

## Yrityskaupan hyväksyminen: CapMan Oyj / KotiSun Group Oy

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle on 19.12.2017 ilmoitettu järjestely, jossa CapMan Oyj hankkii yksinomaisen määräysvallan KotiSun Group Oy:ssä.

**CapMan Oyj** ("CapMan") on Helsingin pörssissä (NASDAQ OMX Helsinki) listattu pääomasijoitusrahastojen hallinnointiyhtiö. CapMan sijoittaa keski-suuriin listaamattomiin yrityksiin Pohjoismaissa. CapManin portfolioyhtiöt toimivat useilla eri toimialoilla.<sup>1</sup>

**KotiSun Group Oy** ("KotiSun") on valtakunnallinen käyttövesi-, lämpöverkko-, viemäri- ja sähkösaneerauksiin sekä kiinteistön lämmitysenergian optimointiin erikoistunut yritysryhmä. KotiSun omistaa KotiSun Oy:n, KotiSun Viemäripalvelut Oy:n ja Kotivo Oy:n 100 %:sti sekä Sundahem Sverige AB:n 83,5 %:sti.<sup>2</sup>

CapManin portfolioyhtiöistä **Pohjolan Design-Talo Oy** ("Design-Talo") valmistaa puurakenteisia muuttovalmiita omakotitaloja suomalaisille kotitalouksille avaimet käteen -periaatteella valtakunnallisesti. Design-Talon tarjoama palvelu on kokonaisvaltainen ja se tarjoaa osana palvelua myös talotekniset palvelut omakotitaloihin. Ilmoittajan mukaan taloteknisiä palveluita myydään vähäisessä määrin myös erillisenä palveluna.

Ilmoittajan mukaan yrityskaupan arvioinnin kannalta relevantteina markkinoina voidaan tarkastella muuttovalmiiden talojen ja talopakettien kuluttajamyynnin markkinaa sekä taloteknisten palveluiden markkinaa. Osapuolten liiketoiminnat ovat osittain vertikaalisessa suhteessa toisiinsa, mutta osapuolten päällekkäisyys taloteknisissä palveluissa on ilmoittajan mukaan marginaalista.

i) Muuttovalmiiden talojen ja talopakettien kuluttajamyynti

Ilmoittajan mukaan yrityskaupan osapuolista ainoastaan CapManin portfolioyhtiö Design-Talo toimii muuttovalmiiden talojen ja talopakettien kuluttajamyynnissä.

<sup>1</sup> Yrityskauppa toteutetaan CS Holding 66 Oy:n, joka nimetään täytäntöönpanossa KotiSun Holding 1 Oy:ksi, kautta, perustettavan KotiSun Holding 2 Oy -nimisen yhtiön lukuun. KotiSun Holding 2 Oy:ssä tosiasiallista määräysvaltaa käyttävät CapMan Buyout X GP Limited ja CapMan Buyout X GP Oy, joissa lopullista määräysvaltaa käyttää CapMan Oyj.

<sup>2</sup> KotiSunin tytäryhtiöt tarjoavat taloteknisiä palveluita omakotitaloja omistaville kuluttajille seuraavasti: KotiSun Oy tarjoaa käyttövesi- ja lämpöverkkosaneerauksia Suomessa; KotiSun Viemäripalvelut Oy tarjoaa viemärisaneerauksia Suomessa; Kotivo Oy tarjoaa lämmitysenergian optimointipalveluita ja sähkösaneerauspalveluita Suomessa; ja Sundahem Sverige AB tarjoaa viemärisaneerauksia Ruotsissa.

Ilmoittajan mukaan muuttovalmiiden talojen ja talopakettien kuluttajamyynnin voidaan katsoa olevan osa rakentamisen markkinaa ja edelleen osa asuinrakentamisen uudisrakentamisen markkinaa.

Ilmoittajan mukaan muuttovalmiiden talojen ja talopakettien kuluttajamyyntiä on perusteltua tarkastella valtakunnallisella tasolla. Muuttovalmiiden talojen ja talopakettien kuluttajamyynnin arvo vuonna 2016 oli ilmoittajan arvion mukaan noin 700 miljoonaa euroa. Design-Talon osuus muuttovalmiiden talojen ja talopakettien kuluttajamyynnistä on ilmoittajan mukaan noin 10 – 15 %.

