

## Yrityskaupan hyväksyminen: livo BidCo Oy (Triton) / ESP Suomi Oy

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle ("KKV" tai "virasto") on 15.7.2022 ilmoitettu järjestely, jossa livo BidCo Oy (Triton) hankkii yksinomaisen määräysvallan ESP Suomi Oy:ssä ("ESP" tai "kohde").

### 1 Yrityskaupan osapuolet

**livo BidCo Oy** on Tritonin omistama holding-yhtiö. **Triton** (koko Triton-konserni jäljempänä "Triton" tai "ilmoittaja") on pääomasijoitusyhtiö, joka tekee sijoituksia pääasiassa saksankielisissä maissa, Pohjoismaissa, Benelux-maissa, Ranskassa, Italiassa, Espanjassa ja Yhdistyneessä kuningaskunnassa. Tritonilla on yhteensä noin 50 portfolioyhtiötä. Triton hallinnoi Assemblin-konsernia (konsernin Suomessa toimivat yhtiöt jäljempänä yhdessä "Assemblin"), joka omistaa talotekniikan ja rakennusautomaation markkinoilla Suomessa toimivia yrityksiä.<sup>1</sup>

**ESP** on uudis- ja korjausrakentamiseen erikoistunut yritysryhmä, joka tarjoaa talotekniikan palveluita Uudellamaalla, Pirkanmaalla, Keski-Suomessa, Päijät-Hämeessä, Kanta-Hämeessä, Kymenlaaksossa ja Etelä-Savossa. ESP tarjoaa erilaisia talotekniikan urakointi- ja kunnossapitopalveluita, kuten KVR- ja LVISA-urakointia<sup>2</sup>, talotekniikan eri osa-alueiden huoltopalveluja sekä kiinteistöjen energiahallintaan ja sen kehittämiseen liittyviä palveluita. ESP:llä ei ole omaa rakennusautomaatio-osaamista, eikä se valmista tai myy rakennusautomaation tuotteita.

### 2 Ilmoittajan näkemys relevanteista markkinoista

Ilmoittajan mukaan Tritonin omistaman Assemblinin ja ESP:n liiketoiminnoissa on horisontaalinen päällekkäisyys talotekniikan palveluiden markkinoilla. Lisäksi osapuolten välillä on ilmoittajan mukaan vertikaalinen yhteys rakennusautomaation projektien markkinalla, sillä ESP käyttää Assemblinia rakennusautomaatiourakoinnin alihankkijana toteuttaessaan urakoita, jotka

<sup>1</sup> Assemblin-konserniin kuuluvista yhtiöistä talotekniikan markkinoilla Suomessa toimivat Assemblin Oy ja Fidelix Oy:n tytäryhtiö Säästölaitehuolto Oy. Tarkasteltaessa talotekniikan markkinaa laajasti myös kylmäpalveluihin erikoistuneiden Assemblin Oy:n tytäryhtiöiden Suomen Teollisuuskylmä Oy:n ja KK Kylmäpalvelu Oy:n sekä maalämpö- ja lämmöntalteenottoalalla operoivan Senera Oy:n tytäryhtiöineen voidaan katsoa toimivan kyseisellä markkinalla. Rakennusautomaation markkinoilla Suomessa toimivat Assemblin Oy ja Fidelix Oy, joka toimii rakennusautomaatiourakoinnissa ja -huollossa mutta myös valmistaa ja myy rakennusautomaation tuotteita. Myös Fidelix Oy:n tytäryhtiö Säästölaitehuolto Oy toimii rakennusautomaation markkinoilla keskittyen erityisesti huoltopalveluihin. Assemblin Oy:n tytäryhtiö Eltex Sähkö- ja automaatio Oy toimii asennus- ja huoltopalveluita tarjoavana yrityksenä rakennusautomaation alalla toimiville yrityksille, kuten Fidelixille, mutta se ei tarjoa itse rakennusautomaation palveluita loppuasiakkaille.

<sup>2</sup> KVR on lyhenne sanasta kokonaisvastuurakentaminen. Tarjotessaan KVR-urakointia ESP ottaa kantaakseen kokonaisvastuun kiinteistön taloteknisestä urakoinnista ja vastaa siten sekä suunnittelusta että toteutuksesta. LVISA puolestaan on lyhenne sanoista lämpö, vesi, ilmastointi, sähkö ja automaatiikka.

edellyttävät rakennusautomaation osa-alueen tarjoamista yhdessä muun urakan kanssa.

