

## **Yrityskaupan hyväksyminen: Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Lähi-Tapiola-ryhmä ja OP Ryhmä / Tampereen Kansi ja Areena -yhteisyritykset**

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle ("KKV") on 19.3.2020 ilmoitettu järjestely, jossa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen on tullut käyttämään määräysvaltaa yhdessä LähiTapiola-ryhmän ja OP Ryhmän kanssa Tampereen Tornit GP Oy:ssä, Tampereen Areenahotelli GP Oy:ssä, Tampereen Monitoimiareena GP Oy:ssä, Tampereen Tornit Ky:ssä, Tampereen Areenahotelli Ky:ssä ja Tampereen Monitoimiareena Ky:ssä (yhdessä "Tampereen Kansi ja Areena -yhteisyritykset").

### **Osapuolet ja niiden harjoittama liiketoiminta**

**Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen** ("Ilmarinen") harjoittaa työntekijän eläkelain (TyEL) ja yrittäjän eläkelain (YEL) mukaista vakuutusliikettä ja siihen suoranaisesti liittyvän jälleenvakuuttamista.

**LähiTapiola-ryhmä** ("LähiTapiola") on keskinäiseen yhtiömuotoon perustuva, asiakkaiden omistama yhtiöryhmä, joka muodostuu valtakunnallisesti toimivista LähiTapiola Keskinäisestä Vakuutusyhtiöstä, LähiTapiola keskinäinen Henkiyhtiöstä, LähiTapiola Varainhoidosta, LähiTapiola Kiinteistövarainhoidosta ja LähiTapiola Vaihtoehtorahastoista sekä 20 alueellisesta keskinäisestä vahinkovakuutusyhtiöstä. Lähi-Tapiola Vahinkoyhtiö on LähiTapiola-ryhmän vakuutusyhtiölain mukainen ryhmän ylin emoyritys. LähiTapiolan tuotteet ja palvelut kattavat vahinko- ja henkivakuuttamisen sekä sijoittamisen ja säästämisen palvelut.

**OP Ryhmä** ("OP") on finanssiryhmä, jonka muodostavat noin 146 osuuspankkia ja ryhmän keskusyhteisö OP Osuuskunta tytär- ja lähiyhteisöineen. OP Osuuskunta toimii OP:n strategisena omistusyhteisönä ja ryhmäohjauksesta, valvonnasta ja edunvalvonnasta vastaavana keskusyhteisönä.

**Tampereen Kansi ja Areena -yhteisyritykset** omistavat ja hallinnoivat Tampereen Kansi ja Areena -hankkeessa toteutettavia Tampereen Monitoimiareenaa, Tampereen Torneja ja Tampereen Areenahotellia sekä yhtä hankkeessa toteutettavaa Ranta-Tampellan alueelle rakennettavaa asunto-osakeyhtiötä. Hankkeen yhteydessä rakennettavat asunnot on tarkoitus myydä, jolloin ne toimivat jatkossa normaaleina asunto-osakeyhtiöinä, eivätkä ole pysyvämmän osa yhteisyritysten itsenäistä toimintaa.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Osa asunto-osakeyhtiöistä (viisi Ranta-Tampellan alueelle rakennettava asunto-osakeyhtiötä) on myyty 7.2.2020 toteutetun järjestelyn yhteydessä.

## Yrityskauppajärjestely ja yhteisen määräysvallan rakenteen muutos

Vuonna 2017 toteutetulla edellisellä yrityskauppajärjestelyllä LähiTapiola, OP ja SRV Yhtiöt Oyj ("SRV") hankkivat ja perustivat yhteiseen omistukseen ja yhteiseen määräysvaltaan useita yrityksiä, jotka omistavat ja hallinnoivat Tampereen Monitoimiareenan, Tampereen Areenahotellin ja Tampereen Tornien toteutusta.<sup>2</sup>

OP Ryhmä siirsi henkilöstön lakisääteiset eläkevakuutukset OP-Eläkekassasta Ilmarisen hoitoon 31.12.2018 alkaen [REDACTED]

