

Yrityskaupan hyväksyminen: Norvestor Fund VIII SCSp / Kotikatu Holding Oy

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle (jäljempänä myös "KKV" tai "virasto") on 8.7.2020 ilmoitettu järjestely, jossa Norvestor Fund VIII SCSp hankkii määräysvallan Kotikatu Holding Oy:ssä.¹

1 Yrityskaupan osapuolet

Norvestor on yksityinen norjalainen pääomasijoittaja, joka sijoittaa eri toimialojen vakiintuneisiin liiketoimintoihin Pohjoismaissa. Norvestor-konserniin kuuluva pääomasijoitusrahasto **Norvestor Fund VIII SCSp** (jäljempänä "ilmoittaja") omistaa Ulla Real Estate Services BidCo Oy:n kautta **Porvoon Huoltomiehet -konsernin** (jäljempänä "PHM"). Porvoon Huoltomiehet -konserniin kuuluu useita yhtiöitä Suomessa ja Ruotsissa. PHM tytäryhtiöineen tarjoaa pääasiassa kiinteistönhuoltoa (sisältäen peruskiinteistönhuollon, siivouksen ja ulkoalueiden hoidon) ja kiinteistön teknisiä palveluita (LVIS) sekä jonkin verran piensaneerauksia ja kiinteistöjen maanrakennusta. Palveluita tarjotaan asuin-, liike-, teollisuus- sekä julkisen sektorin kiinteistöille. PHM tarjoaa palveluitaan pääkaupunkiseudulla, osassa muuta Uttamaata, osassa Satakuntaa, Pirkanmaata ja Etelä-Karjalaa sekä Kotkan, Lahden, Hämeenlinnan, Turun, Seinäjoen, Vaasan, Mikkelin ja Oulun seuduilla.

Kotikatu Holding Oy (jäljempänä "Kotikatu" tai "kohde") on Kotikatu-konsernin emoyhtiö. Kotikatu tytäryhtiöineen on kiinteistönhuoltoalan yritys. Kotikatu tarjoaa PHM:n tavoin pääasiassa kiinteistönhuoltoa (sisältäen yllä mainitut palvelut) ja kiinteistön teknisiä palveluita (LVIS) sekä jonkin verran piensaneerauksia ja kiinteistöjen maanrakennusta. Palveluita tarjotaan asuin-, liike-, teollisuus- sekä julkisen sektorin kiinteistöille. Kotikatu tarjoaa palveluitaan pääkaupunkiseudulla, osassa muuta Uttamaata, sekä Lahden, Porin, Tampereen, Jyväskylän, Kuopion ja Oulun seuduilla.

2 Ilmoittajan arvio relevanteista markkinoista

Ilmoittajan mukaan osapuolten päällekkäisyydet koskevat *kiinteistönhuoltoalan* markkinoita. Ilmoittajan mukaan edellä mainitut markkinat tulee kapeimmillaan jaotella 1) *kiinteistönhuoltoon* ja 2) *teknisiin palveluihin*. Näiden lisäksi ilmoittaja on todennut osapuolilla olevan päällekkäisyyksiä 3) *piensaneerauspalveluiden* ja 4) *kiinteistöjen maanrakennuspalveluiden* markkinoilla.

¹ Virasto on 10.8.2020 antanut asiassa päätöksen käsittelymääräajan jatkamisesta kilpailulain 26 §:n 3 momentin mukaisesti. Ilmoittaja on toimittanut viraston kilpailulain 33 §:n perusteella pyytämät tiedot 2.9.2020 ja alkuperäistä käsittelymääräaikaa on jatkettu 3.9.2020 saakka.

2.1 Kiinteistönhuolto ja tekniset palvelut

Ilmoittajan mukaan *kiinteistönhuoltopalvelut* käsittävät peruskiinteistönhuollon eli pienet korjaustyöt siltä osin kuin vastuu kuuluu taloyhtiölle, siivouksen porraskäytävissä ja muissa yleisissä tiloissa sekä ulkoalueiden hoidon, joka käsittää muun ohella nurmikon leikkuun, lumien aurauksen, hiekoituksen ja lakaisun. Ilmoittajan mukaan asunto-osakeyhtiöt ostavat kiinteistönhuoltoyhtiöltä käytännössä lähes poikkeuksetta palvelukokonaisuuden, joka sisältää kiinteistönhuollon lisäksi myös siivouspalvelun ja ulkoalueiden hoidon. Ilmoittajan mukaan käytännössä kaikki kiinteistönhuoltoyhtiöt tarjoavat näitä kolmea palvelua osana palvelukokonaisuuttaan.

