

Yrityskaupan hyväksyminen: Lumo Kodit Oy / Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman vuokra-asuntoportfolio

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle ("KKV") on 11.2.2026 ilmoitettu järjestely, jossa Lumo Kodit Oy ("Lumo Kodit" tai "ilmoittaja"), joka on Kojamo Oyj:n ("Kojamo") kokonaan omistama tytäryhtiö, hankkii yksinomaisen määräysvallan Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman ("Varma") omistamassa vuokra-asuntoportfoliossa ("kohdeportfolio") (ilmoittaja ja kohdeportfolio yhdessä "osapuolet").

1 Yrityskaupan osapuolet ja ilmoittajan näkemys relevanteista markkinoista

Lumo Kodit on Kojamon kokonaan omistama tytäryhtiö. Kojamo harjoittaa kiinteistösijoitusliiketoimintaa, joka muodostuu sen omistamien asuinhuoneistojen vuokraamisesta. Kojamo omistaa noin 39 000 asuntoa seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa eri puolilla Suomea. Kojamo huolehtii myös asuinkiinteistöjensä isännöinnistä.

Kohdeportfoliolla harjoitetaan kiinteistösijoitusliiketoimintaa, joka muodostuu kohdeyhtiöiden omistamien asuinhuoneistojen vuokraamisesta. Kohdeportfolioon kuuluu 51 Varman kokonaan omistamaa yhtiötä, jotka omistavat 60 asuinkiinteistöä, joissa on yhteensä 4761 vuokra-asuntoa. Asuinkiinteistöjen yhteydessä on myös yksittäisiä niihin kuuluvia liiketiloja sekä pysäköintiyhtiöitä ja pysäköintialueita asukas-pysäköintiä varten. Kohdeportfolion asuinkiinteistöt sijaitsevat suurissa kasvukeskuksissa keskittyen niin kutsutun kasvukolmion alueelle, eli Helsingin, Tampereen ja Turun seutujen muodostamalle alueelle. Kohdeportfolioon sisältyy lisäksi asuinkiinteistöjä Lahdessa ja Jyväskylässä.

Ilmoittajan näkemyksen mukaan yrityskaupan kilpailuvaikutuksia voidaan tarkastella asuinkiinteistösijoittamisen markkinalla Suomessa, jolla osapuolilla on horisontaalinen päällekkäisyys. Asuinkiinteistöjen pidemmälle menevä segmentointi vapaarahoitteisiin ja valtion tukemiin vuokra-asuntoihin ei ilmoittajan näkemyksen mukaan ole perusteltua. Ilmoittaja on kuitenkin toimittanut tietoja asuinkiinteistösijoittamisen markkinasta myös jaoteltuna edelleen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen segmenttiin, jossa osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus on korkeimmillaan.

Yrityskaupan vaikutuksia tulee ilmoittajan näkemyksen mukaan arvioida ensisijaisesti kansallisella tasolla. Ilmoittaja on kuitenkin toimittanut markkinatietoja myös kaupunkikohtaisesti.

KKV on tarkastellut yrityskaupan kilpailuvaikutuksia ilmoittajan esittämän mukaisesti. Asian ratkaisu huomioiden markkinamäärittely on voitu jättää avoimeksi.

2 Yrityskaupan kilpailuvaikutukset

Kilpailu- ja kuluttajaviraston arvion mukaan yrityskauppa ei kilpailulain 25 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisesti estä tehokasta kilpailua Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla. Ilmoittajan toimittamien tietojen perusteella osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus jää tarkastelutavasta riippumatta maltilliseksi. Myöskään viraston markkinakuulemisessa ei ilmennyt, että yrityskaupalla olisi haitallisia kilpailuvaikutuksia.

3 Ratkaisu

Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyy yrityskaupan, jossa Lumo Kodit Oy hankkii yksinomaisen määräysvallan Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistamassa vuokra-asuntoportfoliossa.

4 Sovelletut säännökset

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

5 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.

6 Lisätiedot

Lisätietoja päätöksestä antaa asiantuntija Ida Krook, puhelin 029 505 3094, sähköposti etunimi.sukunimi@kkv.fi.

Ylijohtaja

Timo Mattila

Asiantuntija

Ida Krook