

Yrityskaupan hyväksyminen: PHM Finland Oy / Oulun Kiinteistötieto Oy

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle ("KKV" tai "virasto") on 18.6.2026 ilmoitettu järjestely, jossa PHM Finland Oy ("PHM" tai "ilmoittaja") hankkii yksinomaisen määräysvallan Oulun Kiinteistötieto Oy:stä ("Oulun Kiinteistötieto").

1 Yrityskaupan osapuolet ja ilmoittajan näkemys relevanteista markkinoista

PHM kuuluu Norvestor-rahastojen omistamaan PHM Group -kiinteistöpalvelukonserniin.¹ PHM Groupin toiminta Suomessa keskittyy erilaisten kiinteistöhuollon sekä tähän liittyvien siivouksen, maarakoinnin ja piensaneerauspalveluiden tarjoamiseen. Lisäksi PHM Group tarjoaa myös pienessä mittakaavassa rakennusautomaation palveluita. PHM Group tarjoaa palveluitaan valtakunnallisesti pääasiassa paikallisesti tai alueellisesti toimivien yhtiöidensä kautta.

Oulun Kiinteistötieto muodostaa tytäryhtiöidensä kanssa Kiinteistö-Tahkola-konsernin ("Kiinteistö-Tahkola" tai "kohde"). **Kiinteistö-Tahkola** tarjoaa isännöintipalveluita, kiinteistökirjanpitoa sekä asuntojen ja tilojen vuokra- ja kiinteistönvälityspalveluita suurille kerrostaloyhtiöille, paritaloyhtiöille ja instituutionaalille kiinteistösijoittajille. Kohde toimii pääkaupunkiseudulla sekä Nurmijärven, Tampereen, Jyväskylän, Oulun, Rovaniemen, Kuopion ja Seinäjoen alueilla. Konserniin kuuluva Talotili Oy tarjoaa isännöintipalveluita ja kiinteistökirjanpitoa pienille taloyhtiöille ja Pre-Ohjelmistot Oy isännöinnin IT-palveluita. Kiinteistö-Tahkola tarjoaa myös kiinteistömanageerausta, vuokravälitystä, asunto- ja toimitilasalkkujen hallinnointipalveluita sekä asuntosijoittamisen ja kiinteistökehityksen asiantuntijapalveluita valtakunnallisesti.

Yrityskaupan osapuolilla ei ole ilmoittajan mukaan horisontaalisesti päällekkäistä liiketoimintaa² tai vertikaalisia yhteyksiä. PHM Groupin tarjoamat kiinteistöhuoltopalvelut voidaan kuitenkin katsoa Kiinteistö-Tahkolan tarjoamiin kiinteistöjen hallinnointipalveluihin läheisesti liittyviksi, sillä osapuolet tarjoavat palveluita samalle asiakasryhmälle.³

Ilmoittaja on toimittanut tietoja markkina-asemastaan peruskiinteistöhuoltopalveluissa ja teknisissä kiinteistöhuoltopalveluissa (jaoteltuna edelleen asuin- ja muille kiinteistöille tarjottaviin palveluihin) sekä maanrakennus- ja piensaneerauspalveluissa valtakunnallisesti. Ilmoittaja on tarkastellut markkina-asemaansa myös kapeammin asuinkiinteistöille tarjottavissa

¹ PHM Group toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa, Saksassa, Alankomaissa, Sveitsissä, Isonsa-Britanniassa ja Yhdysvalloissa.

² Ilmoittaja tarjoaa vähäisessä määrin kiinteistöjen isännöintipalvelua Mäntyharjulla. Ilmoittajan mukaan Kiinteistö-Tahkolalla ei ole toimintaa Mäntyharjulla tai sen lähialueilla.

³ Ilmoittajan mukaan asiakkaat hankkivat kiinteistöjen hallinnoinnin ja kiinteistöhuollon palvelut erillisinä kokonaisuuksina, vaikkakin isännöitsijä avustaa taloyhtiöitä muun ohessa kiinteistöhuollon palveluiden hankinnan käytännön asioissa. Päätökset hankittavista palveluista tekee kuitenkin taloyhtiö.

peruskiinteistöhuoltopalveluissa alueellisesti ja kohteen markkina-asemaa asuinkiinteistöille tarjottavissa kiinteistöjen hallinnointipalveluissa valtakunnallisesti ja alueellisesti.

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

2 Yrityskaupan kilpailuvaikutukset

Viraston markkinakuulemisessa eräs lausunnonantaja toi esiin, että yrityskauppa voisi johtaa asiakkaiden kannalta hankaliin tilanteisiin, joissa Kiinteistö-Tahkolan isännöitsijä valvoo PHM Group -konserniin kuuluvan palveluntuottajan työtä taikka tarkastaa sen kilpailijoiden laskuja asiakkaille. Erityisesti suuremmat kiinteistönomistajat eivät lausunnonantajan mukaan halua näistä syistä hankkia palveluita toimijoilta, jotka tarjoavat sekä kiinteistöjen hallinnointipalveluita että kiinteistöhuollon palveluita. Muutoin viraston markkinakuulemisessa saatu palaute oli neutraalia.

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 markkinaosuudet jäivät maltillisiksi ja asiakkaille jää kaikilla osapuolten päällekkäisillä toiminta-alueilla useita vaihtoehtoisia palveluntarjoajia sekä kiinteistöjen hallinnoinnin että kiinteistöhuollon palveluissa.

3 Ratkaisu

Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyy yrityskaupan, jossa PHM Finland Oy hankkii yksinomaisen määräysvallan Oulun Kiinteistötieto Oy:ssä.

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 Sara Puolakka, puhelin 029 505 3303, sähköposti etunimi.sukunimi@kkv.fi.

Ylijohtaja

Timo Mattila

Asiantuntija

Sara Puolakka