

## Yrityskaupan hyväksyminen: YIT Suomi Oy ja GT Invest Oy / FinCap Asunnot Oy

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle ("KKV") on 18.6.2019 ilmoitettu järjestely, jossa YIT Suomi Oy ja GT Invest Oy ovat perustaneet yhteisyrityksen FinCap Asunnot Oy:n.

### Osapuolet ja yrityskaupan kuvaus

**YIT Suomi Oy** ("YIT") on rakennusyhtiö, joka kehittää, rakentaa ja korjaa asuntoja, toimitiloja, infrastruktuuria sekä kokonaisia alueita. YIT:n toiminta-alue kattaa Suomen, Ruotsin, Norjan, Tanskan, Venäjän, Baltian maat, Tšekin, Slovakian ja Puolan.

**GT Invest Oy** ("GTI") on suomalaisten yksityisten sijoitusyhtiöiden perustama yhtiö, joka ostaa, myy, omistaa ja vuokraa asunto-osakeyhtiön ja autopaikkojen osakkeita. GTI on perustettu yhteisyrityksen rahoittamista varten. Tosiasiallisina ilmoitusvelvollisina ovat GTI:n osakkaat Oma Säästöpankki Oy, LähiTapiola Etelä-Pohjanmaa Keskinäinen Vakuutusyhtiö, Wall-Yhtiöt Oy, Uness Capital Oy, City KP Invest Oy, Parcola Oy ja VKE & J Sijoitus Oy.

**FinCap Asunnot Oy** ("yhteisyritys") on perustettu asuntohuoneistokokonaisuutta ("asuntosalkku") koskevaa hankintaa varten. Yhteisyritys ostaa YIT:ltä asuntosalkun, josta se myy ja vuokraa asunto-osakeyhtiöiden ja autopaikkojen osakkeita suoraan tai välillisesti ympäri Suomea. Asuntosalkun osakkeiden myynti ja vuokraus tapahtuu vapaille markkinoille eli muille kuin emoyhtiöille. YIT ja GTI käyttävät yhteisyrityksessä yhteistä määräysvaltaa osakassopimuksen nojalla.

Ilmoittajien mukaan perustetulla yhteisyrityksellä on muun muassa oma hallitus ja asuntojen myynti ja vuokraus tehdään vapaille markkinoille, joista saaduilla tuloilla yhteisyritys rahoittaa toimintaansa. Ilmoittajan antamien tietojen perusteella yhteisyritys hoitaa itsenäisesti samanlaisia yritykselle kuuluvia tehtäviä kuin muutkin samoilla markkinoilla toimivat yritykset. Ilmoittajan mukaan perustetun yhteisyrityksen on määrä toimia markkinoilla [...] vuoden ajan. Tässä tapauksessa yhteisyrityksen toiminnan keston, yhdessä muiden itsenäiselle yritykselle kuuluvien tehtävien kanssa, on katsottu olevan riittävän pitkä aiheuttamaan rakenteellisen muutoksen kiinteistösi-joitusmarkkinalla ja yhteisyrityksen näin ollen olevan yrityskauppavalvonnan soveltamisalaan kuuluva yrityskauppa.

## **Ilmoittajan näkemys relevanteista markkinoista**

Yrityskaupan ilmoittajien mukaan yrityskaupan arvioinnin kannalta relevantit markkinat ovat kiinteistösijoituksen markkina ja rakentamisen markkina Suomessa. Ilmoittajien näkemyksen mukaan Suomen valtakunnallisia kiinteistösijoitusmarkkinoita on mahdollista segmentoida kiinteistöjen käyttötarkoituksen perusteella (i) kaupalliseen käyttötarkoitukseen, ja (ii) asuintarkoitukseen. Ilmoittajien näkemyksen mukaan markkinoiden kapeampi segmentointi käyttötarkoituksen tai maantieteellisen ulottuvuuden perusteella ei kuitenkaan ole tarpeen tämän yrityskaupan arvioinnin kannalta. Ilmoitusvelvollisista kiinteistösijoitusmarkkinalla toimivat YIT:n lisäksi GTI:n osakkaat Oma Säästöpankki, LähiTapiola Etelä-Pohjanmaa, Wall-Yhtiöt, City KP Invest ja VKE & J Sijoitus. Ilmoittajien mukaan kiinteistösijoituksen markkinalla tarkoitetaan kiinteistöjen hankintaa, omistamista, hallinnointia, vuokrausta ja myyntiä sijoitustarkoituksessa.