Ilmoittaja ei ole pitänyt relevanttien markkinoiden tarkempaa määrittelyä asiassa tarpeellisena, mutta se on toimittanut virastolle tietoja osapuolten välisen horisontaalisen päällekkäisyyden kannalta merkityksellisistä talotekniikan markkinoista Suomessa ja niillä maantieteellisillä alueilla, joilla osapuolilla on päällekkäistä toimintaa. Ilmoittaja on toimittanut virastolle tietoja myös osapuolten välisen vertikaalisen yhteyden kannalta merkityksellisestä rakennusautomaation projektien markkinasta Suomessa ja Uudellamaalla.

KKV on tarkastellut yrityskaupan kilpailuvaikutuksia ilmoittajan esittämän markkinoiden jaottelun mukaisesti keskittyen osapuolten toiminnan horisontaalisen päällekkäisyyden ja niiden välisen vertikaalisen yhteyden kannalta keskeisiin alueisiin. Markkinamäärittely on kuitenkin voitu jättää avoimeksi, koska jäljempänä ilmenevin perustein yrityskaupan ei ole katsottu olennaisesti estävän kilpailua Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla.

### Talotekniikka

Talotekniikan<sup>3</sup> palveluiden markkinaa voidaan ilmoittajan mukaan tarkastella erikseen *taloteknisen urakoinnin* ja *taloteknisen kunnossapidon* segmenteissä.<sup>4</sup> Ilmoittajan mukaan taloteknisten palveluiden markkinoiden segmentointi edellä mainittua tarkemmalla tasolla esimerkiksi urakan teknisen vaativuuden, lajin, arvon tai luonteen (uudis- vai saneerauskohte), kohteen käyttötarkoituksen tai asiakastyypin perusteella ei ole käsillä olevan yrityskaupan kilpailuvaikutusten arvioimiseksi tarpeellista. Viraston pyynnöstä ilmoittaja on kuitenkin tarkastellut LVI-urakointia ja sähköurakointia erikseen taloteknisen urakoinnin alamarkkinoina.<sup>5</sup>

Taloteknisten palveluiden markkinat ovat ilmoittajan mukaan maantieteellisesti ulottuvuudeltaan valtakunnalliset. Ilmoittaja on kuitenkin toimittanut virastolle tietoja talotekniikan markkinoista tarkemmalla segmentoinnilla myös

<sup>3</sup> Talotekniikan ydinalueena pidetään ilmoittajan mukaan usein LVI-tekniikkaa (lämmitys-, vesijohto- ja ilmanvaihtotekniikka), sähkötekniikkaa ja rakennusautomaatiotekniikkaa, mutta se sisältää myös muun muassa energian, valon ja tiedon välittämisen sekä turvallisuus- ja kuluvalvontajärjestelmät. Talotekniikkaan ei ilmoittajan mukaan kuitenkaan kuulu ns. ei-tekniiset kiinteistöhuollon palvelut, joita ovat esimerkiksi vartiointi- ja siivouspalvelut.

<sup>4</sup> Talotekninen urakointi tarkoittaa ilmoittajan mukaan taloteknisten tuotteiden ja järjestelmien asentamista kohteeseen. Talotekninen urakointi voi sisältää asentamisen lisäksi myös suunnittelua, aiemman talotekniikan purkamista ja talotekniikkaan liittyviä rakennusteknisiä töitä. Taloteknisillä kunnossapitopalveluilla tarkoitetaan ilmoittajan mukaan puolestaan asennettujen taloteknisten tuotteiden määräaikaista huoltamista ja vikakorjauksia, mutta palveluihin voidaan lukea myös pienet urakat.

<sup>5</sup> Ilmoittaja on katsonut, ettei KVR-urakoita, joita on KKV:n päätöskäytännössä tarkasteltu taloteknisen urakoinnin alasegmenttinä, tule pitää erillisenä tuotemarkkinana, sillä urakan tilaus- ja toteutustapa vaihtelee merkittävästi rakennuttajasta, kohteesta ja kokonaisuudesta riippuen. Lisäksi kaikkeen urakointiin liittyy jonkinasteista suunnittelua. Ilmoittaja on kuitenkin toimittanut virastolle arvionsa KVR-urakoinnin osuudesta Uudenmaan LVI- ja sähköurakoista ja Pirkanmaan sähköurakoista sekä ESP:n markkinaosuudesta kyseisillä markkinoilla. Ilmoittajan arvion mukaan ESP:n markkinaosuus jää alle [0–5] prosenttiin kaikilla tarkastelutavoilla.

Uudenmaan ja Pirkanmaan alueilta, joilla osapuolten toiminnassa on maantieteellistä päällekkäisyyttä.

