitukset 2013–2017
Liite A.6	Kaavio Ovenian yritysrakenteesta
Liite A.7	Kaavio Realian yritysrakenteesta
Liite A.8	Arvopaperi-lehden artikkeli, julkaistu 8.9.2016
Liite A.9	Listaus kiinteistöjen isännöinti -toimialalla toimivista yhtiöistä liikevaihdon mukaan vuodelta 2017

Pöytäkirjat, esityslistat ja kokousmateriaalit kokonaisuudessaan

Liite B.1	Hallituksen kokous 4/2017
Liite B.2	Hallituksen kokous 2/2015
Liite B.3	Hallituksen kokous 2/2014
Liite B.4	Hallituksen kokous 3/2014
Liite B.5	Realia johtoryhmän pöytäkirja 22.4.2014
Liite B.6	Sähköposti 4.6.2014 ja muistiinpanot (Liitto)
Liite B.7	Sähköposti 12.6.2014 ja kokousmateriaali
Liite B.8	Liiton työntekijä B:n muistiinpanot 12.6.2014
Liite B.9	Hallituksen kokous 4/2014
Liite B.10	Esitys hallituksen kokoukseen 3.9.2014
Liite B.11	Hallituksen kokous 5/2014

Liite B.12	Sähköposti 2.12.2014 ja esityslista
Liite B.13	Hallituksen kokous 6/2014
Liite B.14	Sähköpostikirjeenvaihtoa 5.1.2015 ja muistiinpanot (Liitto, IISOY)
Liite B.15	Sähköpostikirjeenvaihtoa 20.–30.4.2015 (Liiton hallitus)
Liite B.16	Hallituksen kokous 1/2015
Liite B.17	Isännöintiliiton johtoryhmän kokous 7.4.2015
Liite B.18	Hallituksen kokous 4/2015
Liite B.19	Hallituksen kokous 5/2015
Liite B.20	Hallituksen kokous 3/2015
Liite B.21	Hallituksen kokous 3/2016
Liite B.22	Liittokokous 2/2016
Liite B.23	Sähköposti 13.9.2016 ja esitys
Liite B.24	Sähköposti 14.9.2016 ja esitys
Liite B.25	Isännöintiliiton johtoryhmän kokous 19.9.2016
Liite B.26	Isännöintiliiton kuukausipalaveri 3.10.2016
Liite B.27	REIM Hallituksen kokous 5.10.2016
Liite B.28	Esitys hallituksen kokoukseen 15.12.2016
Liite B.29	Hallituksen kokous 5/2016
Liite B.30	Sähköposti 31.1.2017 ja esitys
Liite B.31	Hallituksen kokous 1/2017
Liite B.32	Hallituksen kokous 2/2017

Sähköpostikirjeenvaihto

Liite C.1	Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–20.5.2014 (Liitto)
Liite C.2	Sähköpostikirjeenvaihtoa 20.–21.5.2014 (Liitto, IISOY)
Liite C.3	Sähköpostikirjeenvaihtoa 9.–10.6.2014 (Liitto)

- Liite C.4 Sähköpostikirjeenvaihtoa 12.6.2014
 - a. Sähköposti 12.6.2014 (Liitto, Realia)
 - b. Sähköpostikirjeenvaihtoa 12.6.2014 (Realia)
- Liite C.5 Sähköpostikirjeenvaihtoa 13.–18.6.2014 (Liitto, Realia)
- Liite C.6 Sähköposti 16.6.2014 (REIM)
- Liite C.7 Sähköpostikirjeenvaihtoa 16.6.2014 (Liitto, jäsenyritys)
- Liite C.8 Sähköpostikirjeenvaihtoa 18.–19.11.2014 (Liitto)
- Liite C.9 Sähköpostikirjeenvaihtoa 28.–30.11.2014
 - a. Sähköpostikirjeenvaihtoa 28.–30.11.2014 (Liitto, Realia, Kiinteistötahkola, IISOY)
 - b. Sähköpostikirjeenvaihtoa 28.–30.11.2014 (Liitto, Realia, Kiinteistötahkola, IISOY)
 - c. Sähköpostikirjeenvaihtoa 28.–30.11.2014 (Liitto, Realia, Kiinteistötahkola, IISOY)
 - d. Sähköpostikirjeenvaihtoa 28.–30.11.2014 (Liitto, Realia, Kiinteistötahkola, IISOY)
- Liite C.10 Sähköpostikirjeenvaihtoa 18.12.2014 (jäsenyritys, Liitto)
- Liite C.11 Sähköpostikirjeenvaihtoa 22.3.2013 (Liitto)
- Liite C.12 Sähköposti 24.4.2015 liitteineen (Liitto)
- Liite C.13 Whatsapp-viestinvaihtoa 25.6.2015
- Liite C.14 Sähköpostikirjeenvaihtoa 26.–29.6.2015 (Liitto, IISOY)
- Liite C.15 Sähköpostikirjeenvaihtoa 7.12.2015 (Liitto)
- Liite C.16 Sähköposti 17.12.2015 (Liitto)
- Liite C.17 Sähköpostikirjeenvaihtoa 18.12.2015 (Kiinteistötahkola)
- Liite C.18 Sähköposti 18.12.2015 (Ovenia)
- Liite C.19 Sähköpostikirjeenvaihtoa 17.12.2015 (Liitto, Ovenia)
- Liite C.20 Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.1.2016 (Ovenia)