Ilmarinen, LähiTapiola ja OP Ryhmä (yhdessä "ilmoittajat") ovat allekirjoittaneet Tampereen Kansi ja Areena -yhteisyrittäjänsä koskevan yhteisyrityssopimuksen muutossopimuksen 7.2.2020 ja sopineet uusista pääomapannoksista Tampereen Kansi ja Areena -yhtiöihin. Muutossopimuksen myötä yhteisyritysten määräysvallan rakenteessa on tapahtunut muutos: Ilmarinen on tullut uutena osakkaana käyttämään yhteistä määräysvaltaa yhteisyrityksissä ja samalla SRV:n omistusosuus on pienentynyt siten, että se ei enää käytä yhteistä määräysvaltaa yhteisyrityksissä. Osakkaiden nykyiset omistusosuudet yhteisyrityksissä ovat seuraavat: Ilmarinen 11,47 %, LähiTapiola 45,83 %, OP 34,37 % ja SRV 8,33 %. Tiedetyt yhteisyrityksen strategiset päätökset edellyttävät vähintään [REDACTED] enemmistöä, minkä johdosta Ilmarisella, LähiTapiolalla ja OP:lla on veto-oikeus kyseisiin päätöksiin.

## Relevantit markkinat ja kilpailuvaikutusten arviointi

Ilmoittajien mukaan yrityskauppa ei johda rakenteelliseen muutokseen relevantilla markkinoilla, vaan kyse on yhteisessä määräysvallassa olleiden yhteisyritysten yhteisen määräysvallan käyttäjissä tapahtuneesta muutoksesta, jossa yksi yhteisen määräysvallan käyttäjästä (SRV) on korvaantunut toisella (Ilmarinen).

KKV arvioi 20.12.2017 antamassaan päätöksessä Tampereen Kansi ja Areena -yhteisyritysten kilpailuvaikutuksia ennen yhteisyritysten perustamista. Päätöksessä katsottiin, että kyseisen yritysjärjestelyn ilmoittajilla (LähiTapiola, OP ja SRV) on päällekkäisyyksiä kaupallisen käyttötarkoituksen kiinteistöjen sijoittamisen markkinoilla Suomessa ja Tampereella sekä kiinteistösijoittamisen markkinoilla Suomessa. Osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus ei ilmoittajan mukaan millään markkinalla ylittänyt 15 pro-

<sup>2</sup> KKV hyväksyi yritysjärjestelyn, ks. KKV:n päätös 20.12.2017 asiassa SRV Yhtiöt Oyj, LähiTapiola-ryhmä ja OP Ryhmä / Tampereen Kansi ja Areena (yhteisyrityksen perustaminen), Dnro KKV/1214/14.00.10/2017.

senttia. Yrityskaupan osapuolilla ei myöskään ollut määräysvallassaan muita monitoimihalleja kuin rakenteilla oleva Tampereen Areena. KKV:n suorittaman markkinakuulemisen yhteydessä ei myöskään ilmennyt, että yritys-kaupalla olisi haitallisia vaikutuksia.

Nyt käsiteltävän yritysjärjestelyn ilmoittajista LähiTapiola ja OP ovat ilmoittaneet, että niiden markkinaosuudet kyseisillä markkinoilla eivät ole muuttuneet merkittävästi vuodesta 2017.<sup>3</sup> Määräysvaltaa yhteisyrityksissä käyttämään tulleen Ilmarisen markkinaosuus kaupallisen käyttötarkoituksen kiinteistöjen sijoittamisen markkinoilla Suomessa on kiinteistöensijoitusten arvon perusteella ilmoittajien mukaan [5-10] prosenttia ja Tampereella [0-5] prosenttia. Ilmarisen markkinaosuus Suomen kiinteistöensijoittamisen markkinoilla on [5-10] prosenttia. Yrityskaupan osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus ei millään kyseisistä markkinoista ylitä 15 prosenttia.

Ottaen huomioon, että Tampereen Kansi ja Areena -yhteisyritykset hallitsevat ja tulevat vuokraamaan Tampereella sijaitsevaa monitoimiareenaa, hotelleja sekä niiden yhteydessä olevaa kaupallista tilaa ja parkkihallia<sup>4</sup>, ilmoittaja on lisäksi toimittanut tarkempia segmenttikohtaisia markkinatietoja yhteisyritysten määräysvallan käyttäjien asemasta Tampereella alueella.

Yrityskaupan osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus ei ilmoittajien mukaan ylitä 15 prosenttia Tampereella sijaitsevissa kaupalliseen käyttötarkoitukseen tarkoitetuissa kiinteistöissä myöskään segmentoinnilla hotelleihin, pysäköinti-, toimisto- ja liiketiloihin.<sup>5</sup> Ilmoittajien mukaan niillä ei myöskään ole Tampereen Kansi ja Areena -yhtiöiden lisäksi määräysvallassaan muita jähalleja tai monitoimiareenoita Tampereella tai muualla Suomessa.