Alla on esitetty ilmoittajan arviot markkinoiden arvosta ja osapuolten markkinaosuuksista taloteknisten palveluiden kokonais- ja alamarkkinoilla Suomessa (taulukko 1) ja Uudellamaalla (taulukko 2) vuonna 2021. Lisäksi taulukoissa on esitetty ilmoittajan arvio sähköurakoinnin markkinoiden arvosta ja osapuolten markkinaosuuksista Pirkanmaalla vuonna 2021 (taulukko 3).

*Taulukko 1. Taloteknisten palveluiden markkinat alamarkkinoineen Suomessa (2021)*

Markkina	Triton (Asemblin)	ESP	Osapuolet yhteensä	Kokonais- markkina (MEUR)
Taloteknisten palveluiden kokonaismarkkina	[0–5] % <sup>6</sup>	[0–5] %	[0–5] %	6 400
Talotekniset kunnossapitopalvelut	[0–5] %	[0–5] %	[0–5] %	2 560
Talotekninen urakointi	[0–5] %	[0–5] %	[0–5] %	3 840
LVI-urakointi	[0–5] %	[0–5] %	[0–5] %	3 868
Sähköurakointi	[0–5] %	[0–5] %	[0–5] %	2 247

*Taulukko 2. Taloteknisten palveluiden markkinat alamarkkinoineen Uudellamaalla (2021)*

Markkina	Triton (Asemblin)	ESP	Osapuolet yhteensä	Kokonais- markkina (MEUR)
Taloteknisten palveluiden kokonaismarkkina	[5–10] %	[0–5] %	[5–10] %	2 100
Talotekniset kunnossapitopalvelut	[0–5] %	[0–5] %	[0–5] %	840
Talotekninen urakointi	[5–10] %	[0–5] %	[5–10] %	1 260
LVI-urakointi	[0–5] %	[0–5] %	[0–5] %	1 289
Sähköurakointi	[0–5] %	[0–5] %	[0–5] %	721

<sup>6</sup> Antaessaan tietoja talotekniikan markkinoista ilmoittaja on sisällyttänyt Assemblinin talotekniikan myynteihin kaiken konsernin myynnin alasegmenteistä riippumatta. Kaikki arviot Assemblinin markkinaosuuksista taloteknisen urakoinnin ja taloteknisen kunnossapidon markkinoilla ovat siten ilmoittajan mukaan varovaisia ja markkinaosuudet tosiasiaa todennäköisesti ilmoitettua alhaisemmat.



Taulukko 3. Sähköurakoinnin markkinat Pirkanmaalla (2021)

Markkina	Triton (Asemlin)	ESP	Osapuolet yhteensä	Kokonais- markkina (MEUR)
Sähköurakointi	[0–5] %	[0–5] %	[0–5] %	192

Osapuolten tärkeimmät kilpailijat *taloteknisen kunnossapidon* markkinoilla Suomessa ovat Cervius-konserni (markkinaosuus [0–5] %), Caverion Oyj ([0–5] %), Are Oy ([0–5] %), Lassila & Tikanoja Oyj ([0–5] %) ja ISS Palvelut Oy ([0–5] %).

*Taloteknisen urakoinnin* valtakunnallisella markkinalla osapuolten tärkeimpiä kilpailijoita ovat Bravida Oy (markkinaosuus [0–5] %), Quattro Mikenti Group Oy ([0–5] %), Are Oy ([0–5] %), Saipu Oy ([0–5] %) ja Consti Talotekniikka Oy ([0–5] %). Osapuolten tärkeimmät kilpailijat ovat samoja tarkasteltaessa taloteknisen urakoinnin markkinaa Uudellamaalla. Uudenmaan LVI- ja sähköurakoinnin sekä Pirkanmaan sähköurakoinnin alamarkkinoilla, joilla suurimpienkin toimijoiden markkinaosuudet jäivät alle 10 prosenttiin, toimii mainittujen kilpailijoiden lisäksi Caverion Oyj. Ilmoittajan mukaan kyseisillä markkinoilla toimii lisäksi suuri määrä pienempiä paikallisia kilpailijoita.

#### Osapuolten välinen vertikaalinen yhteys

Osapuolten välillä on edellä todetusti vertikaalinen yhteys rakennusautomaation projektien markkinalla.<sup>7</sup> ESP:llä ei ole omaa rakennusautomaatio-osaamista, eikä se valmista tai myy rakennusautomaation tuotteita. ESP kuitenkin tarjoaa rakennusautomaation palveluita asiakkaille osana laajempia kokonaisuuksia projektin edellyttäessä rakennusautomaation osa-alueen tarjoamista yhdessä muun urakan kanssa, jolloin se hankkii nämä palvelut kokonaisuudessaan kolmansilta osapuolilta, kuten esimerkiksi Uudellamaalla Assemblinilta.