Ilmoittajan mukaan *teknisillä palveluilla* tarkoitetaan kiinteistötieteeseen liittyviä huoltotoimenpiteitä, kuten ilmanvaihtokoneisiin, maalämpöön sekä vesi- ja sähköjohtoihin sekä -laitteisiin liittyviä huoltotoimenpiteitä (LVIS-työt). Näiden töiden suorittaminen edellyttää erityisosaamista, kuten LVI-, sähkö- tai putkiasentajan pätevyyttä. Tekniset palvelut eivät ilmoittajan mukaan tyyppillisesti kuulu asuinkiinteistöjen kiinteistönhuoltosopimusten kuukausimaksulliseen peruspalvelupakettiin. Pääsääntöisesti teknisistä palveluista laskutetaan erikseen, ja asunto-osakeyhtiöt tilaavat niitä myös muilta tahoilta kuin valitsemaltaan kiinteistönhuoltoyhtiöltä.

Ilmoittaja on todennut, että kummankin osapuolen toiminnassa palvelut nimetään *asuinkiinteistöille* muodostavat merkittävän osan. Osapuolten toiminnan kannalta niin kiinteistönhuollon kuin teknisten palveluiden markkinat tulisi näin ollen kapeimmillaan jaotella edelleen kiinteistötyypin mukaan 1) *asuinkiinteistöille* ja 2) *muille kiinteistöille* (liike-, teollisuus- ja julkisen sektorin kiinteistöt) tarjottaviin palveluihin.

Ilmoittajan maantieteellisen tarkastelun lähtökohtana on ollut osapuolten päällekkäisyyksien hahmottaminen kiinteistönhuollon ja teknisten palveluiden markkinoilla *kuntakohtaisesti*. Toisaalta ilmoittaja on todennut, ettei kiinteistönhuoltoyrityksen läsnäolo tietyllä paikkakunnalla tai alueella ole palvelun tarjoamisen oleellinen edellytys ja että kiinteistönhuoltoyritykset harjoittavat toimintaansa kuntarajojen yli. Ilmoittajan mukaan tietyillä alueilla, kuten pääkaupunkiseudulla, on asiaa siten välttämätöntä katsoa kuntarajojen yli.

Ilmoittajan mukaan kiinteistönhuoltoyritykselle kannattava toimintasäde toimipisteestä on noin 10–15 kilometriä (poikkeuksellisesti enintään noin 25 kilometriä). Toisaalta ilmoittaja on myös tuonut esiin sen, että huoltoyritys voi säilyttää koneita toimipisteensä lisäksi esimerkiksi asiakkaan tiloissa tai varikolla, joka sijaitsee lähempänä kohdetta kuin huoltoyrityksen varsinainen toimipiste. Tarkkoja rajoja kullekin relevantille markkinalle on ilmoittajan mukaan vaikea vetää, mutta lähtökohtaisesti voidaan katsoa, että markkinat muodostuvat asutuksen mukaan.

2.2 Piensaneeraukset ja maanrakennuspalvelut

Ilmoittajan mukaan *piensaneerauspalvelut* kattavat esimerkiksi remontteja, roskakatoksen rakentamista ja asunto-osakeyhtiöiden saunaosastoihin liittyvää rakentamista. Suuremmat työt, kuten linjasaneeraukset tai uudisrakentaminen eivät ilmoittajan mukaan kuulu piensaneerauspalveluiden markkinalle.

Ilmoittajan mukaan *maanrakennuspalveluihin* lukeutuvat muun ohella salaojien kaivaminen, piharemontit, kiinteistön viemäriputkien korjaus, puiden kaataminen ja kantojen poistaminen sekä pihakivetysten ja muurien asentaminen/rakentaminen ja korjaaminen.

Ilmoittajan mukaan sekä piensaneerauspalveluiden että maanrakennuspalveluiden markkinoilla toimii laaja joukko erilaisia yrityksiä, joiden pääliiketoiminta kattaa nimenomaisesti piensaneeraus- ja/tai maanrakennuspalvelut. Kummatkaan edellä mainitut palvelut eivät ilmoittajan mukaan lukeudu kummankaan yrityskaupan osapuolen pääliiketoimintaan, ja ilmoittajan arvion mukaan osapuolten markkinaosuudet jäävät valtakunnallisella tarkastelulla kyseisillä markkinoilla erittäin vähäisiksi. Viraston markkinakuulemisessa saamat tiedot tukevat tätä näkemystä.