Näin ollen Kilpailu- ja kuluttajaviraston arvion mukaan yrityskauppa ei kilpailulain 25 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisesti estä kilpailua Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla. Ilmoittajien toimittamien tietojen perusteella yrityskaupan osapuolilla ei ole huomattavaa markkinavoimaa kaupalliseen käyttöön tarkoitettujen kiinteistöjen markkinalla tai sen kapealaisimmilla segmenteillä Tampereella.

<sup>3</sup> Ilmoittajien mukaan LähiTapiolan markkinaosuus kaupallisen käyttötarkoituksen kiinteistöjen sijoittamisen markkinoilla Suomessa on kiinteistöensijoitusten arvon perusteella [5-10] prosenttia ja OP:n [0-5] prosenttia. LähiTapiolan markkinaosuus kaupallisen käyttötarkoituksen kiinteistöjen sijoittamisen markkinoilla Tampereella on [0-5] prosenttia ja OP:n [5-10] prosenttia. LähiTapiolan markkinaosuus Suomen kiinteistöensijoittamisen markkinoilla on [0-5] prosenttia ja OP:n [0-5] prosenttia.

<sup>4</sup> Yhteisyritysten määräysvaltaan tulevaan Tampereen Kansi ja Areena -kokonaisuuteen on määrä valmistua tiloja kaupallista käyttötarkoitusta varten yhteensä noin [ ] neliometriä. Näistä tiloista toimistotiloja tulee olemaan vähintään [ ] neliometriä. Joko toimisto- tai liiketiloina toimivia tiloja tulee olemaan tämän lisäksi [ ] neliometriä, joista noin [ ] neliometriä on monitoimiareenassa sijaitsevia tiloja. Kaupalliseen tarkoitukseen rakennettava tila koostuu lisäksi hotellista (noin [ ] m<sup>2</sup>) ja pysäköintitiloista (noin [ ] m<sup>2</sup>).

<sup>5</sup> Ilmoittajilla on vähäistä merkittävämpää päällekkäisyyttä ainoastaan liiketilojen segmentillä Tampereella.

## Yrityskaupan ennenaikainen täytäntöönpano

Kilpailulain 27 § sisältää kiellon ryhtyä toimenpiteisiin yrityskaupan toteuttamiseksi ennen kuin yrityskauppa on hyväksytty ilman ehtoja tai ehdollisena taikka kaupan on katsottava tulleen muutoin hyväksytyksi. Kilpailulain 28 §:n mukaan elinkeinonharjoittajalle, joka panee yrityskaupan täytäntöön 25 tai 27 §:n vastaisesti, määrätään 12 §:ssä tarkoitettu seuraamusmaksu, jollei menettelyä ole pidettävä vähäisenä tai seuraamusmaksun määräämistä kilpailun turvaamisen kannalta muutoin perusteettomana. Hallituksen esityksen (HE 243/1997) mukaan seuraamusmaksun määrääminen edellyttää ilmoitusvelvollisuuden tai täytäntöönpanokiellon olennaista rikkomista.

Ilmarinen, LähiTapiola ja OP Ryhmä ovat allekirjoittaneet Tampereen Kansi ja Areena -yhteisyrityksiä koskevan yhteisyrityssopimuksen muutossopimuksen 7.2.2020, minkä myötä yhteisyritysten määräysvallan rakenteessa tapahtui muutos. Yritysjärjestely on ilmoitettu virastolle 19.3.2020. Näin ollen yrityskauppa on toteutettu kilpailulain 27 §:n vastaisesti.

Ilmoittajat ovat toimittaneet KKV:lle tietoja olosuhteista, joiden johdosta yritysjärjestelyn toteuttamiseen on ryhdytty ennen KKV:n hyväksyntää, ennen yritysjärjestelyn ilmoittamista tehdyistä täytäntöönpanotoimista sekä toimenpiteistä, joilla on pyritty pidättäytymään kilpailuoikeudellista määräysvaltaa tarkoittavien strategisiksi katsottavien päätösten tekemisestä ja Ilmarisen määräysvallan käytöstä yhteisyrityksissä ilmoitusvelvollisuuden havaitsemisen jälkeen.