KotiSun ei harjoita muuttovalmiiden talojen ja talopakettien kuluttajamyyntiä, mutta markkinan voidaan ilmoittajan mukaan mahdollisesti katsoa olevan vertikaalisessa suhteessa taloteknisten palveluiden markkinoihin, joilla sekä Design-Talo että KotiSun toimivat.

ii) Talotekniset palvelut

Talotekniikka sisältää ilmoittajan mukaan muun muassa ilman, veden, lämmön, energian, valon ja tietoliikenteen välittämisen sekä turvallisuus- ja kuluvälivälinejärjestelmät. Talotekniikan pääalueita ovat LVI-tekniikka ja sähkötekniikka. Ilmoittajan mukaan talotekniikka kattaa myös kiinteistön energiankäytön tehokkuuden ja ympäristövaikutukset, sekä tilojen viihtyisyyteen ja käyttömukavuuteen liittyvät tekijät.

Ilmoittajan mukaan talotekniikka voidaan jakaa taloteknisten tuotteiden valmistukseen ja taloteknisiin palveluihin. Talotekniset palvelut voidaan jakaa edelleen talotekniseen urakointiin ja talotekniikan kunnossapitopalveluihin. Talotekninen urakointi on uudis- ja korjausrakentamista. Talotekninen urakointi koostuu taloteknisten tuotteiden ja järjestelmien asentamisesta kohteeseen. Tämä voi sisältää myös suunnittelua, aiemman talotekniikan purkamista ja talotekniikkaan liittyviä rakennusteknisiä töitä. Talotekniikan kunnossapitopalvelut ovat asennettujen taloteknisten tuotteiden määräaikaista huoltamista ja vikojen korjaamista.

Ilmoittajan mukaan CapManin portfolioyhtiöistä ainoastaan Design-Talo tarjoaa taloteknisiä palveluita. Design-Talon taloteknisten palveluiden myyntimäärä muutoin kuin osana muuttovalmiiden talojen ja talopakettien kuluttajamyyntiä on ilmoittajan mukaan vähäistä ja sen taloteknisiä erillispalveluita ostavat suurimmat asiakkaat ovat pääosin muita kuin kuluttajia.

KotiSun puolestaan tarjoaa valtakunnallisesti käyttövesi-, lämpöverkko-, viemäri- ja sähköpaneerauksia sekä kiinteistön lämmitysenergian optimointipalveluja, joita hankkivat lähinnä omakotitaloja omistavat kuluttajat.

Taloteknisten palveluiden markkinan myynnin arvo vuonna 2016 oli ilmoittajan arvion mukaan noin 6 miljardia euroa, josta taloteknisen urakoinnin segmentin myynnin arvo oli noin 4 miljardia euroa. Sekä Design-Talon että

KotiSunin osuus Suomen taloteknisissä palveluissa ja taloteknisessä urakoinnissa on ilmoittajan arvion mukaan noin 0 – 5 %.

Ilmoittajan mukaan osapuolten harjoittama liiketoiminta suuntautuu pääosin eri segmenteille. Ilmoittaja on toimittanut tietoja myös kapeammalla segmentoinnilla käyttövesi- ja lämpöverkkosaneerausten, viemärisaneerausten sekä kiinteistön lämmitysenergian optimointipalveluiden osalta.

Omakotitaloille tarjottavien taloteknisten palveluiden osalta osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus on ilmoittajan arvion mukaan noin 0 – 5 %. Ilmoittajan mukaan KotiSunin osuus käyttövesi- ja lämpöverkkosaneerauksissa, viemärisaneerauksissa sekä kiinteistön lämmitysenergian optimointipalveluissa on kullakin segmentillä alle 10 % Suomessa.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston arvion mukaan yrityskauppa ei kilpailulain 25 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisesti estä kilpailua Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla. Yrityskaupan osapuolten toiminnoissa on vain vähäisiä päällekkäisyyksiä relevanteilla markkinoilla ja osapuolten yhteenlasketut markkinaosuudet jäävät niillä alhaisiksi. Viraston arvion mukaan markkinoille jää yrityskaupan jälkeenkin muita kilpailevia toimijoita niillä markkinasegmenteillä, joilla kaupan osapuolilla on päällekkäistä toimintaa. Kilpailu- ja kuluttajaviraston markkinaselvityksessä ei myöskään ilmennyt, että yrityskaupalla olisi haitallisia vaikutuksia.

## Ratkaisu

Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyy järjestelyn, jossa CapMan Oyj hankkii yksinomaisen määräysvallan KotiSun Group Oy: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 tutkija Jenna Huttu, puhelin 029 505 3576, sähköposti etunimi.sukunimi@kkv.fi.

Ylijohtaja Timo Mattila

Tutkija Jenna Huttu