KKV on edellä esitetyn perusteella tarkastellut järjestelyn mahdollisia vaikutuksia erityisesti kiinteistöhuollon ja teknisten palveluiden alueellisilla ja/tai paikallisilla markkinoilla sekä tarkemmin asuinkiinteistöjen kiinteistöhuollon osalta niillä paikkakunnilla, joilla osapuolilla on ilmoitettu olevan tältä osin päällekkäistä toimintaa (Helsinki, Vantaa, Järvenpää, Kerava, Sipoo, Lahti, Tampere, Pori ja Oulu).

Markkinamäärittely on kuitenkin voitu jättää avoimeksi, koska jäljempänä ilmenevin perustein kyseessä olevan yritysjärjestelyn ei ole katsottu estävän olennaisesti kilpailua Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla.

3 Ilmoittajan arvio yrityskaupan kilpailuvaikutuksista

Ilmoittajan mukaan yrityskauppa ei johda määräävän markkina-aseman syntymiseen tai vahvistumiseen millään relevantilla markkinalla eikä yrityskauppa muutoinkaan estä tehokasta kilpailua Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla. PHM ja Kotikatu ovat ilmoittajan mukaan sijoittuneet maantieteellisesti pitkälti toisiaan täydentävästi siten, että ne ovat läsnä eri alueilla.

Osapuolten yhteenlasketut markkinaosuudet jäävät ilmoittajan mukaan asuinkiinteistöjen kiinteistöhuoltoa lukuun ottamatta alhaisiksi kaikilla relevantilla markkinoilla. Myös asuinkiinteistöjen kiinteistöhuollon osalta ilmoittaja katsoo, että markkinaosuuksien lisäykset ovat vähäisiä ja osapuolten yhteenlasketut markkinaosuudet alhaisia kaikilla paikkakunnilla Sipoota lukuun ottamatta. Sipoon hieman korkeampi markkinaosuus ei ilmoittajan mukaan

kuitenkaan johda tehokkaan kilpailun olennaiseen estymiseen. Ilmoittaja katsoo, että Sipoota ei tule pitää omana maantieteellisenä markkinanaan, koska sinne kohdistuu kilpailupainetta useista sitä ympäröivistä kunnista, kuten Keravalta, Järvenpäästä, Vantaalta, Tuusulasta ja Porvoosta.

Ilmoittajan mukaan kiinteistönhuollolle on ominaista markkinoiden sirpaloituneisuus; sekä paikallisia huoltoyhtiöitä että asiakkaita on suuri määrä. Tämä korostuu etenkin asuinkiinteistöissä, joissa asiakkaina toimivat yksittäiset asunto-osakeyhtiöt. Ilmoittajan mukaan kiinteistönhuoltoalalla toimii lukuisia aktiivisia paikallisia toimijoita, sekä isompia, valtakunnallisia toimijoita, kuten Lassila & Tikanoja Oyj, ISS Palvelut Oy, SOL Kiinteistöpalvelut Oy ja RTK-Palvelu Oy. Valtakunnalliset toimijat tarjoavat ilmoittajan mukaan palvelujaan pääasiassa muille kuin asuinkiinteistöille, mutta kilpailevat tietyssä määrin myös asuinkiinteistöjen huoltosopimuksista.

Kiinteistönhuollossa alalle tulon ei ilmoittajan mukaan ole erityisiä esteitä ja kiinteistönhuoltoliiketoiminnan voi aloittaa hyvin matalilla kustannuksilla. Niin ikään alalla jo olevat toimijat pystyvät ilmoittajan mukaan laajentamaan toimintaansa suhteellisen helposti.

4 Viraston arvio yrityskaupan kilpailuvaikutuksista

Viraston tarkastelu on osoittanut, että Kotikatu on vahva toimija *asuinkiinteistöjen kiinteistönhuollossa* ja sen markkinaosuudet ovat useilla paikkakunnilla huomattavasti tärkeimpien kilpailijoiden markkinaosuuksia suuremmat. PHM on puolestaan keskisuuri toimija, jonka markkinaosuus vaihtelee alueittain ja keskittymästä seuraava markkinaosuuden lisäys jää ilmoittajan toimittamien tietojen mukaan maltilliseksi suurimmalla osalla paikkakuntia, joissa osapuolilla on päällekkäistä toimintaa.

Viraston markkinakuulemisessa esitettiin epäilyjä siitä, että yrityskauppa joutaisi markkinan haitalliseen keskittymiseen ja siitä aiheutuisi kilpailuhuolia kiinteistöhuollon palveluissa pääkaupunkiseudulla ja sen seutukunnissa, erityisesti Sipoossa. Virasto on selvittänyt kilpailutilannetta tarkemmin näillä alueilla.

