

**Yrityskaupan hyväksyminen ehdollisena asiassa
Crayfish BidCo Oy (Triton) / Caverion Oyj**

Sisälllys

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Asia ja sen vireilletulo | 3 |
| 2 | Ratkaisu..... | 3 |
| 3 | Osapuolet ja niiden harjoittama liiketoiminta..... | 3 |
| 4 | Sovellettava lainsäädäntö | 4 |
| 4.1 | Kilpailulain yrityskauppavalvontaa koskevat säännökset | 4 |
| 4.2 | Kilpailulain yrityskauppavalvontaa koskevien säännösten soveltaminen asiassa | 4 |
| 5 | Markkinat, joilla ei havaittu ongelmia | 5 |
| 6 | Viraston selvitystoimenpiteet..... | 6 |
| 7 | Relevantit markkinat | 7 |
| 7.1 | Johdanto | 7 |
| 7.2 | Rakennusautomaatio | 7 |
| 7.2.1 | Ilmoittajan näkemys relevanteista markkinoista..... | 7 |
| 7.2.2 | KKV:n näkemys relevanteista markkinoista | 8 |
| 8 | Yrityskaupan kilpailuvaikutukset..... | 9 |
| 8.1 | Johdanto | 9 |
| 8.2 | Ilmoittajan näkemys yrityskaupan kilpailuvaikutuksista | 9 |
| 8.3 | KKV:n arvio yrityskaupan kilpailuvaikutuksista | 10 |
| 8.3.2 | Rakenteellinen tarkastelu | 11 |
| 8.3.3 | Tasapainottavat tekijät..... | 12 |
| 8.4 | Yhteenveto kilpailuvaikutusten arvioinnista | 13 |
| 9 | Sitoumukset | 14 |
| 9.1 | Ilmoittajan KKV:lle esittämät sitoumukset | 14 |
| 9.2 | Sitoumusten arviointi | 14 |
| 10 | Sovelletut säännökset | 18 |
| 11 | Muutoksenhaku | 18 |
| 12 | Lisätiedot | 18 |

1 Asia ja sen vireilletulo

Yrityskauppa-asia, jossa pääomasijoitusyhtiö Triton (jäljempänä myös "ilmoittaja") hankkii välillisesti Crayfish BidCo Oy:n¹ kautta yksinomaisen määräysvallan Caverion Oyj:ssä ("Caverion").

Yrityskauppa on ilmoitettu Kilpailu- ja kuluttajavirastolle ("KKV" tai "virasto") 20.6.2023.

2 Ratkaisu

Kilpailu- ja kuluttajavirasto määrää jäljempänä kuvatut sitoumukset noudatettaviksi ja hyväksyy ehdollisena yrityskaupan, jossa Triton hankkii välillisesti Crayfish BidCo Oy:n kautta yksinomaisen määräysvallan Caverion Oyj:ssä.

3 Osapuolet ja niiden harjoittama liiketoiminta

1. Triton on pääomasijoitusyhtiö, jonka hallinnoimat rahastot tekevät sijoituksia pääasiassa keskisuuriin yrityksiin Keski- ja Pohjois-Euroopassa. Tritonin sijoitukset keskittyvät erityisesti neljälle sektorille, jotka ovat Business Services, Industrials, Consumer ja Healthcare.
2. Tritonin portfolioon kuuluva Assemblin-konserni tarjoaa Suomessa talotekniikan ja rakennusautomaation asennuksia ja palveluita. Assemblin-konserni koostuu Assemblin Oy:stä ("Assemblin"), Fidelix Holding Oy:stä ("Fidelix") ja Senera Oy:stä ("Senera") sekä niiden tytäryhtiöistä. Näistä Assemblin ja Fidelix tarjoavat rakennusautomaation urakointia sekä huoltoa ja kunnossapitoa. Assemblin tarjoaa lisäksi muitakin talotekniikan alan palveluita. Senera taas tarjoaa erilaisia lämpöpumppujärjestelmiä sekä niiden kunnossapitoa ja valvontaa.
3. Tritonin portfolioon kuuluu lisäksi taloteknisiä palveluita tarjoava Habeo Group, joka muodostuu alueellisesti toimivista yhtiöistä.² Habeo Groupin osaamiseen kuuluvat muun muassa lämmitys, vesi ja viemärointi, ilmanvaihto ja ilmastointi, sähkötyöt, jäähdytys ja kylmätekniikka, paloturvallisuus sekä rakennusautomaatio.
4. Caverion on Nasdaq Helsingissä listattu julkinen osakeyhtiö, joka toimii Pohjois- ja Keski-Euroopassa. Suomessa Caverion suunnittelee, toteuttaa ja huoltaa talotekniikkaa ja teollisia prosesseja erityisesti lämmityksen, sähkön, energian, ilmanvaihdon, jäähdytyksen, rakennusturvallisuuden ja rakennusautomaation teknisillä

¹ Crayfish BidCo Oy on Triton Fund V:n muodostavien yhteisöjen epäsuorassa määräysvallassa oleva yhtiö, joka on perustettu yrityskaupaa varten ja jolla ei ole muuta liiketoimintaa.

² Habeo-konserniin kuuluvat seuraavat yhtiöt: Afire Oy, ESP Suomi Oy, HSK Sähkö Oy, Neloset Yhtiöt Oy, Respect Project Oy, SFT Group Oy sekä Sähkö Oy Turku, Sähkö Oy Helsinki ja LVI-Asennus Saari Oy.

aloilla. Lisäksi Caverion tarjoaa teollisille toimijoille muun muassa teollisuuden kunnossapitopalveluita.

4 Sovellettava lainsäädäntö

4.1 Kilpailulain yrityskauppavalvontaa koskevat säännökset

5. Kilpailulain (948/2011) 21 §:n 1 momentin mukaan yrityskaupalla tarkoitetaan: 1) kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetun määräysvallan tai vastaavan tosiasiallisen määräysvallan hankkimista; 2) elinkeinonharjoittajan koko liiketoiminnan tai sen osan hankkimista; 3) sulautumista; 4) sellaisen yhteisyrityksen perustamista, joka huolehtii pysyvästi kaikista itsenäiselle yritykselle kuuluvista tehtävistä.
6. Kilpailulain 22 §:n 1 momentin mukaan säännöksiä yrityskauppavalvonnasta sovelletaan yrityskauppaan, jossa yrityskaupan osapuolten yhteenlaskettu Suomesta kertynyt liikevaihto ylittää 100 miljoonaa euroa ja jossa vähintään kahden yrityskaupan osapuolen Suomesta kertynyt liikevaihto ylittää kummankin osalta 10 miljoonaa euroa.
7. Kilpailulain 22 §:n mukaan säännöksiä yrityskauppavalvonnasta ei sovelleta, jos yrityskauppa kuuluu yrityskeskittymien valvonnasta annetun neuvoston asetuksen (EY) N:o 139/2004 ("EU:n sulautuma-asetus") soveltamisalaan, paitsi jos Euroopan komissio siirtää yrityskeskittymän Kilpailu- ja kuluttajaviraston käsiteltäväksi mainitun asetuksen 4 artiklan 4 kohdan tai 9 artiklan nojalla.
8. Kilpailulain 25 §:n 1 momentin mukaan markkinaoikeus voi Kilpailu- ja kuluttajaviraston esityksestä kieltää tai määrätä purettavaksi yrityskaupan tai asettaa yrityskaupan toteuttamiselle ehtoja, jos yrityskauppa olennaisesti estää tehokasta kilpailua Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla erityisesti siitä syystä, että sillä luodaan määräävä markkina-asema tai vahvistetaan sitä. Kilpailulain 25 §:n 2 momentin mukaan jos 1 momentissa tarkoitettu kilpailun estyminen voidaan välttää asettamalla yrityskaupan toteuttamiselle ehtoja, Kilpailu- ja kuluttajaviraston tulee esityksen tekemisen sijasta neuvotella ja määrätä tällaiset ehdot noudatettaviksi. Kilpailu- ja kuluttajavirasto ei voi määrätä yrityskaupalle ehtoja, joita yrityskaupan ilmoittaja ei hyväksy.
9. Kilpailulain 27 §:n 1 momentin mukaan osapuolet eivät saa ryhtyä toimenpiteisiin yrityskaupan toteuttamiseksi, ellei tässä laissa toisin säädetä tai asian käsittelyssä toisin määrätä, ennen kuin yrityskauppa on hyväksytty ilman ehtoja tai ehdollisena taikka kaupan on katsottava tulleen muuten hyväksytyksi.

4.2 Kilpailulain yrityskauppavalvontaa koskevien säännösten soveltaminen asiassa

10. Yrityskauppailmoituksen mukaan Triton hankkii välillisesti tytäryhtiönsä kautta yksinomaisen määräysvallan Caverionissa. Yrityskauppa toteutetaan vapaaehtoisella julkisella käteisostotarjouksella kaikista Caverionin liikkeeseen lasketuista ja

ulkona olevista osakkeista. Järjestelyssä on kyse kilpailulain 21 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetusta määräysvallan hankkimisesta.

11. Triton-konsernin maailmanlaajuinen liikevaihto vuonna 2022 oli noin [REDACTED] euroa, josta noin [REDACTED] euroa kertyi Suomesta. Caverionin maailmanlaajuinen liikevaihto vuonna 2022 oli noin 2,4 miljardia euroa, josta noin [REDACTED] euroa kertyi Suomesta. Järjestely kuuluu EU:n sulautuma-asetuksen soveltamisalaan, mutta Euroopan komissio on 22.5.2023 antamallaan päätöksellä siirtänyt asian käsittelyn KKV:lle Suomeen liittyvien kilpailuvaikutusten osalta. Siirrettyyn osaan sovelletaan kansallista yrityskauppavalvontaa koskevaa lainsäädäntöä.
12. Virasto katsoo, että Tritonin ja Caverionin välinen yrityskauppa estää olennaisesti tehokasta kilpailua rakennusautomaation projektien³ sekä huollon ja kunnossapidon markkinoilla Pohjois-Karjalassa kilpailulain 25 §:n 1 momentin tarkoittamalla tavalla. Kilpailulain 25 §:n 2 momentin mukaisesti tämä kilpailun estyminen voidaan välttää yrityskaupan toteuttamiselle asetettavilla tämän päätöksen liitteinä olevilla ja jäljempänä jaksossa 9 kuvatuilla ehdoilla, jotka virasto määrää tällä päätöksellä noudatettaviksi.
13. KKV siirsi asian 24.7.2023 tekemällään päätöksellä kilpailulain 26 §:n mukaiseen jatkokäsittelyyn, jonka määräaika päättyy 27.10.2023.
14. Yrityskaupan toteuttamiselle asetettujen ehtojen mukaisesti osapuolet eivät saa ryhtyä toimenpiteisiin yrityskaupan toteuttamiseksi kilpailulain 27 §:n 1 momentin tarkoittamalla tavalla ennen kuin jaksossa 9 kuvattu niin sanottu etukäteisostajaa koskeva ehto on täytetty.

5 Markkinat, joilla ei havaittu ongelmia

15. Yrityskaupan osapuolet tarjoavat myöhemmin tarkasteltavien rakennusautomaatiopalveluiden lisäksi myös muita talotekniikan urakointi- ja huoltopalveluita. Seuraavassa on kuvattu markkinat, joilla KKV ei havainnut kilpailuongelmia.⁴
16. Ilmoittajan mukaan osapuolilla on päällekkäistä toimintaa talotekniikassa sähkötekniikan, ilmanvaihtotekniikan sekä lämpö- ja vesitekniikan segmenteissä.⁵ Alueellisesti tarkasteltuna osapuolten merkittävin päällekkäisyys on Uudenmaan maakunnassa. Ilmoittajan toimittamien tietojen perusteella osapuolten yhteensasketut markkinaosuudet jäivät kuitenkin myös Uudellamaalla maltillisiksi ollen korkeimmillaan [20–30] prosenttia ilmanvaihtotekniikan palveluissa.