Liite C.21 Sähköpostikirjeenvaihtoa 21.–23.12.2015

- a. Sähköpostikirjeenvaihtoa 21.–23.12.2015 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK, Ovenia)
- b. Sähköpostikirjeenvaihtoa 21.–23.12.2015 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK, Ovenia)
- c. Sähköpostikirjeenvaihtoa 21.–23.12.2015 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK, Ovenia)
- d. Sähköpostikirjeenvaihtoa 21.–23.12.2015 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK, Ovenia)
- e. Sähköpostikirjeenvaihtoa 21.–23.12.2015 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK, Ovenia)

Liite C.22 Sähköpostikirjeenvaihtoa 17.2.2016 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK)
Liite C.23 Sähköpostikirjeenvaihtoa 24.2.–4.3.2016 (Ovenia)
Liite C.24 Sähköpostikirjeenvaihtoa 19.8.2016 (Liitto, Realia)
Liite C.25 Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016

- a. Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016 (REIM, Liitto, IISOY, Realia, OPKK)
- b. Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK)
- c. Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK)

Liite C.26 Sähköposti 13.9.2016 (Liitto, IISOY, Realia, OPKK)
Liite C.27 Sähköposti 23.9.2016
Liite C.28 Sähköpostikirjeenvaihtoa 23.–3.10.2016

- a. Sähköpostikirjeenvaihtoa 23.–27.9.2016 (Liitto, Kiinteistötahkola)
- b. Sähköpostikirjeenvaihtoa 23.9.–6.10.2016 (Liitto, Ovenia)
- c. Sähköpostikirjeenvaihtoa 23.9.–7.10.2016 (Liitto, Realia)
- d. Sähköpostikirjeenvaihtoa 23.9.–3.10.2016 (Liitto, IISOY)
- e. Sähköpostikirjeenvaihtoa 23.9.–3.10.2016 (Liitto, OPKK)

Liite C.29 Whatsapp-viestinvaihtoa 26.9.2016 (Realia, Kiinteistötahkola)

- Liite C.30 Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.11.2016 (Liitto)
- Liite C.31 Sähköposti 13.12.2016 (REIM)
- Liite C.32 Sähköposti 15.3.2017 (Liitto)
- Liite C.33 Sähköpostikirjeenvaihtoa 5.–13.4.2017 (Liitto, KKV)
- Liite C.34 Sähköposti 6.5.2014 (Realia)

Tiedotteet, julkinen viestintä ja tapahtumat

- Liite D.1 Talousbarometri 2012
- Liite D.2 Talousbarometri 2013
- Liite D.3 Talousbarometri 2014
- Liite D.4 Talousbarometri 2015
- Liite D.5 Talousbarometri 2016
- Liite D.6 Isännöinti 1/2014 6.5.2014
- Liite D.7 Sähköposti 10.6.2014 ja puhe
- Liite D.8 Tiedote 19.6.2014
- Liite D.9 Sähköposti 18.6.2014 ja materiaali
- Liite D.10 Isännöinti 2/2014 28.8.2014
- Liite D.11 Sähköposti 3.9.2014 ja tiedote
- Liite D.12 Tiedote 4.9.2014
- Liite D.13 Sähköposti 2.9.2014 ja puhe
- Liite D.14 Sähköpostikirjeenvaihtoa 4.11.2014 (Liitto, IISOY)
- Liite D.15 Artikkelit 6.11.2014
- Liite D.16 Sähköposti 10.12.2014 ja tiedote (Ovenia)
- Liite D.17 Artikkelit 21.11.2014
- Liite D.18 Tiedote 9.12.2014
- Liite D.19 Hinnankorotusilmoitus 22.12.2014 (OPKK)

Liite D.20	Avauspuhe Isännöintipäivät 16.9.2015
Liite D.21	Isännöinti 4/2015 10.12.2015
Liite D.22	Tiedote 15.9.2015
Liite D.23	Sähköposti 25.9.2015 ja materiaali
Liite D.24	Tiedote 17.12.2015
Liite D.25	Sähköposti 27.1.2016 ja materiaali
Liite D.26	Sähköposti 14.3.2016 ja tiedote (Ovenia)
Liite D.27	Kuvakaappaus Ovenian verkkosivuilta, tilanne 22.2.2017 (noudettu 21.12.2020)
Liite D.28	Sähköposti 9.9.2016
Liite D.29	Tiedote 13.9.2016
Liite D.30	Sähköposti 14.9.2016 ja puhe
Liite D.31	Hinnankorotusilmoitus 2016 (Ovenia)
Liite D.32	Sähköposti 7.12.2016 (Kiinteistötahkola)
Liite D.33	Isännöinti 7/2016 10.11.2016
Liite D.34	Sähköposti 13.12.2016 ja tiedote
Liite D.35	Tiedote 14.12.2016
Liite D.36	Isännöinti 8/2016 8.12.2016
Liite D.37	Sähköposti 26.10.2016
Liite D.38	Sähköposti 31.10.2016 ja materiaalit
Liite D.39	Sähköpostikirjeenvaihtoa 3.–6.2.2017 (REIM)
Liite D.40	Isännöinti 2/2017 22.2.2017

Kuulemistranskriptit

Liite E.1	Transkripti Realian työntekijä B:n kuulemisesta
Liite E.2	Transkripti Turun Isännöintikeskus Oy:n edustaja A:n kuulemisesta



Liite E.3 Transkripti Kiinteistötahkolan edustaja A:n kuulemisesta

Liite E.4 Transkripti Mäntsälän Vuokra-Asunnot Oy:n edustaja A:n kuulemisesta