YIT:tä lukuun ottamatta yrityskaupan muut osapuolet eivät toimi rakentamisen markkinoilla. Osapuolten liiketoimintojen välille muodostuu kuitenkin vertikaalinen suhde YIT:n rakennustoiminnan myötä, minkä takia ilmoittajat ovat arviossaan huomioineet myös rakentamisen markkinat.

## **Arvio yrityskaupan kilpailuvaikutuksista**

KKV on edellä esitetyn perusteella tarkastellut järjestelyn mahdollisia vaikutuksia kiinteistösijoituksen- ja rakentamisen markkinoilla Suomessa. Markkinamäärittely on kuitenkin voitu jättää avoimeksi, koska jäljempänä ilmevin perustein kyseessä olevan yritysjärjestelyn ei ole katsottu estävän kilpailua olennaisesti Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla.

Ilmoittajien mukaan ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan koko oli Suomessa vuonna 2018 noin 69,5 miljardia euroa, josta osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus oli alle viisi prosenttia. Kiinteistösijoitusmarkkinasta asuntojen osuus oli vuonna 2018 noin 20,2 miljardia euroa ja toimisto- ja liikekiinteistöjen osuus noin 35,5 miljardia euroa. Osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus ei ilmoittajien arvion mukaan ylitä 15 % myöskään kiinteistömarkkinoiden käyttötarkoitukseen perustuvalla kapeammalla segmentoinnilla eikä osapuolilla ole merkittävää maantieteellistä päällekkäisyyttä. Osapuolten tärkeimmät kilpailijat kiinteistömarkkinoilla ovat Suomen suurimmat kiinteistösijoittajat, kuten Kojamo Oyj, Sponda Oyj, SATO Oyj, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma.

Ilmoittajien mukaan rakentamisen markkinan koko oli Suomessa vuonna 2018 noin 35 miljardia euroa, josta YIT:n markkinaosuus oli noin [5–10] %. YIT:n tärkeimmät kilpailijat rakentamisen markkinalla ovat alan suurimmat toimijat, kuten Lujatalo Oy, Destia Oy, NCC Rakennus Oy, Skanska Talonrakennus Oy ja SRV Rakennus Oy. Edellä mainitun mukaisesti muut yrityskaupan osapuolet eivät ilmoittajan mukaan toimi rakentamisen markkinalla.

Vaikka yrityskaupan osapuolten liiketoiminnot ovat edellä mainitulla tavalla vertikaalisessa suhteessa toisiinsa, tämä ei ilmoittajien mukaan aiheuta vertikaalisia kilpailuongelmia rakentamisen markkinoilla olevan kilpailun ja vertikaalisten suhteiden vähäisyyden takia.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston arvion mukaan yrityskauppa ei kilpailulain 25 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisesti estä kilpailua Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla. Osapuolilla on ainoastaan vähäistä päällekkäistä liiketoimintaa kiinteistösijoitusmarkkinalla. Sekä kiinteistösijoituksen että rakentamisen markkinoilla toimii lisäksi useita muita kilpailijoita, mikä on omiaan niin ikään vähentämään yrityskaupan mahdollisten vertikaalisten vaikutusten merkitystä. Kilpailu- ja kuluttajaviraston markkinaselvityksessä ei myöskään ilmennyt, että yrityskaupalla olisi haitallisia vaikutuksia.

### **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.

Ilmoitettua yrityskauppaa koskeva kauppakirja on allekirjoitettu 13.3.2019 ja hallintasoikeus on siirtynyt yhteisyritykselle 1.4.2019. Yrityskauppa on ilmoitettu Kilpailu- ja kuluttajavirastolle 18.6.2019. Näin ollen yrityskauppa on toteutettu kilpailulain 27 §:n vastaisesti.

Yrityskaupan ilmoittajien mukaan kilpailulain vastainen menettely on johtunut osapuolten virheestä. Osapuolet ovat olleet siinä käsityksessä, että yrityskauppa ei olisi ollut yrityskauppavalvonnan piirissä. Yrityskaupan ilmoittajien mukaan ilmoittajat eivät ole mieltäneet yrityskaupalla olevan haitallisia vaikutuksia relevanteilla markkinoilla, eivätkä ole siten ymmärtäneet huomioida yrityskauppailmoitusvelvollisuuden mahdollisuutta ennen järjestelyn toteuttamista. Ilmoittajien mukaan osapuolet eivät tapahtuma-aikaan ole riittävästi osanneet arvioida määräysvaltakysymyksiä kilpailuoikeuden näkökulmasta, ja että kilpailuoikeudellinen yhteinen määräysvalta saattaa muodostua jo yksittäisten veto-oikeuksien johdosta. Osapuolet eivät tapahtuma-aikaan myöskään ole riittävästi osanneet huomioida, että yhteisyrityksen emoyhtiön osakassopimus voi johtaa liikevaihtorajojen ylittymiseen. Yrityskaupan ilmoittajien mukaan asiassa on myös ollut tulkinnanvaraista, onko kyseessä sekä toiminnallisesti että ajallisesti täystoiminnallinen yhteisyritys.

