

## Yrityskaupan hyväksyminen: livo BidCo Oy (Triton) / Neloset Yhtiöt Oy

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle ("KKV" tai "virasto") on 25.8.2022 ilmoitettu järjestely, jossa livo BidCo Oy (Triton) hankkii yksinomaisen määräysvallan Neloset Yhtiöt Oy:ssä ("Neloset" 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>

**Neloset**-konserni on suomalainen rakennusliike, joka tarjoaa LVI-<sup>2</sup>, rakennus-, sähkö- ja rakennusautomaatiopalveluita neljän tytäryhtiönsä kautta.<sup>3</sup> Rakennus-neloset Oy tarjoaa rakennuspalveluita remontteihin, korjauksiin ja saneerauksiin. LVI-neloset Oy tarjoaa muun muassa ilmanvaihtotekniikkaan, putkiremontteihin ja kaukolämpöratkaisuihin liittyviä LVI-palveluita. Sähköpalvelu neloset Oy tarjoaa sähkö- ja teletekniikan palveluita talo- ja huoltoyhtiöille, yrityksille, urakoitsijoille ja yksityisille toimijoille. RAU-neloset Oy toimii rakennusautomaation markkinoilla tarjoten rakennusautomaation palveluita, kuten uudisasennuksia, saneerauksia sekä järjestelmien päivityksiä ja korjauksia, eri laitemerkkeihin ja -järjestelmiin. Neloset toimii pääasiassa Uudenmaan alueella.

### 2 Ilmoittajan näkemys relevanteista markkinoista

Ilmoittajan mukaan Tritonin omistaman Assemblinin ja Nelosten liiketoiminoissa on horisontaalinen päällekkäisyys rakennusautomaation projektien ja kunnossapidon markkinoilla. Assemblinin ja Nelosten välillä on vähämerkityksisempää päällekkäisyyttä myös talotekniikan palveluiden markkinoilla. Lisäksi

<sup>1</sup> Assemblin-konserniin kuuluvista yhtiöistä talotekniikan markkinoilla Suomessa toimivat Assemblin Oy ja Fidelix Oy:n tytäryhtiö Säätläitehuolto 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 Säätläitehuolto 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> LVI on lyhenne sanoista lämpö, vesi ja ilmastointi.

<sup>3</sup> Nelosten tytäryhtiöiden liikevaihdot olivat vuonna 2021 seuraavat: Rakennus-neloset Oy noin 15 miljoonaa euroa, LVI-neloset Oy noin 16,6 miljoonaa euroa, Sähköpalvelu neloset Oy noin 3,5 miljoonaa euroa ja RAU-neloset Oy noin 2,2 miljoonaa euroa.

Assemblinin ja Nelosten välillä on ilmoittajan mukaan vertikaalinen yhteys rakennusautomaation tuotteiden myynnin markkinalla, sillä Neloset ostaa Assemblin-konserniin kuuluvilta Fidelix Oy:ltä rakennusautomaation tuotteita omissa urakointi- ja kunnossapitoprojekteissaan käytettäväksi.

Ilmoittaja ei ole pitänyt relevanttien markkinoiden tarkempaa määrittelyä asiassa tarpeellisena, mutta se on toimittanut virastolle tietoja osapuolten välisen horisontaalisten päällekkäisyyksien kannalta merkityksellisistä rakennusautomaation ja talotekniikan markkinoista Suomessa ja Uudellamaalla, missä osapuolilla on päällekkäistä toimintaa. Viraston pyynnöstä ilmoittaja on toimittanut tietoja myös Uudenmaan sähkö- ja LVI-urakoinnin alamarkkinoista, joilla osapuolten toiminnassa on päällekkäisyyttä. Lisäksi ilmoittaja on toimittanut virastolle tietoja osapuolten välisen vertikaalisen yhteyden kannalta merkityksellisistä rakennusautomaation tuotteiden myynnin markkinoista Suomessa.

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

#### *Rakennusautomaation markkinat*

Rakennusautomaation<sup>4</sup> markkina, johon voidaan ilmoittajan mukaan lukea i) *rakennusautomaation projektit*, ii) *rakennusautomaation kunnossapitopalvelut* ja iii) *rakennusautomaatiotuotteiden myynti*, on ilmoittajan mukaan laaja ja heterogeeninen. Rakennusautomaatiotuotteiden myynnin markkinaa, jolla osapuolilla on vertikaalinen yhteys, on tarkasteltu jäljempänä tässä päätöksessä.