³ Myöhemmin tässä päätöksessä viitataan rakennusautomaation projekteihin myös urakoina sekä projektimarkkinoihin myös urakoinnin markkinoina tai urakointimarkkinoina.

⁴ Markkinamäärittely kyseisten markkinoiden osalta on asiassa voitu jättää avoimeksi.

⁵ Talotekniikkaa käytetään yhteisnimityksenä kiinteistön ja siihen liittyvien tilojen teknisten asennusten, huoltopalveluiden, järjestelmien ja laitteiden kokonaisuudelle. Talotekniikka sisältää muun muassa ilman, veden, lämmön, energian, valon ja tietoliikenteen välittämisen sekä turvallisuus- ja kulunvalvontajärjestelmät.

17. Ilmoittaja on tunnistanut osapuolten liiketoimintojen välillä talotekniikan markkinoihin liittyviä vertikaalisia yhteyksiä. Tritonin portfolioyhtiö FläktGroup Finland Oy valmistaa ja myy ilmanvaihdon ja ilmastoinnin ratkaisuissa käytettäviä tuotteita, joita taloteknisiä palveluita tarjoavat yritykset käyttävät asennuksissaan. Lisäksi Tritonin portfolioon kuuluu Glamox Oy, joka valmistaa ja myy valaisimia, joita Caverion ostaa toteuttamaansa sähkötekniistä urakointia ja kunnossapitoa varten. Tritonin portfolioyhtiöiden markkinaosuudet tarkastelluilla vertikaalisten yhteyksien ylämarkkinoilla jäävät ilmoittajan toimittamien tietojen perusteella maltillisiksi.
18. Lisäksi Assemblin-konserniin kuuluva Fidelix toimii rakennusautomaation tuotteiden ja komponenttien valmistuksen ja myynnin markkinalla, joka on vertikaalissa yhteydessä jäljempänä tarkasteltuihin rakennusautomaation projektien sekä huollon ja kunnossapidon markkinoihin. KKV:n selvityksissä tai sen vastaanotetussa markkinapalautteessa ei tullut esiin viitteitä kyseisestä yhteydestä aiheutuvista haitallisista kilpailuvaikutuksista.
19. Asian käsittelyn aikana eräs markkinatoimija esitti KKV:lle, että yrityskauppa johdaisi erityisesti päivittäistavara-kaupoille tarjottavien energiatehokkuusratkaisujen segmentin keskittymiseen, kun Caverionin kylmätekniiset ratkaisut voitaisiin jatkossa yhdistää Seneran tarjoamien lämpöpumppuratkaisujen kanssa. Viraston selvitysten perusteella asiakkaille jää yrityskaupan jälkeenkin mahdollisuus hyödyntää sekä erilaisia energiakeskusratkaisuja että useita erilaisia hankintamalleja, eikä osapuolten välinen yhteys johda tehokkaan kilpailun estymiseen kyseisillä markkinoilla.⁶

6 Viraston selvitystoimenpiteet

20. KKV on lähettänyt yrityskauppaa koskevan lausuntopyynnön osapuolten tärkeimmille asiakkaille, kilpailijoille ja tavarantoimittajille. Lisäksi virasto on selvittänyt asiaa yrityskaupan osapuolille ja muille markkinatoimijoille lähetetyin selvityspyynnöin sekä tapaamisin. KKV on myös hyödyntänyt sen viimeaikaisissa yrityskauppa-asioissa⁷ tehtyjä rakennusautomaation markkinoita koskevia selvityksiä.
21. Rakennusautomaation markkinoiden rakenteellisen tarkastelun toteuttamiseksi KKV keräsi osapuolilta ja niiden kilpailijoilta aineiston, joka koostuu rakennusautomaatiourakointia sekä huoltoa ja kunnossapitoa Varsinais-Suomessa, Pohjois-Pohjanmaalla ja Pohjois-Karjalassa tarjoavien yritysten liikevaihtotiedoista. Tiedot pyydettiin vuosilta 2020–2022. KKV keräsi lisäksi tietoja alan toimijoiden tarjoamista palveluista, toimipisteistä ja niiden maantieteellisestä toiminta-alueesta ("kilpailijajakysely").

⁶ KKV:n vastaanottamassa markkinapalautteessa nousi esiin laajemminkin huoli siitä, että yrityskaupan myötä syntyvälle yritykselle muodostuu vahva asema usealla talotekniikan osa-alueella, jolloin se saattaisi kyetä hyödyntämään asemaansa kilpailua rajoittavalla tavalla. KKV:n selvityksissä ei kuitenkaan tullut esiin sellaisia konkreettisia tilanteita, joissa osapuolten asiakkailla (tai kilpailijoilla) ei olisi käytettävissään riittävästi vaihtoehtoisia hankintalähteitä tai -malleja.

⁷ Katso erityisesti KKV:n päätös 30.7.2021 yrityskauppa-asiansa Assemblin AB (Triton) / Fidelix Holding Oy (KKV/94/14.00.10/2021).

22. Virasto toimitti 30.6.2023 yrityskaupan ilmoittajalle rakennusautomaation markkinan rakenteellisen tarkastelun yhteenvedon. Ilmoittaja ilmaisi [REDACTED] varhaisen vaiheen ratkaisuna halukkuutensa esittää asiassa rakennusautomaatiomarkkinaan liittyviä sitoumuksia. KKV on tiedon saatuaan keskittynyt selvittämään asiassa esitettyjä muita kilpailuhuolia sekä ilmoittajan toimittamia sitomusehdotuksia.

7 Relevantit markkinat

7.1 Johdanto

23. Relevanttien markkinoiden määrittely on väline, jonka avulla pyritään tunnistamaan systemaattisesti ne kilpailijat, jotka tuottavat yrityskaupan seurauksena syntyvälle keskittymälle sellaista kilpailun painetta, joka rajoittaa sen markkinavoi-man käyttöä. Keskeistä on tunnistaa keskittymän asiakkaiden todelliset vaihtoeh-toiset toimituslähteet.⁸
24. Relevantteihin hyödykemarkkinoihin kuuluvat pääsääntöisesti kaikki ne hyödyk-keet, joita asiakkaat ja kuluttajat pitävät keskenään hyvin vaihdettavissa tai kor-vattavissa olevina niiden ominaisuuksien, hinnan ja käyttötarkoituksen vuoksi. Re-levantteja maantieteellisiä markkinoita määritettäessä taas kiinnitetään lähtö-kohtaisesti huomiota yrityskaupan osapuolten toiminta-alueeseen sekä alueisiin, joilta asiakkailta on realistinen mahdollisuus hankkia kyseisiä hyödykkeitä. Rele-vantit markkinat määritellään yhdistämällä hyödykemarkkinat ja maantieteelliset markkinat.⁹

7.2 Rakennusautomaatio

7.2.1 Ilmoittajan näkemys relevanteista markkinoista

25. Molemmat yrityskaupan osapuolet tarjoavat Suomessa usealla maantieteellisellä alueella sekä rakennusautomaation urakointia että huoltoa ja kunnossapitoa. Rakennusautomaatiolla tarkoitetaan rakennusten teknisten lämmitys-, jäähdytys-, valvonta-, hälytys-, valaistus- ja ilmanvaihtojärjestelmien automaattiseen oh-jaukseen ja valvontaan käytettävien järjestelmien suunnittelua, asennusta sekä huoltoa ja kunnossapitoa.
26. Ilmoittajan mukaan rakennusautomaatio liittyy kiinteästi muuhun talotekniikkaan, minkä vuoksi rakennusautomaatiota tulisi tarkastella osana talotekniikan koko-naismarkkinaa. Joka tapauksessa rakennusautomaation markkinaa ei ilmoittajan mukaan ole perusteltua jakaa edelleen urakoinnin sekä huollon ja kunnossapi-don segmentteihin. Segmenttien tarkastelu erillään on haastavaa ja liiketoimin-nan kannalta vähämerkityksellistä, sillä projekteista sekä huollosta ja

⁸ KKV:n ohje 5 yrityskauppojen arvioinnista (2022) s. 7–8; Euroopan komission tiedonanto merkityksellisten markkinoiden määritelmistä yhteisön kilpailuoikeuden kannalta (97/C 372/03), kohta 2 ja 13.

⁹ KKV:n ohje 5 yrityskauppojen arvioinnista (2022) s. 9–11.

kunnossapidosta kertyneet myynnit kytkeytyvät kiinteästi toisiinsa ja segmentit ovat osittain päällekkäisiä. Urakoinnin sekä huollon ja kunnossapidon työt edellyttävät toisiaan vastaavaa osaamista, minkä vuoksi töitä voidaan tehdä samoilla resursseilla.

27. Maantieteelliseltä laajuudeltaan rakennusautomaation markkinaa tulee ilmoittajan näkemyksen mukaan tarkastella ensisijaisesti valtakunnallisena, sillä markkinoilla toimivat yritykset voivat tarjota palveluitaan myös muualla kuin pääasiallisen toimipaikkansa alueella ja osallistua tarjouskilpailuihin sijainnistaan riippumatta. Useilla automaatiotoimittajilla on valtakunnallinen toimipisteverkosto ja niiden palvelutarjontaa ja hinnoittelua ohjataan valtakunnallisesti. Suuri osa rakennusautomaatiotyöstä liittyy ohjelmistojen konfigurointiin, eikä välttämättä edellytä fyysistä läsnäoloa kohteessa.

7.2.2 KKV:n näkemys relevanteista markkinoista

28. KKV on arvioinut viimeaikaisessa päätöskäytännössään yksityiskohtaisesti rakennusautomaation markkinamäärittelyä yrityskauppa-asiassa *Assemblin AB (Triton) / Fidelix Holding Oy*.¹⁰ Käsillä olevan asian selvityksissä ei ole tullut esiin perusteita poiketa aikaisemman KKV:n päätöskäytännön mukaisesta markkinamäärittelystä.
29. KKV totesi asiassa *Assemblin AB (Triton) / Fidelix Holding Oy*, että rakennusautomaatiourakoinnin markkinoille kuuluu laaja joukko erilaisia hankkeita.¹¹ Markkinoiden kysyntä- ja tarjontaolosuhteet vaihtelevat hanketyypin mukaan ja relevantit hyödykemarkkinat ovat tosiasiasa kapeammat kuin koko rakennusautomaation projektimarkkina. Differentiaation ulottuvuuksia on useita, eikä markkinan tarkkarajainen määrittely ole tästä syystä mahdollista. KKV katsoi, että rakennusautomaation projektimarkkinoita tuli tarkastella maakuntatasolla. Rakennusautomaation projektien myynnit ovat vahvasti alueellisia ja keskittyvät palveluntarjoajien toimipisteiden lähialueille.
30. Rakennusautomaation huolto- ja kunnossapito muodostaa projektimarkkinasta erillisen markkinan.¹² Asiassa *Assemblin AB (Triton) / Fidelix Holding Oy* KKV katsoi, että rakennusautomaation huolto ja kunnossapito voidaan jakaa kilpailulle vapaaseen huoltoon ja kunnossapitoon sekä projektimarkkinan jälkimarkkinaan, johon kuuluu sellainen huolto ja kunnossapito, jonka rakennusautomaatiourakoitsija tarjoaa rakennusautomaatiourakan myötä olemassa olevalle

¹⁰ KKV:n päätös 30.7.2021 yrityskaupan hyväksymisestä ehdollisena asiassa *Assemblin AB (Triton) / Fidelix Holding Oy* (dnro KKV/94/14.00.10/2021).