Viraston selvitysten mukaan osapuolten markkinaosuudet saattavat olla huomattavasti ilmoittajan virastolle toimittamia arvioita suuremmat.² Selvitykset viittaavat siihen, että kuntakohtaisessa tarkastelussa keskittymän markkinaosuudet nousevat huomattavan korkeiksi erityisesti Sipoossa. Selvityksissä on havaittu keskittymän markkinaosuuden nousevan kohtuullisen merkittäväksi myös Keravalla ja Järvenpäässä. Sekä Keravalla että Järvenpäässä yrityskaupasta seuraava markkinaosuuden lisäys jää kuitenkin verrattain vähäiseksi ja markkinoille jää keskittymän jälkeen useita toimijoita.

² Ilmoittajan virastolle toimittamissa tiedoissa on asian käsittelyn eri vaiheissa havaittu myös lukuisia ristiriitaisuuksia ja virheellisyksiä, jotka ovat viivästyttäneet asian käsittelyä ja vaikeuttaneet rakenteellista tarkastelua.

Selvitykset myös osoittivat, että pääkaupunkiseudun kehyskunnissa kuntarajoihin perustuva tarkastelu ei välttämättä anna oikeaa kuvaa alan kilpailutilanteesta. Viraston kuulemien keskittymän kilpailijoiden lausunnot tukevat ilmoittajan näkemystä siitä, että kannattava toimintasäde toimipisteestä on noin 10–15 kilometriä. Tosiasiallinen toimintasäde voi myös olla tätä lyhyempi tai laajempi tarkasteltavasta alueesta ja toimijasta riippuen. Viraston kuulemien markkinatoimijoiden keskimääräinen toimintasäde pääkaupunkiseudun kehyskunnissa oli noin 25 kilometriä. KKV on kiinnittänyt huomiota siihen, että alalla toimivat yritykset myös käytännössä palvelevat asiakkaita toimipisteensä sijaintikunnan ulkopuolella. Esimerkiksi PHM:lla ei ole lainkaan toimipistettä Keravalla, vaan myynti Keravalle tapahtuu kokonaan lähikunnissa sijaitsevista toimipisteistä.

Myöskään Sipoon osalta kuntarajoihin perustuva tarkastelu ei vaikuta perustellulta. Sipoo on suhteellisen harvaan asuttu kunta, jossa kiinteistöhuollon palvelujen tarjoamisen kannalta keskeinen asuinkerrostaloasuminen on keskittynyt kahteen taajamaan, joista on molemmista verrattain lyhyt matka lähikunnissa sijaitseviin asutuskeskuksiin.

Ottaen huomioon, että viraston kuulemien markkinatoimijoiden mukaan keskimääräinen toimintasäde pääkaupunkiseudun kehyskunnissa on noin 25 kilometriä, KKV pitää todennäköisenä, että osapuolet kohtaavat kilpailupainetta niin Järvenpäässä, Keravalla kuin Sipoossa myös kuntarajojen ulkopuolelta. Relevantin maantieteellisen markkinan tarkkarajainen määrittely ei ensimmäisen vaiheen käsittelyssä ole ollut perusteltua, sillä laajempi kuntarajat ylittävä tarkastelu ei viittaa markkinan haitalliseen keskittymiseen millään paikkakunnalla, joilla osapuolilla on päällekkäistä toimintaa.

Kun otetaan huomioon PHM:n tuoma suhteellisen pieni lisäys Kotikadun markkinaosuuksiin, suhteellisen matala alalle tulon kynnyksensä sekä kilpailevien toimijoiden lukumäärä kiinteistöhuollon markkinoilla, Kilpailu- ja kuluttajaviraston arvion mukaan yrityskauppa ei estä kilpailua olennaisesti Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla kilpailulain (948/2011) 25 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

5 Ratkaisu

Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyy yrityskaupan, jossa Norvestor Fund VIII SCSp hankkii määräysvallan Kotikatu Holding Oy:ssä.

6 Sovelletut säännökset

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

7 Muutoksenhaku

Kilpailu- ja kuluttajaviraston tässä asiassa antamaan päätökseen saa hakea muutosta markkinaoikeudelta kilpailulain 44 §:n mukaan siten kuin

oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään. Valitusosoitus on päätöksen liitteenä.

8 Lisätiedot

Lisätietoja päätöksestä antaa asiantuntija Hanna-Mari Immonen puhelin 029 505 3092, sähköposti etunimi.sukunimi@kkv.fi.

Ylijohtaja Timo Mattila

Asiantuntija Hanna-Mari Immonen