Ilmoittajan mukaan suurimmat rakennusautomaatiopalveluita tarjoavat yritykset toimivat valtakunnallisesti. Ilmoittaja on kuitenkin tarkastellut rakennusautomaation projektien ja kunnossapidon markkinoita viraston päätöskäytännön<sup>5</sup> perusteella maakuntatasolla ja toimittanut markkinatietoja erikseen Uudenmaan maakunnasta, missä osapuolten toiminnassa on ainoa maantieteellinen päällekkäisyys.

---

<sup>4</sup> Rakennusautomaatiolla tarkoitetaan ilmoittajan mukaan talotekniikkaan liittyvää rakennusten teknisten lämmitys-, jäähdytys-, valvonta-, hälytys-, valaistus- ja ilmanvaihtolaitteiden automatisoitua ohjaamista ja valvontaa.

<sup>5</sup> KKV:n päätös 30.7.2021 asiassa *Assemblin AB (Triton) / Fidelix Holding Oy* (dnro KKV/94/14.00.10/2021).

*i) Rakennusautomaation projektit*

Rakennusautomaation projekteissa automaatiojärjestelmiä asennetaan monenlaisiin rakennustyyppisiin sekä uudiskohteissa että peruskorjaushankkeiden yhteydessä. Rakennusautomaatiojärjestelmäurakka koostuu pääpiirteisään järjestelmän suunnittelusta, urakointiprojektin hallinnasta ja järjestelmän asentamisesta. Urakoihin voi ilmoittajan mukaan sisältyä myös takuuajan huoltotyö, joka myydään asiakkaalle alkuperäisen projektin yhteydessä ilman erillistä kilpailutusta.

Ilmoittajan arvion mukaan *rakennusautomaation projektien* markkinan arvo Suomessa vuonna 2021 oli noin 125 miljoonaa euroa, josta Assemblinin markkinaosuus oli [10–20] % ja Nelosten markkinaosuus [0–5] %. Osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus oli [10–20] %.

Rakennusautomaation projektien markkinan arvo *Uudellamaalla* vuonna 2021 oli ilmoittajan mukaan noin 60 miljoonaa euroa, josta Assemblinin markkinaosuus oli [10–20] % ja Nelosten markkinaosuus [0–5] %. Osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus oli [20–30] %. Uudellamaalla osapuolten tärkeimpiä kilpailijoita ovat Schneider Electric Finland Oy (markkinaosuus [10–20] %), Siemens Osakeyhtiö ([10–20] %), Caverion Oyj ([10–20] %), Are Oy ([5–10] %), Bravida Finland Oy ([5–10] %) ja Honeywell International Inc. ([0–5] %).

*ii) Rakennusautomaation kunnossapitopalvelut*

Rakennusautomaatiourakoiden lisäksi rakennusautomaation kokonaismarkkinaan voidaan ilmoittajan mukaan katsoa kuuluvan myös rakennusautomaatiopalvelujen kunnossapitopalvelut, kuten päivitystyöt, parannus- ja kehitystyöt sekä ns. on-site ylläpito. Käytännössä ylläpito tarkoittaa esimerkiksi asennettuihin järjestelmiin tehtäviä ohjelmistopäivityksiä tai muita parannustöitä sekä muita ylläpitotoimia, kuten järjestelmän huoltoa, toimintatestauksia ja laiteuusintoja.

Ilmoittajan arvion mukaan *rakennusautomaation kunnossapidon* markkinan arvo Suomessa vuonna 2021 oli noin 60 miljoonaa euroa, josta Assemblinin markkinaosuus oli [10–20] % ja Nelosten markkinaosuus [0–5] %. Osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus oli [10–20] %.

Rakennusautomaation kunnossapidon markkinan arvo *Uudellamaalla* vuonna 2021 oli ilmoittajan mukaan noin 30 miljoonaa euroa, josta Assemblinin markkinaosuus oli noin [20–30] % ja Nelosten markkinaosuus [0–5] %. Osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus oli [20–30] %. Uudellamaalla osapuolten tärkeimpiä kilpailijoita ovat Schneider Electric Finland Oy (markkinaosuus [10–20] %), Caverion Oyj ([10–20] %), Siemens Osakeyhtiö ([5–10] %), Are Oy ([5–10] %), Honeywell International Inc. ([0–5] %) ja Bravida Finland Oy ([0–5] %).