¹¹ Erilaisiin uudiskohteisiin, kuten liike-, toimisto-, logistiikka-, urheilu-, hotelli- ja julkistiloihin, asennetaan LVI-urakan loppuvaiheessa rakennusautomaatiojärjestelmä, jolla säädellään kohteessa olevaa talotekniikkaa. Uudiskohteiden urakoinnin lisäksi rakennusautomaatiojärjestelmiä joudutaan uusimaan tai päivittämään aika ajoin, joko täydellä saneerauksella tai kevyemmällä päivityksellä.

¹² Rakennusautomaation huoltoon ja kunnossapitoon voidaan katsoa kuuluvan muun muassa ohjelmistopäivitykset asennettuihin järjestelmiin, asennetun automaatiojärjestelmän kehitys- ja parannustyö sekä muut mahdolliset huolto- tai ylläpitosopimukseen liittyvät tehtävät, kuten asiakkaan toimipisteessä tehtävät järjestelmän huolto, toimintatestaukset ja laiteusunnat.

asiakaskunnalleen. KKV tarkasteli huollon ja kunnossapidon markkinoita korkeintaan maakunnan laajuisina.

8 Yrityskaupan kilpailuvaikutukset

8.1 Johdanto

31. Arvioidessaan, johtaako yrityskauppa kilpailulain 25 §:n mukaisesti tehokkaan kilpailun olennaiseen estymiseen, KKV analysoi, onko yrityskaupalla kilpailunvastaisia vaikutuksia. Horisontaalisen yrityskaupan seurauksena markkinoilla toimivien (tai niille pyrkivien) itsenäisten yritysten lukumäärä vähenee, millä voi olla vaikutusta kaupan osapuolten ja niiden kilpailijoiden kohtaamaan kilpailupaineeseen sekä kannustimiin kilpailla.¹³
32. Horisontaalisten yrityskauppojen haittateoriat jaetaan koordinoimattomiin (unilateraaleihin) vaikutuksiin ja koordinoituihin vaikutuksiin. Koordinoimattomilla vaikutuksilla tarkoitetaan yksinkertaistetusti sitä, että yrityskauppa poistaa markkinalta merkittävän kilpailupaineen lähteen ja yrityskauppa johtaa kilpailuhaittaan riippumatta siitä, miten muut yritykset markkinoilla toimivat. Koordinoituissa vaikutuksissa kilpailuhaitta on sen sijaan seurausta siitä, että yrityskaupasta seuraava markkinarakenne mahdollistaa keskenään kilpailevien yritysten hiljaisen koordinaation.¹⁴
33. KKV on arvioinut Tritonin ja Caverionin välisen yrityskaupan horisontaalisia koordinoimattomia vaikutuksia rakennusautomaation projektien sekä huollon ja kunnossapidon markkinoilla niillä maantieteellisillä alueilla, joilla osapuolilla on merkittävää päällekkäisyyttä.

8.2 Ilmoittajan näkemys yrityskaupan kilpailuvaikutuksista

34. Ilmoittajan mukaan yrityskauppa ei aiheuta kilpailuongelmia rakennusautomaation markkinoilla. Osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus oli ilmoittajan arvion mukaan vuonna 2022 valtakunnallisesti tarkasteltuna [5–10] prosenttia rakennusautomaation kokonaismarkkinalla.
35. Ilmoittajan mukaan markkinoilla toimii useita rakennusautomaatiourakointia sekä huoltoa ja kunnossapitoa tarjoavia toimijoita, joista valtakunnallisesti suurimmat ovat Schneider Electric Finland Oy (10–20 %), Siemens Osakeyhtiö (5–10 %), Are Oy (5–10 %), Bravida Finland Oy (0–5 %) ja Honeywell Oy (0–5 %). Siemens Osakeyhtiö, Schneider Electric Finland Oy ja Honeywell Oy ovat merkittäviä kansainvälisiä toimijoita, jotka toimivat kaikilla rakennusautomaation osa-alueilla ja ovat myös tärkeitä rakennusautomaation tuotteiden valmistajia. Lisäksi esimerkiksi

¹³ KKV:n ohjeessa yrityskauppojen arvioinnista sekä Euroopan komission horisontaalisia sulautumia koskevissa suuntaviivoissa kuvataan tarkemmin tapoja, joilla samalla tuotantoportaalla toimivien yritysten väliset järjestelyt voivat estää tehokasta kilpailua. KKV:n ohje 5 yrityskauppojen arvioinnista s. 6 sekä 13–20, Euroopan komission suuntaviivat horisontaalisten sulautumien arvioinnista (2004/C 31/03), kohdat 22–63.

¹⁴ Euroopan komission suuntaviivat horisontaalisten sulautumien arvioinnista (2004/C 31/03), kohdat 22 ja 24.

Bravida Finland Oy on tullut rakennusautomaation markkinalle vuonna 2021 ja tulee jatkossa luomaan osapuolille lisää kilpailupainetta.

36. Alueellisesti tarkasteltuna osapuolilla on merkittävintä päällekkäisyyttä Varsinais-Suomessa, Pohjois-Pohjanmaalla ja Pohjois-Karjalassa. Ilmoittajan mukaan sen toimittamat markkina-arviot kuitenkin todennäköisesti yliarvioivat osapuolten alueellisia markkinaosuuksia johtuen siitä, että arviot markkinoiden kokonaiskoosta ovat liian pieniä, eivätkä sisällä kaikkea merkityksellistä rakennusautomaatiomyyntiä. Niin ikään merkityksellisen liikevaihdon maantieteelliseen jakautumiseen sekä urakoinnin ja kunnossapidon väliseen eroon liittyy ilmoittajan mukaan epävarmuuksia.
37. Osapuolet tulevat ilmoittajan mukaan kohtaamaan yrityskaupan jälkeenkin merkittävää kilpailupainetta myös alueellisesti. Alueellisten yritysten toiminta ulottuu usein laajalti yksittäisten maakuntien ulkopuolelle, ja osapuolet kohtaavat kilpailua myös maakuntarajojen yli. Alalle on tunnusomaista palveluiden hankkiminen kilpailuttamalla, jolloin korkeammat markkinaosuudet kapeissa segmenteissä eivät osoita potentiaalisia kilpailuhaittoja ja yksittäiset urakat tai tarjouskilpailut voivat vaikuttaa markkinaosuuksiin hetkellisesti merkittävästikin.
38. Lisäksi yrityskaupan osapuolet eivät ilmoittajan mukaan ole toisilleen erityisen läheisiä kilpailijoita. Caverionin projektiliiketoiminta on keskittynyt erilaiseen urakointiin kuin Assemblinin. Caverion keskittyy automaatiossa olemaan järjestelmäriippumaton asennus- ja huoltokumppani ja tarjoaa uusiin projekteihin automaatiota myös osana kokonaistoimituksia, joissa automaatiota ei kilpailuteta erikseen.
39. Ilmoittajan näkemyksen mukaan rakennusautomaatiomarkkinan alalle tulon kynnyks on matala, sillä toiminnan aloittaminen ei edellytä merkittäviä investointeja tai uponneita kustannuksia. Rakennusautomaation markkinoille on lisäksi ominaista vahvat asiakkaat, kuten rakennusyhtiöt NCC, Bonava, YIT, Skanska ja SRV, julkisyhteisöt, kuten kunnat ja sairaanhoitopiirit, sekä kiinteistökehittäjät, kuten Senaatti-kiinteistöt.

8.3 KKV:n arvio yrityskaupan kilpailuvaikutuksista

8.3.1 Johdanto

40. Viraston analyysi asiassa perustuu ensisijaisesti markkinoiden rakenteelliseen tarkasteluun, minkä ohella muita markkinavoiman arviointiin vaikuttavia tekijöitä on tarkasteltu siinä määrin kuin se on asian lopputulos huomioon ottaen ollut tarpeellista.
41. Vaikka rakenteelliset mittarit ovat vain ensimmäinen osoitus markkinavoimasta ja markkinavoiman lisääntymisestä, ne ovat tavallisesti tärkeitä tekijöitä arvioinnissa.¹⁵ Mitä suurempi markkinaosuus ja keskittyneempi markkina, sitä

¹⁵ Euroopan komission suuntaviivat horisontaalisten sulautumien arvioinnista (2004/C 31/03), kohta 27.

todennäköisemmin yrityksellä on markkinavoimaa, ja mitä enemmän markkinaosuus lisääntyy, sitä todennäköisempää on, että yrityskauppa johtaa markkina-voiman merkittävään kasvuun. Unionin oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että vaikka markkinaosuuksien merkitys voi vaihdella markkinoittain, voidaan kuitenkin perustellusti katsoa, että erittäin suuret markkinaosuudet voivat itsessään olla todiste määräävästä markkina-asemasta.¹⁶

8.3.2 Rakenteellinen tarkastelu

42. KKV:n rakennusautomaatiomarkkinan rakenteellinen tarkastelu perustuu osapuolilta ja niiden kilpailijoilta kerättyihin aluekohtaisiin (Varsinais-Suomi, Pohjois-Pohjanmaa ja Pohjois-Karjala) liikevaihtotietoihin vuosilta 2020–2022. Tiedot pyydettiin jaoteltuna rakennusautomaation (i) projekteihin ja (ii) huoltoon ja kunnossapitoon.¹⁷
43. Tarkastelluissa maakunnissa osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus nousee huollon ja kunnossapidon segmentillä korkeammaksi kuin projektimarkkinalla ja kokonaismarkkinalla eli tarkasteltaessa projekteja sekä huoltoa ja kunnossapitoa yhdessä. Tämä johtuu siitä, että Caverion ei ole kyennyt jakamaan rakennusautomaation liikevaihtoaan segmentteihin, vaan se on kohdistanut liikevaihdon muutamia pieniä poikkeuksia lukuun ottamatta kokonaisuudessaan huoltoon ja kunnossapitoon. Tämän takia kokonaismarkkinan tarkastelu antaa asiassa luotettavimman kuvan osapuolten ja kilpailijoiden markkina-asemasta ja markkinaosuuksien tarkastelu on tehty tällä tasolla.

Taulukko 1: Osapuolten markkinaosuudet rakennusautomaation alueellisilla markkinoilla vuonna 2022.

| Markkina | Asemlin-konserni + Habeo | Caverion | Osapuolet yht. | Markkinan arvo (MEUR) |
|-------------------|--------------------------|-----------|------------------|-----------------------|
| Pohjois-Karjala | [10–20] % | [30–40] % | [50–60] % | 9,7 |
| Pohjois-Pohjanmaa | [10–20] % | [10–20] % | [20–30] % | 17,8 |
| Varsinais-Suomi | [20–30] % | [10–20] % | [30–40] % | 18,3 |

44. KKV:n arvion mukaan yrityskauppa ei johda kilpailun olennaiseen estymiseen Pohjois-Pohjanmaan tai Varsinais-Suomen rakennusautomaation markkinoilla. Rakenteellisen tarkastelun perusteella osapuolten yhteenlasketut markkinaosuudet Varsinais-Suomessa ja Pohjois-Pohjanmaalla jäivät maltillisiksi. Varsinais-Suomessa osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus nousee hieman yli [30–40] prosenttiin, mutta markkinalle jää yrityskaupan jälkeen kaksi merkittävää kilpailijaa sekä useita pienempiä kilpailijoita. Lisäksi KKV:n selvitysten perusteella useampi

¹⁶ Ks. esim. asia T-342/07 Ryanair v. komissio 6.7.2010, kohta 41 oikeuskäytäntöviittauksineen.