Yrityskaupan ilmoittajien mukaan kilpailulain vastainen menettely on johtunut yritysjärjestelyn kiireellisyydestä ja inhimillisestä erehdyksestä. Kiireellisyyden taustalla on ilmoittajien mukaan ollut SRV:n taloudellinen tila [REDACTED]. Osana tervehdyttämisohjelmansa SRV päätyi muun muassa myymään omistussuuttaan Tampereen Kansi ja Areena -yhteisyrityksissä muille osakkeenomistajille SRV:n taloudellisen aseman tervehdyttämiseksi hyvin kiireisellä aikataululla.<sup>6</sup>

Ilmoittajien mukaan ne ovat toimineet vilpittömässä mielessä, eikä niillä ole järjestelyn toteutushetkellä ollut tiedossa, että järjestely edellyttäisi yrityskauppailmoitusta KKV:lle. Ilmoittajien mukaan Tampereen Kansi ja Areena -yhteisyritysten sopimusrakenne on hyvin monimutkainen ja siihen on tehty lukuisia muutoksia vuoden 2017 jälkeen. Ilmarinen oli tullut yhteisyritysten osakkaaksi jo aikaisemman yhteisyrityksiä koskeneen järjestelyn yhteydessä syksyllä 2019 ja ilmoitusvelvollisuutta on ollut vaikea havaita Ilmarisen omistussuudessa 7.2.2020 tapahtuneen vähäisen (noin [REDACTED] prosenttia) liisäyksen johdosta.

<sup>6</sup> Yhteisyritysten osakkaiden ja niiden asiamiesten alustavat keskustelut [REDACTED] käytiin joulukuun 2019 ja tammikuun 2020 aikana, ja järjestelyyn liittyneet sopimukset allekirjoitettiin ja toteutettiin 7.2.2020.

Yhteisyritysten määräysvallan rakenteessa tapahtunut muutos havaittiin 4.3.2020. Ilmoittajat ovat tuottaneet virastolle tiedon niistä järjestelyn täytäntöönpanotoimista, joita asiassa tehtiin ennen ilmoitusvelvollisuuden havaitsemista. Niin ikään ilmoittajat ovat tuottaneet virastolle selvityksen niistä toimenpiteistä, joilla yhteisyrityksissä määräysvallan käyttöä edellyttävien strategisiksi katsottavien päätösten tekemisestä on pidättäydytty ilmoitusvelvollisuuden havaitsemisen jälkeen.<sup>7</sup>

Yrityskaupan ilmoitusvelvollisuuden ja täytäntöönpanokiellon laiminlyönnissä on kyse sellaisesta rikkomuksesta, josta lähtökohtaisesti esitetään seuraamusmaksua. Päätös seuraamusmaksun esittämisestä tehdään tapauskohtaisen kokonaisharkinnan perusteella. Seuraamusmaksun esittäminen edellyttää ilmoitusvelvollisuuden tai täytäntöönpanokiellon olennaista rikkomista. Huomioon ottaen, että yhteisyritysten määräysvallan rakenteessa tapahtunutta muutosta on ollut hankala havaita johtuen Ilmarisen omistusoosuuden vähäisestä lisäyksestä, virasto katsoo, että asiaa kokonaisuutena arvioiden seuraamusmaksun esittämistä ei tässä yksittäistapauksessa ole kilpailun turvaamisen kannalta pidettävä perusteltuna.

## **Ratkaisu**

Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyy yrityskaupan, jossa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen tulee käyttämään määräysvaltaa yhdessä Lähi-Tapiola-ryhmän ja OP Ryhmän kanssa Tampereen Tornit GP Oy:ssä, Tampereen Areenahotelli GP Oy:ssä, Tampereen Monitoimiareena GP Oy:ssä, Tampereen Tornit Ky:ssä, Tampereen Areenahotelli Ky:ssä ja Tampereen Monitoimiareena Ky:ssä.

## **Sovelletut säännökset**

Kilpailulaki (948/2011) 21, 22, 24, 25 ja 26 §.

## **Muutoksenhaku**

Kilpailu- ja kuluttajaviraston tässä asiassa antamaan päätökseen saa hakea muutosta markkinaoikeudelta kilpailulain 44 §:n mukaan siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Lisätietoja päätöksestä antaa erityisasiantuntija Pontus Ranta, puhelin 029 505 3747, sähköposti [etunimi.sukunimi@kkv.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kkv.fi).

---

<sup>7</sup> Tällaisia päätöksiä ei ilmoittajien mukaan myöskään tehty 7.2.2020 ja 4.3.2020 välisenä ajanjaksona.



**Päätös**  
Dnro KKV/380/14.00.10/2020  
Julkinen versio  
31.3.2020

6 (6)

Ylijohtaja

Timo Mattila

Erityisasiantuntija

Pontus Ranta