Yrityskaupan ilmoittajat ovat pyytäneet virastolta tulkintakannanottoa yhteisyrityksen täysitoiminnallisuudesta 23.5.2019. KKV on 4.6.2019 toimittanut ilmoittajille näkemyksensä yrityskaupan ilmoitusvelvollisuudesta, jonka jälkeen YIT on tullut 11.6.2019 esittelemään tapauksen ja tapahtumienkulun virastolle. YIT on viraston kanssa järjestetyssä tapaamisessa sopinut toimittavansa KKV:lle taustatietoja tapahtumainkulusta asian havaitsemisesta ilmoituksen jättämiseen, olosuhteista, joiden johdosta arviointivirhe on tapahtunut, täytäntöönpanotoimista ja korjaavista toimenpiteistä, joilla YIT pyrkii estämään vastaavanlaiset tilanteet tulevaisuudessa.

Osapuolet ovat virheen havaittuaan keskeyttäneet yrityskaupan täytäntöönpanotoimet Kilpailu- ja kuluttajaviraston ohjeistuksen mukaan. KKV on kuitenkin myöntänyt osittaisen poikkeuksen täytäntöönpanotoimien keskeyttämiseen siltä osin, kun täytäntöönpanon keskeyttäminen olisi asettanut kuluttajat kohtuuttomaan asemaan. Viraston myöntämän poikkeuksen nojalla pitkälle neuvoteltuja vuokrasopimuksia on voitu allekirjoittaa ja asunto luovuttaa kuluttajalle esimerkiksi tilanteessa, jossa kuluttajan edellinen vuokrasopimus on jo irtisanottu. Yrityskaupan ilmoittajat ovat raportoineet poikkeuksen nojalla toteutetuista täytäntöönpanotoimista ja niiden perusteista virastolle sopimuskohtaisesti. Viraston myöntämä poikkeus on koskenut alle kahtakymmentä yksityisasuntoa. Muiden kohteiden osalta vastaavat täytäntöönpanotoimet on keskeytetty siihen saakka, kunnes KKV antaa päätöksen yrityskauppa-asiassa.

Yrityskaupan ilmoitusvelvollisuuden ja täytäntöönpanokiellon laiminlyönnissä on kyse sellaisesta rikkomuksesta, josta lähtökohtaisesti esitetään seuraamusmaksua. Päätös seuraamusmaksun esittämisestä tehdään tapauskohtaisen kokonaisharkinnan perusteella, jonka lisäksi seuraamusmaksun esittäminen edellyttää ilmoitusvelvollisuuden tai täytäntöönpanokiellon olennaista rikkomista. Nyt puheena olevassa järjestelyssä on ollut kyse sellaisen yhteisyrityksen perustamisesta, joka on tarkoitettu toimimaan markkinoilla vain ennalta määritellyn ajanjakson ajan. Asiassa on siten jouduttu arvioimaan muun muassa sitä, onko kyseinen ajanjakso riittävän pitkä, jotta yhteisyrityksen toiminta saa aikaan markkinoilla rakenteellisen muutoksen, ja siten täyttää ilmoitusvelvollisuuden edellytyksenä olevan ehdon toiminnan pysyvyydestä. Virasto katsoo, että edellä mainittu tulkinnanvaraisuus huomioon ottaen ja asiaa kokonaisuutena arvioiden seuraamusmaksun esittämistä ei tässä yksittäistapauksessa ole kilpailun turvaamisen kannalta pidettävä perusteltuna.

## **Ratkaisu**

Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyy yrityskaupan, jossa YIT ja GTI perustavat yhteisyrityksen FinCap Asunnot Oy:n.

## **Sovelletut säännökset**

Kilpailulaki (948/2011) 21, 22, 24, 25, 26 ja 28 §

## 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 asiantuntija Anna Joutsu, puhelin 029 505 3024, sähköposti [etunimi.sukunimi@kkv.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kkv.fi).

Ylijohtaja Timo Mattila

Asiantuntija Anna Joutsu