¹⁷ Kunkin yrityksen liikevaihtoon on tarkastelussa sisällytetty niiden muilta rakennusautomaation yrityksiltä alihankkimat rakennusautomaation työt ja vastaavasti alirakointi on vähennetty yrityksen liikevaihdosta.

rakennusautomaatioalan yritys on joko juuri laajentanut tai suunnitellut lähivuosina laajentavansa toimintaansa Varsinais-Suomeen.

45. Sen sijaan Pohjois-Karjalassa osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus nousee korkeaksi, [50–60] prosenttiin, ja markkinaosuuden lisäys on [10–20] prosenttiyksikköä. Keskittymästä tulee selkeä markkinajohtaja ja markkinalle jää vain yksi merkittävä kilpailija muiden kilpailijoiden osuuksien ollessa matalia. Osapuolten ja niiden isoimman kilpailijan osuus markkinasta on lähes 90 prosenttia. Yrityskaupan myötä alueen toimijoiden määrä vähenisi käytännössä kolmesta kahteen.
46. KKV on tarkastellut Pohjois-Karjalan rakennusautomaatiomarkkinan keskittymistäsoa käyttämällä Herfindahl-Hirschman-indeksiä ("HHI").¹⁸ Markkinan HHI on vuoden 2022 markkinaosuuksien perusteella [2500–3000]. Yrityskaupan jälkeinen HHI on [4000–4500] yrityskaupan aiheuttaman muutoksen ollessa [1000–1500]. Myös keskittymistasot osoittavat, että Pohjois-Karjalan rakennusautomaatiomarkkina on jo ennestään keskittynyt, ja yrityskauppa keskittää markkinaa entisestään huomattavasti.
47. Rakenteellinen tarkastelu viittaa määrävän markkina-aseman syntymiseen keskittymälle Pohjois-Karjalan rakennusautomaation projektien sekä huollon ja kunnossapidon markkinoilla. KKV:n muut selvitykset, kuten kilpailijakyselyn vastaukset, ovat samansuuntaisia rakenteellisen tarkastelun tulosten kanssa. Yksikään KKV:n kyselyyn vastannut rakennusautomaatiomarkkinan toimija ei suunnitellut liiketoiminnan aloittamista Pohjois-Karjalassa. Ainoastaan kahdella osapuolten kilpailijalla on alueella toimipiste.
48. Ilmoittaja esitti selvitysten aikaisessa vaiheessa KKV:lle sitoumuksia, eikä KKV ole tämän jälkeen selvittänyt tarkemmin osapuolten välistä kilpailun läheisyyttä. Kilpailun läheisyyden yksityiskohtaisen selvittämisen tarpeellisuutta asiassa vähentää joka tapauksessa keskittymän korkea markkinaosuus sekä Pohjois-Karjalan markkinan huomattava keskittyneisyys. Yrityskaupan jälkeen markkinalle jäisi käytännössä kaksi toimijaa.

8.3.3 Tasapainottavat tekijät

49. Yrityskaupan seurauksena keskittymälle syntyvä huomattavakaan markkina-voima ei välttämättä johda tehokkaan kilpailun olennaiseen estymiseen, jos voidaan osoittaa tekijöitä, jotka tehokkaasti tasapainottavat keskittymän aiheuttamia kilpailunvastaisia vaikutuksia.¹⁹ Tasapainottavia tekijöitä verrataan keskittymästä syntyviin haitallisiin vaikutuksiin. Mitä suuremmat keskittymän kilpailunvastaiset vaikutukset ovat, sitä merkittävämpiä tasapainottavien tekijöiden tulee olla, jotta ne riittävät ehkäisemään tai kumoamaan haitalliset vaikutukset.

¹⁸ HHI saadaan summaamalla kaikkien markkinoilla toimivien yritysten markkinaosuuksien neliöt.

¹⁹ KKV:n ohje 5 yrityskauppojen arvioinnista, s. 27.

50. Ilmoittaja on indikoinut käsittelyn aikaisessa vaiheessa KKV:lle halukkuutensa ratkaista Pohjois-Karjalan rakennusautomaatiomarkkinaa koskeva, KKV:n havaitsema alustava kilpailuongelma sitoumuksilla. Tämän vuoksi KKV ei ole asiassa selvittänyt yrityskaupan tasapainottavia tekijöitä tai mahdollisia tehokkuusetuja. Virasto on kuitenkin viimeaikaisessa päätöskäytännössään arvioinut tarkemmin rakennusautomaation urakoinnin markkinan alalle tuloa ja asiakkaiden neuvotteluvoimaa. Asian käsittelyn aikana ei ole tullut ilmi tekijöitä, jotka antaisivat aiheutta arvioida tasapainottavia tekijöitä *Assemblin AB (Triton) / Fidelix Holding Oy* asiassa esitetystä poikkeavalla tavalla.²⁰
51. Asiassa *Assemblin AB (Triton) / Fidelix Holding Oy* KKV katsoi, että alalle tulon ja siellä laajenemisen esteet rakennusautomaation projektimarkkinalla ovat verrattain korkeat. Päätöksen mukaan rakennusautomaation alalla on merkittävää puula ammattitaitoisesta työvoimasta, jonka saatavuus on keskeinen tekijä markkinoille tulossa. Lisäksi virasto katsoi, että rakennusautomaatiopalveluita hankkivilla asiakkailla ei todennäköisesti ole tehokasta ja tarpeeksi laajaa tasapainottavaa neuvotteluvoimaa. Tasapainottavaa neuvotteluvoimaa ei lähtökohtaisesti ole markkinoilla, jossa asiakaskunta on fragmentoitunut. KKV kiinnitti arviossaan huomiota siihen, että rakennusautomaation asiakaskenttä samoin kuin urakoitavat kohteet ovat varsin heterogeenisiä. Yksittäisen asiakkaan kaupallinen merkitys myyjälle on tällöin pieni ja neuvotteluvoima on myyjätahon puolella.

8.4 Yhteenveto kilpailuvaikutusten arvioinnista

52. KKV on arvioinut yrityskaupan koordinoimattomia horisontaalisia vaikutuksia rakennusautomaation alueellisilla markkinoilla. Viraston arvion mukaan yrityskauppa johtaa tehokkaan kilpailun olennaiseen estymiseen rakennusautomaation projektien sekä huollon ja kunnossapidon alueellisilla markkinoilla Pohjois-Karjalassa.
53. Osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus vuonna 2022 rakennusautomaation urakoinnissa sekä huollossa ja kunnossapidossa Pohjois-Karjalan maakunnassa oli [50–60] prosenttia. Yrityskaupasta seuraava markkinaosuuden lisäys on [10–20] prosenttiyksikköä. Keskittymästä muodostuu selkeä markkinajohtaja ja markkinalle jää vain yksi merkittävä kilpailija. Markkina keskittyy käytännössä kahdelle yritykselle.
54. Ilmoittaja indikoi käsittelyn aikaisessa vaiheessa KKV:lle halukkuutensa ratkaista asia sitoumuksilla, eikä KKV tämän vuoksi ole selvittänyt tasapainottavia tekijöitä tai mahdollisia tehokkuusetuja.

²⁰ Edellä todetusti yksikään KKV:n kyselyyn vastannut rakennusautomaatiomarkkinan toimija ei suunnitellut liiketoiminnan aloittamista Pohjois-Karjalassa.

9 Sitoumukset

9.1 Ilmoittajan KKV:lle esittämät sitoumukset

55. Yrityskaupasta aiheutuvat kilpailuongelmat voidaan usein poistaa yrityskaupan toteuttamisen edellytykseksi asetettavilla ehdoilla. Kilpailulain 25 §:n 2 momentin mukaan KKV:n myös tulee yrityskaupan kieltoesityksen sijasta ensisijaisesti neuvotella tällaisista ehdoista ja määrätä ne noudatettavaksi, jos yrityskaupan ilmoittajan esittämät ehdot riittävät poistamaan yrityskaupan aiheuttamat kilpailuongelmat.
56. Virasto toimitti 30.6.2023 rakennusautomaation markkinan rakenteellisen tarkastelun yhteenvedon yrityskaupan ilmoittajalle. Ilmoittaja ilmaisi [REDACTED] varhaisen vaiheen ratkaisuna halukkuutensa esittää asiassa sitoumuksia. Muiden asiassa esitettyjen kilpailuhuolien selvittämisen jälkeen KKV esitti osapuolille 11.9.2023 vielä kootusti alustavan arvionsa yrityskaupan kilpailuongelmista, minkä jälkeen ilmoittaja toimitti virastolle 14.9.2023 ensimmäisen sitomusehdotuksen.
57. Sitomusneuvottelujen aikana virasto pyysi osapuolilta lisäselvityksiä. Lisäksi viraston ja ilmoittajan välillä käytiin keskusteluja ja kirjeenvaihtoa sitoumusten sisällöstä, minkä perusteella ilmoittaja päivitti sitomusehdotusta. Virasto pyysi 2.10.2023 lausuntopyynnöllään markkinatoimijoilta näkemystä sitomusehdotuksesta.
58. Ilmoittaja aloitti sopivan ostajan etsimisen yrityskaupan käsittelyn ollessa vielä kesken. KKV hyväksyi 2.10.2023 ilmoittajan ehdotuksen ostaja-arvion suorittavan riippumattoman asiantuntijan nimittämiseksi.
59. Viraston kanssa käytyjen neuvottelujen ja asiassa suoritetun markkinakuulemisen pohjalta ilmoittaja on 16.10.2023 esittänyt päätöksen liitteenä olevan, asianmukaisesti valtuutettujen henkilöiden toimesta allekirjoitetun, lopullisen ehdotuksen sitoumuksiksi.

9.2 Sitoumusten arviointi

60. Edellä tässä päätöksessä kuvatusti yrityskauppa johtaa tehokkaan kilpailun olennaiseen estymiseen rakennusautomaation projektien sekä huollon ja kunnossapidon alueellisilla markkinoilla Pohjois-Karjalassa. Yrityskauppaa ei siten voida hyväksyä ilman kaupalle asetettavia ehtoja.
61. Yrityskaupasta aiheutuvien kilpailuhaittojen poistamiseksi ilmoittaja on esittänyt KKV:lle sitoumuksen, jossa se sitoutuu myymään Joensuun kaupungissa Pohjois-

Karjalan maakunnassa sijaitsevan Fidelix Oy:n liiketoimintayksikön kokonaisuudessaan tietyt soveltuvuusedellytykset täyttävälle ostajalle.²¹

62. Luovutettava liiketoiminta kattaa ilmoittajan mukaan kaikki omaisuuserät, jotka ovat välttämättömiä luovutettavan liiketoiminnan elinkelpoisuuden ja kilpailukyvyyn varmistamiseksi; erityisesti toimipisteen henkilöstön, liiketoiminnan harjoittamisessa tarvittavan aineellisen omaisuuden²², keskeneräiset asiakas- ja projektisopimukset sekä avoimet tarjoukset/neuvottelut²³, tietyt toimitussopimukset kolmansien kanssa sekä Pohjois-Karjalan toimitilojen vuokrasopimukset.
63. Ilmoittaja sitoutuu tarjoamaan ostajalle mahdollisuuden solmia Fidelix Tech Oy:n kanssa Fidelixin rakennusautomaatiotuotteita ja -komponentteja koskevan toimitussopimuksen kaikkiin Fidelixin kumppaneihin sovellettavin vakioehdoin. Lisäksi ilmoittaja sitoutuu huolehtimaan, että ostajalle tarjotaan [REDACTED] ajan luovutettavan liiketoiminnan omistusoikeuden siirtymisestä siirtymäajan palveluita, kuten esimerkiksi tarvittavat palvelut liittyen ICT-järjestelmiin kustannusperusteisella hinnoittelulla edesauttaakseen liiketoiminnan onnistunutta siirtymistä ostajalle.
64. Ilmoittaja on kuvannut annettuja sitoumuksia tarkemmin viraston kanssa käydyissä neuvotteluissa sekä virastolle toimitetuissa selvityksissä ja sitoumusten liitteissä. Virasto on ottanut nämä sitoumuksista annetut tarkemmat kuvaukset huomioon sitoumusten arvioinnissa ja niitä on hyödynnetty myös sitoumusehdotuksen markkinatestauksessa esitettyjen lausuntojen arvioinnissa.
65. Sitoumusten hyväksyttävyyden perusedellytyksiä kuvataan Euroopan komission hyväksyttävistä korjaustoimenpiteistä antamassa tiedonannossa, jonka mukaisesti ehdotettujen sitoumusten on poistettava kilpailuongelmat kokonaisuudessaan ja oltava kattavia ja kaikin tavoin tehokkaita.²⁴ Sitoumukset on lisäksi voitava panna täytäntöön tehokkaasti lyhyessä ajassa, sillä kilpailuolosuhteita ei voida säilyttää ennallaan markkinoilla ennen kuin sitoumukset on pantu täytäntöön.²⁵ Sitoumukset täyttävät nämä edellytykset ainoastaan siltä osin, kuin KKV kykenee riittävällä varmuudella päättämään, että ne on mahdollista toteuttaa ja että