## Talotekniikka

Talotekniikan<sup>6</sup> palveluiden markkinaa voidaan ilmoittajan mukaan tarkastella erikseen *taloteknisen urakoinnin* ja *taloteknisen kunnossapidon* segmenteissä.<sup>7</sup> Ilmoittajan mukaan taloteknisten palveluiden markkinoiden segmentointi edellä mainittua tarkemmalla tasolla esimerkiksi urakan teknisen vaatavuuden, 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.

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

Taulukko 1. Taloteknisten palveluiden markkinat Suomessa (2021)

Markkina	Triton (Assemblin)	Neluset	Osapuolet yhteensä	Kokonaismarkkina (MEUR)
Taloteknisten palveluiden kokonaismarkkina	[0–5] % <sup>8</sup>	[0–5] %	<b>[0–5] %</b>	6 400
i) Talotekninen urakointi	[0–5] %	[0–5] %	<b>[0–5] %</b>	3 840
– LVI-urakointi	[0–5] %	[0–5] %	<b>[0–5] %</b>	3 868
– Sähköurakointi	[0–5] %	[0–5] %	<b>[0–5] %</b>	2 247
ii) Talotekniset kunnossapitopalvelut	[0–5] %	[0–5] %	<b>[0–5] %</b>	2 560

<sup>6</sup> Talotekniikan ydinalueena pidetään ilmoittajan mukaan usein LVI-, sähkö- ja rakennusautomaatiotekniikkaa, mutta se sisältää myös muun muassa energian, valon ja tiedon välittämisen sekä turvallisuus- ja kulunvalvontajärjestelmät. Talotekniikan palveluihin ei ilmoittajan mukaan kuitenkaan kuulu ns. ei-tekniiset kiinteistöhuollon palvelut, joita ovat esimerkiksi vartiointi- ja siivouspalvelut.

<sup>7</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 kunnossapitopalveilla tarkoitetaan ilmoittajan mukaan puolestaan asennettujen taloteknisten tuotteiden määräaikaista huoltamista ja vikakorjauksia, mutta palveluihin voidaan lukea myös pienet urakat.

<sup>8</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 tosiasiaassa todennäköisesti ilmoitettua alhaisemmat.

Taulukko 2. Taloteknisten palveluiden markkinat Uudellamaalla (2021)

Markkina	Triton (Assemblin)	Neloset	Osapuolet yhteensä	Kokonaismarkkina (MEUR)
Taloteknisten palveluiden kokonaismarkkina	[0–5] %	[0–5] %	<b>[5–10] %</b>	2 100
i) Talotekninen urakointi	[5–10] %	[0–5] %	<b>[5–10] %</b>	1 260
– LVI-urakointi	[0–5] %	[0–5] %	<b>[0–5] %</b>	1 289
– Sähköurakointi	[0–5] %	[0–5] %	<b>[0–5] %</b>	721
ii) Talotekniset kunnossapitopalvelut	[0–5] %	[0–5] %	<b>[0–5] %</b>	840

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 alamarkkinoilla, joilla suurimpienkin toimijoiden markkinaosuudet jäävät alle kymmeneen prosenttiin, toimii mainittujen kilpailijoiden lisäksi Caverion Oyj. Ilmoittajan mukaan kyseisillä markkinoilla toimii lisäksi suuri määrä pie-nempiä paikallisia kilpailijoita.

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] %).

#### Osapuolten välinen vertikaalinen yhteys

Osapuolten välillä on edellä todetusti vertikaalinen yhteys rakennusautomaation tuotteiden myynnin markkinoilla. Neloset ostaa muun muassa Assemblinin omistamalta Fidelix Oy:ltä rakennusautomaation tuotteita omassa rakennusautomaatiotoiminnassaan käytettäväksi.

Rakennusautomaation tuotteiden myynnin markkinoita voidaan ilmoittajan mukaan pitää maantieteellisesti vähintään Suomen laajuisina ja todennäköisesti tätäkin laajempina.

Ilmoittajan arvion mukaan *rakennusautomaation tuotteiden myynnin* markkinan arvo Suomessa vuonna 2021 oli noin 26 miljoonaa euroa, josta Assemblinin markkinaosuus oli [10–20] %. Assemblinin tärkeimpiä kilpailijoita rakennusautomaation tuotteiden markkinoilla ovat Ouman Oy ([30–40] %), Siemens Osakeyhtiö ([20–30] %), Honeywell International Inc. ([10–20] %), Schneider

Electric Finland Oy ([5–10] %), Caverion Oyj ([0–5] %) ja Bravida Finland Oy ([0–5] %).