Ilmoittajan mukaan ESP:n alihankintaostojen merkitys Assemblinille on marginaalinen suhteessa Assemblinin rakennusautomaation myynteihin. ESP käyttää rakennusautomaatiota osana muuta urakointia edellyttävissä urakoissaan alihankkijoina Assemblinin lisäksi muitakin toimijoita. Yrityskaupan seurauksena Tritonin omistusten markkinaosuus rakennusautomaation

<sup>7</sup> Rakennusautomaatiolla tarkoitetaan ilmoittajan mukaan talotekniikkaan liittyvää rakennusten teknisten lämmitys-, jäähdytys-, valvonta-, hälytys-, valaistus- ja ilmanvaihtolaitteiden ohjaamista ja valvontaa automaattisesti. Rakennusautomaatiourakkaan, joka on usein osa suurempaa rakennusurakkaa, kuuluvat pääpiirteissään järjestelmän suunnittelu, urakointiprojektin hallinta ja järjestelmän asennus. Osaan urakoista sisältyy ns. takuuajan huoltotyö, joka myydään asiakkaalle alkuperäisen projektin yhteydessä kilpailuttamatta sitä erikseen.

markkinoilla ei myöskään kasva, eikä markkinoilta poistu kyseisiä palveluja tarjoavia yrityksiä.<sup>8</sup>

### 3 Yrityskaupan kilpailuvaikutukset

Ilmoittajan mukaan yrityskaupasta ei aiheudu kilpailuongelmia millään tarkastelluilla markkinoilla. Osapuolten markkinaosuudet ovat kaikilla mahdollisilla talotekniikan markkinoiden alasegmenteillä marginaaliset ja yrityskaupan aiheuttama lisäys Tritonin omistamien yhtiöiden markkinaosuuksiin hyvin vähäinen. Taloteknisten palveluiden markkinoilla toimii lukuisia suuria ja pieniä toimijoita kaikilla vaihtoehtoisilla tuotemarkkinoilla tai maantieteellisillä alueilla tarkasteltuna. Yrityskaupalla ei ole ilmoittajan mukaan vaikutusta myöskään rakennusautomaation markkinoihin, sillä kauppa ei aikaansaa markkinavoimaa, joka voisi johtaa kykyyn tai kannustimeen poissulkea kilpailijoita tai tavarantoimittajia.

Viraston markkinakuulemisessa saatu lausuntopalaute oli pääosin neutraalia. Eräät lausunnonantajat toivat kuitenkin esiin tarpeen tarkastella etenkin rakennusautomaation projektien markkinaa alueellisesti.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston arvion mukaan yrityskauppa ei kilpailulain 25 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisesti estä tehokasta kilpailua Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla. Ilmoittajan toimittamien markkinatietojen perusteella osapuolten yhteenlasketut markkinaosuudet ja markkinaosuuksien lisäykset ovat maltillisia kaikilla tarkastelluilla segmenteillä. Viraston markkinakuulemisessa ei myöskään ilmennyt, että yrityskaupalla olisi haitallisia kilpailuvaikutuksia.

### 4 Ratkaisu

Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyy yrityskaupan, jossa livo BidCo Oy hankkii yksinomaisen määräysvallan ESP Suomi Oy:ssä.

### 5 Sovelletut säännökset

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

### 6 Muutoksenhaku

Kilpailu- ja kuluttajaviraston tässä asiassa antamaan päätökseen saa hakea muutosta markkinaoikeudelta kilpailulain 49 a §:n mukaan siten kuin

---

<sup>8</sup> Ilmoittajan arvion mukaan *rakennusautomaation projektien* markkinan arvo Suomessa vuonna 2021 oli 125 miljoonaa euroa, josta Assemblinin markkinaosuus oli [10–20] %. Ilmoittajan arvion mukaan markkinan arvo *Uudellamaalla* vuonna 2021 oli 60 miljoonaa euroa, josta Assemblinin markkinaosuus oli [10–20] %. Assemblinin tärkeimmät kilpailijat rakennusautomaation projektien markkinalla *Uudellamaalla* ovat Caverion Oyj (markkinaosuus [10–20] %), Schneider Electric Finland Oy ([5–10] %), Siemens Osakeyhtiö ([5–10] %), Bravida Finland Oy ([0–5] %), Are Oy ([0–5] %) ja Honeywell International Inc. ([0–5] %).

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

## 7 Lisätiedot

Lisätietoja päätöksestä antaa asiantuntija Aino Jankari, puhelin 029 505 3032, sähköposti etunimi.sukunimi@kkv.fi.

Ylijohtaja Timo Mattila

Asiantuntija Aino Jankari