²¹ Ostajalla on oltava muun muassa taloudelliset resurssit, osoitettua asiantuntemusta sekä kannustin, tahtotila ja valmiudet ylläpitää ja kehittää luovutettavaa liiketoimintaa elinkelpoisen ja aktiivisen kilpailijan asemassa osapuoliin ja muihin kilpailijoihin nähden rakennusautomaation urakoinnissa sekä huollossa ja kunnossapidossa Pohjois-Karjalassa. Ostajalla on myös oltava olemassa olevat toimitussuhteet, taikka kyky solmia tarvittavat toimitussuhteet, voidakseen jatkaa luovutettavaa liiketoimintaa tehokkaasti. Lisäksi tällä tulee olla olemassa olevaa osaamista ja kyvykyys urakoida ja huoltaa Fidelix-järjestelmän kanssa kilpailevaa rakennusautomaatiojärjestelmää.

²² Luovutettavalla liiketoiminnalla ei ole aineetonta omaisuutta.

²³ Lähtökohtana on, että kaikki keskeneräiset asiakas- ja urakointisopimukset ja avoimet tarjoukset/neuvottelut siirretään ostajalle. Ostajalle ei kuitenkaan siirretä sellaisia avoimia tarjouksia/neuvotteluita tai asiakas- tai urakointisopimuksia, jotka liittyvät pääasiallisesti Fidelixin muihin liiketoimintayksiköihin tai -divisiooniin kuin luovutettavaan liiketoimintaan, kuten valtakunnallisia puitesopimuksia. Mikäli asiakas- ja/tai urakointisopimuksen siirtäminen ostajalle ei ole mahdollista tai ostajasta toivottavaa, kyseessä olevat urakat ja/tai palvelut voidaan, mikäli mahdollista kyseessä olevan sopimuksen ehtojen perusteella, suorittaa Fidelix Oy:n nimissä ja käyttäen ostajaa alihankkijana ehdoilla, jotka ovat liiketaloudellisesti kannattavat ostajalle.

²⁴ Komission tiedonanto hyväksyttävistä korjaustoimenpiteistä (2008/C 267/01), kohta 9.

²⁵ Komission tiedonanto hyväksyttävistä korjaustoimenpiteistä (2008/C 267/01), kohta 9.

niistä seuraavat uudet liiketoimintarakenteet ovat riittävän elinkelpoisia ja kestäviä, jotta tehokkaan kilpailun esteet eivät toteudu lähitulevaisuudessa.²⁶

66. KKV on seuraavassa arvioinut ensin sitoumusten kykyä poistaa havaitut kilpailuongelmat ja sen jälkeen niiden täytäntöönpanon tehokkuutta.

Sitoumukset poistavat yrityskaupasta johtuvat kilpailuongelmat

67. Liiketoimintaluovutus sopivalle ostajalle poistaa KKV:n identifioimat kilpailuhuolet Pohjois-Karjalan rakennusautomaation projekteissa sekä huollossa ja kunnossapidossa. Ilmoittajan toimittamien tietojen perusteella luovutettava liiketoiminta on vastannut Fidelixin Pohjois-Karjalan rakennusautomaatiopalveluiden tuottamisesta. Triton-yhtymällä ei ole Pohjois-Karjalan maakunnassa muita rakennusautomaatiota tarjoavia toimipisteitä. Siirrettävä liiketoiminta kattaa Joensuun yksikön koko henkilöstön, [REDACTED]. Siirrettävien urakka- ja asiakassopimusten ulkopuolelle on rajattu ainoastaan sellaiset sopimukset, jotka on jaettu muiden Fidelixin liiketoimintayksiköiden kanssa (kuten valtakunnalliset puitesopimukset). KKV:n ilmoittajalta saaman selvityksen perusteella [REDACTED]. Sitoumus poistaa siten käytännössä kokonaan osapuolten päällekkäisyyden rakennusautomaatiossa Pohjois-Karjalassa.

68. Ostajalle asetetun erityiskriteerin perusteella tällä tulee olla olevassa olevaa osaamista sekä kyvykyys urakoida ja huoltaa Fidelix-järjestelmän kanssa kilpailevaa automaatiojärjestelmää. Kriteerillä varmistetaan, että ostajalla on vaihtoehto Fidelix-järjestelmälle ja se kykenee luomaan tehokkaan kilpailullisen vastaavoiman keskittymälle, eikä jää riippuvaiseksi osapuolista ja Fidelix-järjestelmästä.

Sitomusehdotus antaa riittävän varmuuden sitoumusten tehokkaasta täytäntöönpanosta

69. Sitoumuksessa luovutettava liiketoiminta erotetaan Fidelix Oy:n muusta liiketoiminnasta (niin sanottu carve out -sitoumus). KKV hyväksyy tällaiset sitoumukset vain siinä tapauksessa, että se voi olla varma siitä, että luovutettavaa liiketoimintaa harjoitetaan itsenäisesti, että se on elinkelpoista ja että liiketoiminnan elinkelpoisuuteen ja kilpailukykyyn kyseisten osien erottamisen seurauksena kohdistuvat riskit voidaan rajata minimiin.²⁷

70. Edellä kuvatusti liiketoimintaluovutuksessa siirtyy Fidelixin Joensuun toimipisteen koko henkilöstö sekä lähtökohtaisesti kaikki asiakas- ja urakointisopimukset sekä avoimet tarjoukset, jotka ovat liittyneet yksikön liiketoimintaan. Sen varmistamiseksi, että jotkin luovutuksen ulkopuolelle rajatuista henkilöistä taikka muista omaisuuseristä osoittautuisivat myöhemmin välttämättömiksi luovutetun

²⁶ Komission tiedonanto hyväksyttävistä korjaustoimenpiteistä (2008/C 267/01), kohta 10.

²⁷ Komission tiedonanto hyväksyttävistä korjaustoimenpiteistä (2008/C 267/01), kohdat 35 ja 36.

liiketoiminnan elinkelpoisuuden tai kilpailukyvyn kannalta, ehtoihin on sisällytetty välttämättömien omaisuserien tarjoamista koskeva ehto.

71. Sitoumuksen tehokkaan täytäntöönpanon varmistaa myös se, että ilmoittaja sitoutuu niin sanottuun etukäteisostajaa koskevaan ehtoon, jonka mukaisesti ilmoitettua yrityskauppaa ei saa panna täytäntöön ennen kuin ostajan kanssa on tehty sitova sopimus luovutettavan liiketoiminnan myynnistä ja KKV on hyväksynyt sekä ostajan että luovutettavan liiketoiminnan myynnin. Kyseisellä ehdolla lisätään ilmoittajan kannustimia saattaa liiketoiminnan luovutus päätökseen.²⁸ Sitoumusehdotus antaa myös riittävän varmuuden siitä, että luovutettava liiketoiminta tulee siirtymään tehokkaasti ostajalle, jonka omistuksessa siitä tulee aktiivinen ja elinkelpoinen kilpailuvoima sekä suhteessa keskittymään että muihin kilpailijoihin. Kilpailuongelmien poistumisen kannalta on niin ikään tärkeää, että ilmoittaja sitoutuu luovuttamaan liiketoiminnan ostajalle riittävän lyhyessä määräajassa ja tarvittaessa riippumattoman asiantuntijan toteuttamana ilman vähimmäishintaa.
72. Luovutusta edeltävään väliaikaan kohdistuvia luovutettavan liiketoiminnan kilpailukyvyn ja myyntikelpoisuuden säilymiseen liittyviä riskejä vähentävät sitoumusehdotusten velvoitteet, jotka koskevat elinkelpoisuuden, markkinoitavuuden ja kilpailukyvyn ylläpitoa, luovutettavan toiminnan eriyttämistä keskittymälle jäävästä liiketoiminnasta sekä luottamuksellisten tietojen eristämistoimenpiteet luovutettavan liiketoiminnan ja ilmoittajan muiden liiketoimintojen välillä.
73. Sitoumusten mukaisilla vaikutusvallan palauttamista koskevalla kiellolla sekä rekrytointikielloilla varmistetaan sitoumusten rakenteellisen vaikutuksen säilyminen. Erityisesti rekrytointikiellon riittävä pituus ja kattavuus on sitoumusten rakenteellisen vaikutuksen säilyttämiseksi tärkeää, sillä liiketoiminnan kilpailukyvyllä tärkeästä työvoimasta on rakennusautomaatiomarkkinoilla merkittävää pulaa.²⁹
74. Sitoumukset toteutetaan riippumattoman asiantuntijan valvonnassa, mikä vahvistaa sitoumusten valvonnan tehokkuutta ja uskottavuutta tavalla, joka myös osaltaan mahdollistaa sitoumusten täytäntöönpanoon ja noudattamiseen liittyvien riskien huomioimisen.
75. Edellä kuvatuin perustein KKV katsoo, että sille esitetty sitoumuskokonaisuus riittää poistamaan yrityskaupasta muutoin aiheutuvan tehokkaan kilpailun olennaisen estymisen, ja yrityskaupan hyväksymiselle asetetuilla ehdoilla varmistetaan edellytykset kilpailullisen rakenteen säilymiselle markkinoilla.

²⁸ Komission tiedonanto hyväksyttävistä korjaustoimenpiteistä (2008/C 267/01), kohdat 53–57.

²⁹ KKV:n sitoumuksia koskevassa markkinapalautteessa useampi lausuja katsoi, että rakennusautomaation urakointia ja palveluita (ohjelmointia) hoitavat insinöörit ovat erityisen tärkeitä liiketoiminnan kilpailukyvyllä ja projektien onnistumiselle.

10 Sovelletut säännökset

Kilpailulaki (948/2011) 21, 22, 24, 25, 26 ja 27 §.

11 Muutoksenhaku

Kilpailulain 49 a §:n 2 momentin nojalla yrityskaupan ilmoittaja ei saa hakea tähän päätökseen muutosta valittamalla.

12 Lisätiedot

Lisätietoja päätöksestä antaa erityisasiantuntija Jenna Nylander, puhelin 029 505 3576, sähköposti etunimi.sukunimi@kkv.fi.