### 3 Yrityskaupan kilpailuvaikutukset

Ilmoittajan mukaan yrityskaupan vaikutukset markkinoihin ovat vähäisiä, eikä järjestely johda määräävän markkina-aseman syntymiseen tai vahvistumiseen millään markkinalla. Lisäys Tritonin omistamien yhtiöiden markkinaosuuteen on kaikilla tarkastelutavoilla hyvin vähäinen.

Rakennusautomaation projektien markkinoilla toimii ilmoittajan mukaan useita vahvoja kilpailijoita, jotka voivat toteuttaa kaikkien kokoluokkien projekteja sekä koko maan laajuisesti että Uudellamaalla. Suurten toimijoiden lisäksi markkinoilla toimii useita pieniä yrityksiä, jotka pystyvät tarjoamaan rakennusautomaatiota joko itsenäisesti tai alihankinnan kautta ja aiheuttavat siten kilpailupainetta markkinoilla. Myös rakennusautomaation kunnossapidon markkinoilla toimii suurien toimijoiden lisäksi pienempiä, mutta vahvoja toimijoita. Yrityskaupasta ei seuraa myöskään vertikaalisia kilpailuhuolia, koska yrityskauppa ei johda markkinavoiman merkittävään kasvuun rakennusautomaation projektien markkinalla eikä kaupalla ole vaikutusta rakennusautomaation tuotteiden myynnin markkinaan. Lisäksi Nelosten merkitys Assemblin-konsernin asiakkaana on ollut ilmoittajan mukaan vähäinen, ja

Ilmoittajan mukaan yrityskaupasta ei aiheudu kilpailuongelmia myöskään talotekniikan markkinoilla millään tarkastelutavalla. Taloteknisten palveluiden markkinoilla on lukuisia palveluntarjoajia, joista suurimmat toimivat valtakunnallisesti ja siten myös Assemblinin ja Nelosten toiminta-alueilla. Suurimpien toimijoiden ohella talotekniikan palveluita tarjoavat ilmoittajan mukaan lukuisat pienemmät toimijat.

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 liisäykset ovat maltillisia kaikilla tarkastelluilla segmenteillä. Viraston markkina-kuulemisessa tai osapuolten kilpailijan haastattelussa ei myöskään ilmennyt, että yrityskaupalla olisi haitallisia kilpailuvaikutuksia.

Markkinakuulemisen lisäksi virasto arvioi yrityskaupan kilpailuvaikutuksia analysoimalla Assemblinin ja Nelosten välisen kilpailun läheisyyttä rakennusautomaatiourakoinnin markkinoilla Uudellamaalla. Analyysissä hyödynnettiin soveltuvin osin viraston aiemmassa rakennusautomaation markkinoita koskevassa ratkaisukäytännössä<sup>9</sup> toteutettua tarjouskilpailuanalyysiä. Viraston

<sup>9</sup> KKV:n päätös 30.7.2021 asiassa Assemblin AB (Triton) / Fidelix Holding Oy (dnro KKV/94/14.00.10/2021).

aikaisemmassa selvityksessä käytettyä tarjouskilpailuaineistoa täydennettiin osapuolilta kerätyillä tiedoilla. Viraston selvitysten mukaan Assemblin ja Neloset keskittyvät rakennusautomaatiourakoinnissaan erilaisiin kohteisiin, eivätkä ne useinkaan osallistu samoihin tarjouskilpailuihin. Kummankaan osapuolen voittamat tarjouskilpailut eivät edusta merkittävää osaa niistä tarjouskilpailuista, joihin myös toinen osapuolista on osallistunut. Kilpailun läheisyyden arviointi tukee sitä, että osapuolten maltillisten markkinaosuuksien ja niiden vähäisen lisäyksen voidaan nyt käsillä olevassa asiassa katsoa luotettavasti kuvaavan yrityskaupan kilpailuvaikutuksia.

#### 4 Ratkaisu

Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyy yrityskaupan, jossa livo BidCo Oy hankkii yksinomaisen määräysvallan Neloset Yhtiöt 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 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](mailto:etunimi.sukunimi@kkv.fi).

Ylijohtajan sijainen,  
johtaja

Rainer Lindberg

Asiantuntija

Aino Jankari