Pääjohtaja Kirsi Leivo

Erityisasiantuntija Jenna Nylander

SITOUMUSEHDOTUS**ASIA KKV/435/14.00.10/2023 Crayfish BidCo Oy / Caverion Oyj**

Kilpailu- ja kuluttajavirasto ("KKV") on 24.7.2023 antanut päätöksen ("**Ensimmäisen Vaiheen Päätös**") jatkoselvitykseen ryhtymisestä yrityskaupassa, jossa Crayfish BidCo Oy ("**Crayfish BidCo**", joka on Triton Fund V:n muodostavien yhtiöiden välillisessä määräysvallassa) hankkii yksinomaisen määräysvallan Caverion Oyj:ssä ("**Caverion**") vapaaehtoisella julkisella käteisostotarjouksella ("**Yrityskauppa**"). KKV:n Ensimmäisen Vaiheen Päätöksen mukaan Yrityskauppa voi aiheuttaa kilpailuongelmia erityisesti Assemblin-konsernin ja konserniyhtiö Fidelix Oy:n (jotka ovat Triton IV Continuation Fundin muodostavien yhtiöiden välillisessä määräysvallassa) ja Caverionin välisten päällekkäisyyksien vuoksi rakennusautomaation urakoinnissa sekä huollossa ja kunnossapidossa Pohjois-Karjalan maakunnassa.

Poistaakseen KKV:n esittämät alustavat kilpailuholet sekä edistääkseen asian sovinnollista ja nopeaa ratkaisua Crayfish BidCo ehdottaa alla olevia sitoumuksia. Crayfish BidCo toteaa, että tämä sitoumusehdotus on tehty Ensimmäisen Vaiheen Päätöksen pohjalta ja Crayfish BidCo ei ole samaa mieltä KKV:n kyseisessä päätöksessä esitetystä alustavista huolenaiheista.

Tämä asiakirja sisältää Osapuolten liikesalaisuuksia ja on kokonaisuudessaan salassa pidettävä. Crayfish BidCo toimittaa KKV:lle julkisen version tästä asiakirjasta erikseen.

1. SITOUMUSEHDOTUS

Crayfish BidCo ehdottaa, että KKV hyväksyy Yrityskaupan seuraavilla ehdoilla.

Crayfish BidCon ja Caverionin välinen Yrityskauppa hyväksytään seuraavin ehdoin.

Osio A. Määritelmät

- a) "**Assemblin-konserni**" tarkoittaa yhtiötä Assemblin Group AB, y-tunnus 559427-2006 (Ruotsi) ja Assemblin Group AB:n määräysvallassa olevia yhtiöitä. Assemblin-konserni on viime kädessä Triton IV Continuation Fundin muodostavien yhtiöiden määräysvallassa.
- b) "**Avainhenkilöt**" tarkoittaa kaikkea Divestoitavan Liiketoiminnan elinkelpoisuuden ja kilpailukyvyn kannalta välttämätöntä henkilöstöä, kuten Divestoitavan Liiketoiminnan johtoa ja huoltotoiminnan päällikköä(öitä).
- c) "**Caverion**" tarkoittaa yhtiötä Caverion Oyj, y-tunnus 25341274 (Suomi) ja Caverion Oyj:n määräysvallassa olevia yhtiöitä. Caverion on tällä hetkellä listattu Nasdaq Helsingissä.
- d) "**Closing**" tarkoittaa Divestoitavan Liiketoiminnan omistusoikeuden siirtymistä Ostajalle.
- e) "**Closing-jakso**" tarkoittaa [REDACTED] ajanjaksoa siitä, kun KKV:n on hyväksynyt ostajan.

- f) **"Crayfish BidCo"** tarkoittaa yhtiötä Crayfish BidCo Oy, y-tunnus 3330193-4 (Suomi).
- g) **"Divestoinnista Vastaava Riippumaton Asiantuntija"** tarkoittaa riippumatonta asiantuntijaa, jonka (i) Crayfish BidCo nimeää ja KKV nimittää, jos Assemblin-konsernin asiaankuuluva yhtiö(t) ei ole allekirjoittanut Myyntisopimusta Ensimmäisen Myyntivaiheen aikana; ja (ii) jolle annetaan yksinoikeudellinen mandaatti myydä Divestoitava Liiketoiminta Toisen Myyntivaiheen aikana.
- h) **"Divestoitava Liiketoiminta"** tarkoittaa Fidelix Oy:n rakennusautomaatioliiketoimintayksikköä, joka sijaitsee Joensuun kaupungissa Pohjois-Karjalan maakunnassa ja joka on määritelty Osiossa B ja Liitteessä 1.
- i) **"Ensimmäinen Myyntivaihe"** tarkoittaa [REDACTED] ajanjaksoa Voimaantulopäivästä.
- j) **"Fidelix"** tarkoittaa yhtiötä Fidelix Holding Oy, y-tunnus 2643583-8 (Suomi) ja Fidelix Holding Oy:n määräysvallassa olevia yhtiöitä. Fidelix on osa Assemblin-konsernia.
- k) **"Henkilöstö"** tarkoittaa kaikkea Divestoitavan Liiketoiminnan palveluksessa tällä hetkellä olevaa henkilöstöä.
- l) **"KKV"** tarkoittaa Kilpailu- ja kuluttajavirastoa.
- m) **"Luottamuksellinen Tieto"** tarkoittaa mitä tahansa liikesalaisuuksia, tietotaitoa, kaupallista tietoa tai muuta sellaista yksityistä tietoa, mikä ei ole julkisesti saatavilla.
- n) **"Myyntisopimus"** tarkoittaa Ostajan kanssa tehtyä sitovaa sopimusta Divestoitavan Liiketoiminnan myynnistä.
- o) **"Osapuolet"** tarkoittaa Crayfish BidCoa ja Caverionia.
- p) **"Ostaja"** tarkoittaa yhtiötä tai henkilöä, jonka KKV on hyväksynyt Divestoitavan Liiketoiminnan ostajaksi Osiossa D esitettyjen edellytysten mukaisesti.
- q) **"Projektinhoitajat"** tarkoittaa rakennusautomaatioinsinöörejä, jotka ovat tällä hetkellä Divestoitavan Liiketoiminnan palveluksessa ja hoitavat rakennusautomaatiourakoita, mukaan lukien ohjelmointia.
- r) **"Päätös"** tarkoittaa KKV:n päätöstä hyväksyä Crayfish BidCon yksinomaisen määräysvallan hankinta Caverionissa Crayfish BidCon esittämin ehdoin.
- s) **"Riippumaton Asiantuntija"** tarkoittaa riippumatonta asiantuntijaa, joka on Crayfish BidCon nimeämä ja KKV:n hyväksymä ja nimittämä, ja jolla on velvollisuus valvoa Crayfish BidCon toimenpiteitä ostajaehdokkaan löytämiseksi ja Divestoitavan Liiketoiminnan divestoinnista huolehtimiseksi Ensimmäisen Myyntivaiheen ja mahdollisesti Toisen Myyntivaiheen aikana. Mikäli Assemblin-konsernin asiaankuuluva yhtiö(t) ei ole tehnyt Myyntisopimusta Ostajan kanssa Ensimmäisen Myyntivaiheen aikana, Riippumattomalla Asiantuntijalla on yksinoikeus myydä Divestoitava Liiketoiminta Toisen Myyntivaiheen aikana, ellei Crayfish BidCo ehdota KKV:lle toisen henkilön nimittämistä Divestoinnista Vastaavaksi Riippumattomaksi Asiantuntijaksi. Riippumattoman Asiantuntijan velvollisuudet on määritelty Osiossa E.

- t) **”Toiminnan Eriyttämisestä Vastaava Johtaja”** tarkoittaa Asemlin-konsernin asiaankuuluvan yhtiön(öiden) nimittämää henkilöä, joka vastaa Divestoitavan päivittäisestä liiketoiminnasta Riippumattoman Asiantuntijan valvonnan alaisena.
- u) **”Toinen Myyntivaihe”** tarkoittaa [REDACTED] ajanjaksoa Ensimmäisen Myyntivaiheen päättymisestä.
- v) **”Voimaantulopäivä”** tarkoittaa Päätöksen päivämäärää.
- w) **”Yrityskauppa”** tarkoittaa KKV:lle ilmoitettua yrityskauppaa asiassa KKV/435/14.00.10/2023 Crayfish BidCo Oy (Triton) / Caverion Oyj.
- x) **”Yrityskaupan Closing”** tarkoittaa myöhempää seuraavista ajankohdista: [REDACTED]

Osio B. Divestointisitoumus ja Divestoitavan Liiketoiminnan määrittely

Divestointisitoumus

1. Crayfish BidCo, Yrityskaupan ilmoitusvelvollisena, sitoutuu huolehtimaan alla ja Liitteessä 1 tarkemmin määritellyn Divestoitavan Liiketoiminnan divestoinnista Ostajalle.

Divestoitavan Liiketoiminnan rakenne ja määrittely

2. Divestoitava Liiketoiminta, jota on kuvattu tarkemmin alla ja Liitteessä 1, käsittää Joensuun kaupungissa Pohjois-Karjalan maakunnassa sijaitsevan Fidelix Oy:n liiketoimintayksikön kokonaisuudessaan. Liiketoimintayksikkö harjoittaa pääasiassa rakennusautomaation urakointia sekä huoltoa ja kunnossapitoa.
3. Kuten Liitteessä 1 on kuvattu, Divestoitavaan Liiketoimintaan sisältyvät kaikki omaisuuserät ja henkilöstö, jotka ovat välttämättömiä Divestoitavan Liiketoiminnan elinkelpoisuuden ja kilpailukyvyn varmistamiseksi, erityisesti ja siinä laajuudessa sekä muodossa kuin Liitteessä 1 on kuvattu:
 - a) Henkilöstö;
 - b) kaikki aineellinen ja aineeton omaisuus;
 - c) Pohjois-Karjalan toimitilojen vuokrasopimukset;
 - d) kaikki keskeneräiset asiakas- ja urakointisopimukset ja avoimet tarjoukset/neuvottelut, jotka liittyvät pääasiallisesti Divestoitavaan Liiketoimintaan (tarkoitetaan, että Ostajalle ei siirretä avoimia tarjouksia/neuvotteluita tai asiakas- tai urakointisopimuksia, jotka liittyvät pääasiallisesti Fidelixin muihin liiketoimintayksiköihin tai -divisiooniin kuin Divestoitavaan Liiketoimintaan, kuten valtakunnallisia puitesopimuksia). Mikäli asiakas- ja/tai urakointisopimuksen siirtäminen Ostajalle ei Crayfish BidCosta ja/tai Asemlin-konsernin asiaankuuluvasta yhtiöstä(istä) riippumattomista syistä ole mahdollista tai Ostajasta

toivottavaa, kyseessä olevat urakat ja/tai palvelut voidaan Ostajan halutessa, ja mikäli mahdollista kyseessä olevan sopimuksen ehtojen perusteella, suorittaa Fidelix Oy:n nimissä ja käyttäen Ostajaa alihankkijana ehdoilla, jotka ovat liiketaloudellisesti kannattavat Ostajalle;

- e) toimitussopimukset/suhteet kolmansien osapuolten kanssa, jotka liittyvät pääasiallisesti Divestoitavaan Liiketoimintaan (tarkoittaen, että Ostajalle ei siirretä Fidelixin muiden liiketoimintayksiköiden ja -divisioonien kanssa jaettuja toimitussopimuksia), mikäli mahdollista kyseessä olevan sopimuksen ehtojen perusteella ja Ostajan halutessa. Tähän sisältyy myös, Ostajan halutessa, mahdollisuus solmia Fidelix Tech Oy:n kanssa Fidelixin rakennusautomaatiotuotteita ja -komponentteja koskeva toimitussopimus kaikkiin Fidelixin kumppaneihin sovellettavin vakioehdoin ja sopimus Fidelix Oy:n kanssa koskien kolmansien tuotteiden ja komponenttien jälleenmyyntiä Ostajalle, edellyttäen, että Ostajalla ei jo ole pääsyä kyseisiin tuotteisiin ja komponentteihin omien sopimussuhteidensa nojalla.
4. Edistääkseen Divestoitavan Liiketoiminnan onnistunutta siirtoa Ostajalle, Crayfish BidCo sitoutuu huolehtimaan, että Assemblin-konsernin asiaankuuluva yhtiö(t) tarjoaa Ostajalle siirtymäajan palveluita, kuten tarvittavat palvelut liittyen ICT-järjestelmiin ja muut siirtymäajan palvelut, joita Ostaja tarvitsee Divestoitavan Liiketoiminnan jatkamiseen, kussakin tapauksessa kustannusperusteisella hinnoittelulla. Tällaisia siirtymäajan palveluja tarjotaan Ostajan pyynnöstä ja Ostajan tarvitseman ajan, kuitenkin enintään [REDACTED] ajan Closingista.
5. Mikäli on olemassa sellaisia omaisuseriä tai henkilöstöä, jotka eivät sisälly yllä ja Liitteessä 1 määriteltyyn Divestoitavaan Liiketoimintaan, mutta jotka ovat Divestoitavan Liiketoiminnan käytössä (joko yksinomaisesti tai ei), ja jotka ovat Divestoitavan Liiketoiminnan elinkelpoisuuden ja kilpailukyvyn kannalta välttämättömiä, Crayfish BidCo sitoutuu huolehtimaan, että Assemblin-konsernin asiaankuuluva yhtiö(t) tarjoaa tällaiset omaisuserät tai henkilöstön tai riittävän korvaavan vaihtoehdon Ostajalle.

Divestointisitoumuksen toteuttamisen ehdot

6. Divestoitavan Liiketoiminnan myynti toteutetaan seuraavien ehtojen mukaisesti:
- a) Crayfish BidCo sitoutuu huolehtimaan, että Assemblin-konsernin asiaankuuluva yhtiö(t) divestoi Divestoitavan Liiketoiminnan Ensimmäisen Myyntivaiheen aikana tai myöntää Riippumattomalle Asiantuntijalle (tai Divestoinnista Vastaavalle Riippumattomalle Asiantuntijalle) oikeuden myydä Divestoitava Liiketoiminta ennen Toisen Myyntivaiheen päättymistä. Divestoinnin toteuttamiseksi Crayfish BidCo sitoutuu etsimään ostajan, ja jos tällainen ostaja löytyy, Crayfish BidCo sitoutuu huolehtimaan, että Assemblin-konsernin asiaankuuluva yhtiö(t) tekee lopullisen ja sitovan Myyntisopimuksen Ensimmäisen Myyntivaiheen aikana. Mikäli Assemblin-konsernin asiaankuuluva yhtiö(t) ei ole tehnyt tällaista sopimusta Ensimmäisen Myyntivaiheen loppuun mennessä, Crayfish BidCo ja kyseisen asiaankuuluvan yhtiön(iden) tulee antaa Riippumattomalle Asiantuntijalle (tai Divestoinnista Vastaavalle Riippumattomalle Asiantuntijalle) yksinoikeudellinen mandaatti myydä Divestoitava Liiketoiminta Toisen Myyntivaiheen aikana.
- b) Ehdotettua Yrityskauppaa ei saa panna täytäntöön ennen kuin Assemblin-konsernin asiaankuuluva yhtiö(t) tai tarvittaessa Riippumaton Asiantuntija/Divestoinnista Vastaava

Riippumaton Asiantuntija (Divestoitavan Liiketoiminnan myyjän puolesta) on tehnyt KKV:n hyväksymän Ostajan kanssa Myyntisopimuksen.

c) Crayfish BidCon katsotaan täyttäneen tämän sitoumuksen, jos:

- i. Ensimmäisen Myyntivaiheen loppuun mennessä Assemblin-konsernin asiaankuuluva yhtiö(t) tai Toisen Myyntivaiheen loppuun mennessä Riippumaton Asiantuntija/Divestoinnista Vastaava Riippumaton Asiantuntija (Divestoitavan Liiketoiminnan myyjän puolesta), on tehnyt lopullisen sitovan Myyntisopimuksen Ostajan kanssa; ja
- ii. Closing tapahtuu Closing-jakson aikana.

7. Ylläpitääkseen näiden sitoumusten rakenteellista vaikutusta, Crayfish BidCo ei saa hankkia, ja sen tulee huolehtia, että siihen sidoksissa olevat yhtiöt ja Yrityskaupan Closingin jälkeen Caverion eivät hanki, kussakin tapauksessa [REDACTED] ajan Closingin jälkeen, määräysvaltaa Divestoitavaan Liiketoimintaan kokonaisuudessaan tai sen osaan, suoraan tai välillisesti, paitsi jos KKV katsoo Crayfish BidCon perustellun hakemuksen johdosta, että markkinoiden rakenne on muuttunut siinä määrin, että uudelleenhankintakielto ei enää ole tarpeellinen.

Osio C. Liitännäiset sitoumukset

Divestoitavan Liiketoiminnan elinkelpoisuuden, markkinoitavuuden ja kilpailukyvyyn säilyttäminen

8. Crayfish BidCo sitoutuu huolehtimaan Voimaantulopäivästä Closingiin asti, että Assemblin-konsernin asiaankuuluva yhtiö(t) säilyttää Divestoitavan Liiketoiminnan taloudellisen elinkelpoisuuden, markkinoitavuuden ja kilpailukyvyyn, noudattaen tavanomaisia liiketoimintakäytäntöjä, ja minimoii mahdollisimman pitkälle riskit Divestoitavan Liiketoiminnan kilpailullisen potentiaalin menettämisestä. Tämä sitoumus käsittää erityisesti:
- a) olemaan ryhtymättä mihinkään toimenpiteeseen, jonka tarkoitus on vaikuttaa haitallisesti Divestoitavan Liiketoiminnan arvoon, hallinnointiin tai kilpailukykyyn, tai haitallisesti muuttaa Divestoitavan Liiketoiminnan toiminnan luonnetta ja laajuutta, taikka teollista tai kaupallista strategiaa tai investointipolitiikkaa;
 - b) ryhtymään kaikkiin kohtuullisiin toimiin, tai huolehtimaan, että kaikki kohtuulliset toimenpiteet on toteutettu, mukaan lukien asianmukaiset (alan käytäntöihin perustuvat) kannustinjärjestelmät, sen varmistamiseksi, että Avainhenkilöillä on kannustimet pysyä Divestoitavan Liiketoiminnan palveluksessa, ja olemaan pyytämättä tai siirtämättä ketään Henkilöstöön kuuluvia henkilöitä Assemblin-konsernin jäljelle jäävään liiketoimintaan ennen Closingia;
 - c) mikäli yksittäiset Avainhenkilöt tai yksittäiset Projektinhoitajat kuitenkin poikkeuksellisesti irtisanoutuvat Divestoitavan Liiketoiminnan palveluksesta, Crayfish BidCon tulee huolehtia, että Assemblin-konsernin asiaankuuluva yhtiö(t) toimittaa perustellun ehdotuksen kyseisen henkilön tai henkilöiden korvaamiseksi, ja Crayfish BidCon tulee toimittaa tällainen ehdotus edelleen KKV:lle ja Riippumattomalle Asiantuntijalle. Ehdotuksen tulee osoittaa, että korvaava henkilö on sopiva kyseisen Avainhenkilön tai Projektinhoitajan tehtävien hoitamiseen. Korvaamisen tulee tapahtua Riippumattoman Asiantuntijan valvonnassa ja Riippumaton Asiantuntija raportoi tästä KKV:lle.

Toiminnan eriyttäminen

9. Crayfish BidCo sitoutuu, Voimaantulopäivästä Closingiin, huolehtimaan, että Assemblin-konsernin asiaankuuluva yhtiö(t) pitää Divestoitavan Liiketoiminnan erillään sille jäävästä liiketoiminnasta, ja Yrityskaupan Closingin jälkeen myös Caverionista, ja varmistamaan, ellei erikseen sallittua näiden sitoumusten mukaisesti, että (i) Assemblin-konsernille jäävien liiketoimintojen johto ja henkilöstö eivät osallistu Divestoitavan Liiketoiminnan toimintaan ja (ii) Divestoitavan Liiketoiminnan Henkilöstö ei osallistu Assemblin-konsernille jäävään liiketoimintaan, ja ettei Henkilöstö raportoi kenellekään Divestoitavan Liiketoiminnan ulkopuoliselle henkilölle.
10. Crayfish BidCo sitoutuu Closingiin asti huolehtimaan, että Assemblin-konsernin asiaankuuluva yhtiö(t) avustaa Riippumatonta Asiantuntijaa varmistamaan, että Divestoitavaa Liiketoimintaa johdetaan Assemblin-konsernille jäävästä liiketoiminnasta erillisenä ja myyntikelpoisena yksikkönä. Välittömästi Voimaantulopäivän jälkeen Crayfish BidCon tulee huolehtia, että Assemblin-konsernin asiaankuuluva yhtiö(t) nimittää Toiminnan Eriyttämisestä Vastaavan Johtajan. Toiminnan Eriyttämisestä Vastaavan Johtajan, jonka tulee kuulua Avainhenkilöihin, tulee johtaa Divestoitavaa Liiketoimintaa itsenäisesti ja sen liiketoiminnan intressien mukaisesti varmistaa sen elinkelpoisuuden, markkinoitavuuden ja kilpailukyvyn sekä riippumattomuuden Assemblin-konsernille jäävästä liiketoiminnasta. Toiminnan Eriyttämisestä Vastaavan Johtajan tulee toimimaan yhteistyössä Riippumattoman Asiantuntijan kanssa ja raportoidaan Riippumattomalle Asiantuntijalle.

Eristämistoimenpiteet

11. Crayfish BidCo sitoutuu huolehtimaan, että Assemblin-konserni toteuttaa kaikki tarvittavat toimenpiteet sen varmistamiseksi, että jäljelle jäävä Assemblin-konserni ei Voimaantulopäivän jälkeen saa mitään Divestoitavaan Liiketoimintaan liittyvää Luottamuksellista Tietoa ja että kaikki Assemblin-konsernin ennen Voimaantulopäivää saatu Luottamuksellinen Tieto tuhoetaan, eikä Assemblin-konserni käytä sitä.

Rekrytointikielto

12. Crayfish BidCo ei saa rekrytoida, ja sen tulee huolehtia, että siihen sidoksissa olevat yhtiöt, jotka tarjoavat rakennusautomaation urakointia ja/tai huoltoa ja kunnossapitoa tai taloteknistä urakointia ja/tai huoltoa ja kunnossapitoa Suomessa eivät rekrytoi:
- a) Divestoitavan Liiketoiminnan mukana siirrettyjä Avainhenkilöitä [REDACTED] ajan Closingista; ja
 - b) Divestoitavan Liiketoiminnan mukana siirrettyjä Projektinhoitajia [REDACTED] ajan Closingista.

Due diligence

13. Jotta potentiaaliset ostajat voivat toteuttaa kohtuullisen due diligence -menettelyn, Crayfish BidCo sitoutuu huolehtimaan, että Assemblin-konsernin asiaankuuluva yhtiö(t), tavanomaisia luottamuksellisuustakeita noudattaen ja divestointiprosessin vaiheesta riippuen:
- a) toimittaa potentiaalisille ostajille riittävästi Divestoitavaa Liiketoimintaa koskevaa tietoa; ja

- b) toimittaa potentiaalisille ostajille riittävät tiedot Henkilöstöstä sekä antaa niille kohtuullisen pääsyn Henkilöstöön.

Raportointi

14. Voimaantulopäivästä alkaen Crayfish BidCon tulee toimittaa KKV:lle ja Riippumattomalle Asiantuntijalle kirjallinen raportti neuvottelujen kulusta potentiaalisten ostajien kanssa viimeistään kunkin kuun 10. päivänä (tai muuten KKV:n kohtuullisesta pyynnöstä). Crayfish BidCon tulee toimittaa kopio kaikista potentiaalisten ostajien tekemistä tarjouksista KKV:lle ja Riippumattomalle Asiantuntijalle [REDACTED] sisällä niiden vastaanottamisesta.
15. Crayfish BidCon tulee ilmoittaa KKV:lle ja Riippumattomalle Asiantuntijalle datahuoneen asiakirjojen valmistelusta ja due diligence -menettelystä sekä toimittaa kopiot kaikista information memorandum -muistioista KKV:lle ja Riippumattomalle Asiantuntijalle, kun ne lähetetään potentiaalisille ostajille.

Osio D. Ostaja

16. Saadakseen KKV:n hyväksynnän, ostajan on täytettävä seuraavat kriteerit:
- a) yhtiön/henkilön on oltava itsenäinen ja riippumaton Osapuolista ja niihin sidoksissa olevista yhtiöistä, lukuun ottamatta mahdollista jakelusopimusta Assemblin-konserniin kuuluvan yhtiön kanssa koskien rakennusautomaatiojärjestelmiä;
 - b) yhtiöllä/henkilöllä on oltava taloudelliset resurssit, osoitettua asiantuntemusta sekä kannustin, tahtotila ja valmiudet ylläpitää ja kehittää Divestoitavaa Liiketoimintaa elinkelpoisen ja aktiivisen kilpailijan asemassa Osapuoliin ja muihin kilpailijoihin nähden rakennusautomaation urakoinnissa sekä huollossa ja kunnossapidossa Pohjois-Karjalassa;
 - c) yhtiöllä/henkilöllä on oltava riittävät resurssit hoitaa tehokkaasti rakennusautomaation urakointia ja huoltoa sekä kunnossapitoa Pohjois-Karjalassa;
 - d) yhtiöllä/henkilöllä on oltava olemassa olevat toimitussuhteet, taikka kyky solmia tarvittavat toimitussuhteet, voidakseen jatkaa Divestoitavaa Liiketoimintaa tehokkaasti;
 - e) Divestoitavan Liiketoiminnan hankinta yhtiön/henkilön toimesta ei saa todennäköisesti aiheuttaa, KKV:n käytettävissä olevien tietojen perusteella, *prima facie* -kilpailuuholia taikka riskiä näiden sitoumusten täytäntöönpanon viivästymisestä. Yhtiön/henkilön on myös kohtuudella odotettava saavan asiaankuuluvilta viranomaisilta kaikki tarvittavat hyväksynät Divestoitavan Liiketoiminnan hankinnalle; ja
 - f) yhtiöllä/henkilöllä on oltava olemassa olevaa osaamista ja kyvykkyys urakoida ja huoltaa Fidelix-järjestelmän kanssa kilpailevaa rakennusautomaatiojärjestelmää.
17. Myyntisopimuksen täytäntöönpano on ehdollinen sille, että KKV on hyväksynyt ostajan. Kun Assemblin-konsernin asiaankuuluva yhtiö(t) on päässyt sopimukseen ostajan kanssa, Crayfish BidCon tulee toimittaa KKV:lle kopio Myyntisopimuksesta. Crayfish BidCon tulee pystyä osoittamaan KKV:lle, että ostaja täyttää yllä kohdassa 16 kuvatut kriteerit ja Divestoitava Liiketoiminta myydään KKV:n Päätöksen ja näiden sitoumusten mukaisella tavalla. KKV:n on

arvioitava ehdotus viipymättä ja vahvistettava, että ostaja täyttää yllä kohdassa 16 kuvatut kriteerit.

Osio E. Riippumaton AsiantuntijaRiippumattoman Asiantuntijan nimeäminen

18. Crayfish BidCon tulee toimittaa KKV:lle hyväksyttäväksi mahdollisimman pian ja viimeistään [REDACTED] kuluessa Voimaantulopäivästä ehdotus yhdestä luonnollisesta tai oikeushenkilöstä, jota Crayfish BidCo ehdottaa Riippumattomaksi Asiantuntijaksi.
19. Mikäli KKV ei hyväksy Crayfish BidCon ehdottamaa henkilöä Riippumattomaksi Asiantuntijaksi, Crayfish BidCon tulee kahden (2) viikon kuluessa KKV:n hylkäävästä ilmoituksesta tiedon saatuaan nimetä kaksi (2) muuta luonnollista tai oikeushenkilöä. Mikäli KKV ei hyväksy Crayfish BidCon uusia ehdotuksia, KKV:n tulee nimetä Riippumaton Asiantuntija. KKV:n hyväksymä tai nimeämä Riippumaton Asiantuntija tulee nimittää yhden (1) viikon kuluessa siitä, kun KKV on hyväksynyt tai hylännyt Crayfish BidCon ehdotuksen.
20. Riippumattoman Asiantuntijan tulee olla Osapuolista ja niihin sidoksissa olevista yhtiöistä riippumaton ja esteetön, minkä lisäksi Riippumattomalla Asiantuntijalla tulee olla tarvittava pätevyys tehtävänsä hoitamiseksi.

Riippumattoman Asiantuntijan velvollisuudet

21. Riippumattoman Asiantuntijan tulee valvoa niitä toimenpiteitä, joita Crayfish BidCo toteuttaa Ostajan löytämiseksi ja huolehtiakseen, että Divestoitava Liiketoiminta tulee divestoiduksi Ensimmäisen Myyntivaiheen ja tarvittaessa Toisen Myyntivaiheen aikana sekä sinä aikana, jota sitoumusten (osio B) ja liitännäisten sitoumusten (osio C) noudattamisen valvonta edellyttää. Valvottaviin toimenpiteisiin lukeutuvat:
- a) sitoumusten (osio B) ja liitännäisten sitoumusten (osio C) noudattamisen valvonta;
 - b) neuvonta mahdollisten sitoumusten tulkintaa koskevien erimielisyyksien osalta sekä tarvittaessa ratkaisuehdotuksen tekeminen KKV:lle;
 - c) divestointiprosessin edistymisen arviointi, sekä sen varmistaminen, että potentiaaliset ostajat saavat riittävät ja oikeat tiedot Divestoitavasta Liiketoiminnasta; ja
 - d) divestointiprosessin edistymisen, mukaan lukien ostajaehdokkaiden, ostotarjousten ja sopimusneuvotteluiden etenemisen raportointi KKV:lle viipymättä.
22. Mikäli Assemblin-konsernin asiaankuuluva yhtiö(t) ei ole tehnyt sitovaa Myyntisopimusta Ensimmäisen Myyntivaiheen aikana, tai KKV ei ole hyväksynyt ostajaehdokasta kyseisen ajanjakson aikana, Riippumattoman Asiantuntijan toimenkuvaa laajennetaan kattamaan myös Divestoitavan Liiketoiminnan myynti Toisen Myyntivaiheen alusta alkaen ja alla olevan mukaisesti, ellei KKV ole Crayfish BidCon hakemuksesta hyväksynyt toista henkilöä Divestoinnista Vastaavaksi Riippumattomaksi Asiantuntijaksi. Crayfish BidCon tulee esittää KKV:lle Riippumattoman Asiantuntijan toimenkuvan laajentamista kattamaan Divestoitavan Liiketoiminnan myynti tai ehdottaa Divestoinnista Vastaavan Riippumattoman Asiantuntijan nimittämistä viimeistään yksi (1) kuukausi ennen Ensimmäisen Myyntivaiheen päättymistä.

23. Toisen Myyntivaiheen aikana Riippumattoman Asiantuntijan (tai Divestoinnista Vastaavan Riippumattoman Asiantuntijan) tulee myydä Divestoitava Liiketoiminta ilman vähimmäishintaa sopivalle ostajalle edellyttäen, että KKV on hyväksynyt sekä ostajan että Divestoitavan Liiketoiminnan myynnin Päätöksen ja näiden sitoumusten mukaisesti. Riippumattomalla Asiantuntijalla/Divestoinnista Vastaavalla Riippumattomalla Asiantuntijalla on oikeus sisällyttää Myyntisopimukseen (sekä mahdollisiin liitännäissopimuksiin) ehdot, jotka se katsoo tarkoituksenmukaisiksi myynnin kannalta, kuten tavanomaiset takuusitoumuksiin, sopimusvakuuksiin ja korvausvastuuseen liittyvät ehdot, joita myynnin toteuttaminen kohtuudella edellyttää. Riippumattoman Asiantuntijan/Divestoinnista Vastaavan Riippumattoman Asiantuntijan tulee keskustella Crayfish BidCon kanssa ennen tällaisten ehtojen sisällyttämistä Myyntisopimukseen. Riippumattoman Asiantuntijan/Divestoinnista Vastaavan Riippumattoman Asiantuntijan tulee suojella Crayfish BidCon ja Assemblin-konsernin oikeutettuja taloudellisia intressejä, ottaen kuitenkin huomioon Crayfish BidCon velvollisuus huolehtia Divestoitavan Liiketoiminnan divestoinnista ilman vähimmäishintaa Toisen Myyntivaiheen aikana.
24. Riippumattoman Asiantuntijan tulee raportoida KKV:lle nimityksestään lähtien kirjallisesti näiden sitoumusten noudattamisesta sekä divestointiprosessin edistymisestä, mukaan lukien ostajaehdokkaista, ostotarjouksista ja sopimusneuvotteluiden etenemisestä sekä Divestoitavan Liiketoiminnan taloudellisen elinkelpoisuuden, markkinoitavuuden ja kilpailukyvyyn säilyttämisestä Ensimmäisen Myyntivaiheen aikana ja tarvittaessa Toisen Myyntivaiheen aikana. Riippumattoman Asiantuntijan tulee toimittaa tällaiset raportit aina kuukauden 15. päivään mennessä ja toimittaa samalla Crayfish BidColle asianosaisjulkinen versio raportista. Ensimmäisen ja Toisen Myyntivaiheen jälkeen Riippumattoman Asiantuntijan tulee raportoida KKV:lle aina tarvittaessa ja vähintään puolivuositain. Riippumattoman Asiantuntijan tulee ilmoittaa KKV:lle ilman aiheetonta viivästystä, mikäli näitä sitoumuksia on rikottu ja toimittaa samanaikaisesti Crayfish BidColle asianosaisjulkinen versio tällaisesta ilmoituksesta.
25. Riippumattoman Asiantuntijan toimenkuva päättyy, kun osion B mukainen Divestointisitoumus ja kappaleen 12 mukainen sitoumus (Rekrytointikielto) ovat tulleet täytetyksi kyseisissä sitoumuksissa määritellyn mukaisesti. KKV voi kuitenkin vaatia Riippumattoman Asiantuntijan uudelleennimitystä, jos myöhemmin on syytä epäillä, että näitä sitoumuksia tai liitännäisiä sitoumuksia ei ole pantu täytäntöön kokonaisuudessaan ja asianmukaisesti.

Osapuolten velvollisuudet

26. Crayfish BidCo vastaa Riippumattoman Asiantuntijan kulujen korvaamisesta myöhemmin tehtävän sopimuksen mukaisesti.
27. Riippumattomalla Asiantuntijalla on oikeus saada kaikki tarvitsemansa tiedot ja asiakirjat sekä kaikki tarvitsemansa kohtuullinen apu Osapuolilta sekä Osapuolten neuvonantajilta tässä sitoumuskokonaisuudessa määriteltyjen tehtäviensä hoitamiseksi.

Helsingissä, 16.10.2023

Crayfish BidCo Oy:n asiamiehinä:

